

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 4 - G - 2.Änderung

„Klingberg - Gärtnerstraße Ost“



Für das Gebiet: Klingberg, östlich der Gärtnerstraße, nördlich des Fahrenkampsweges,
westlich des Wiesenweges und südlich des Eduard-Seiler-Weges

Inhaltsübersicht:

Seite :

1 GRUNDLAGEN	3
1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich	3
1.2 Planungserfordernis und Ziel	3
1.3 Bestandssituation	4
1.3.1 Naturraum, landschaftliche Einbettung, Ortsbild (zu den Karten „Lage und Topographie“ sowie „Grünbestand“, Anlage 1 + 2)	4
1.3.2 Bebauung	4
1.3.3 Zusammenfassung der Merkmale und Qualitäten	5
1.4 Rechtsgrundlagen	6
1.5 Plangrundlage	6
1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Bestehende Rechtsverhältnisse	6
1.7 Altlastenunbedenklichkeit	7
2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN	8
2.1 Bauungskonzept	8
2.2 Art der baulichen Nutzung	8
2.3 Maß der baulichen Nutzung	8
2.4 Bauweise, Baugrenzen und Baufelder	9
2.5 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen	10
2.6 Nebenanlagen	10
2.7 Gestalterische Festsetzungen	11
2.8 Verkehr	11
2.8.1 Erschließung	11
2.8.2 Ruhender Verkehr	13
2.9 Grünordnung und Kompensation möglicher Eingriffe	13
2.9.1 Erhalt der ortsbildprägenden Freiflächen und Elemente	13
2.9.2 Erhalt der gartenbetonten Siedlung und Integration der Neubauten	13
2.9.3 Ergänzung und Wiederherstellung grüner Straßenräume	14
2.9.4 Eingriffsminimierung und Kompensation	14
3 VERSORGUNG	15
3.1 Wasserversorgung	15
3.2 Versorgung mit elektrischer Energie	15
3.3 Gasversorgung	16
3.4 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale	16
3.5 Fernmeldeeinrichtungen	16
4 ENTSORGUNG	16
4.1 Beseitigung des Schmutzwassers	16
4.2 Behandlung des Oberflächenwassers	17
4.3 Feuerschutzeinrichtungen	17
4.4 Abfall- und Wertstoffe	17
5 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	17
6 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	18

Anlagen:

- 1) Karte „Lage und Topographie“
- 2) Karte „Grünbestand“

1 GRUNDLAGEN

1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich

Das 4,8 ha große Plangebiet liegt im Südosten des Ortes Klingberg am Großen Pönitzer See. Es umfaßt im Einzelnen das Gebiet

- westlich des Wiesenweges,
- östlich der südlichen Gärtnerstraße,
- nördlich des Fahrenkampsweges,
- sowie südlich des Eduard-Seiler-Weges.

Der genaue Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 -G- kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1000 entnommen werden.

1.2 Planungserfordernis und Ziel

Anlaß der aktuellen Überplanung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 -G- waren mehrere Bauanfragen - unter anderem für Mehrfamilienhäuser - die den Aufstellungsbeschluß für dieses B-Planverfahren bedingten.

Folgende Einzelziele werden zur Erhaltung der typischen ortsprägenden Siedlungsmerkmale angestrebt:

- Abgrenzung der bebaubaren und nicht bebaubaren Bereiche;
- Erhaltung und Sicherung des gewachsenen Streusiedlungscharakters;
- Gebietstypisch differenzierte Festsetzungen;
- Anpassung an die ortstypischen Topographie;
- Planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Grundstücksstruktur;
- Einschränkung der äußeren Gestaltungsmöglichkeiten und Reglementierung der Baumassen zum Schutz des Gebietscharakters;
- Erhaltung der Wohnnutzung/ Verhinderung von 2. Wohnsitz- bzw. Ferienwohnungsstrukturen;
- Verkehrsberuhigung des Gebietes;
- Wahrung des Landschaftsbezuges;
- Erhaltung der ortsprägenden Grünstrukturen (z.B. Redder/Hohlweg Fahrenkampsweg, Vorgärten, Solitargehölze).

1.3 Bestandssituation

1.3.1 Naturraum, landschaftliche Einbettung, Ortsbild

(zu den Karten „Lage und Topographie“ sowie „Grünbestand“, Anlage 1 + 2)

Das Plangebiet liegt in einem topographisch stark bewegtem Relief inmitten der **Pönitzer Seenplatte**. Diese beinhaltet kleinteilig eine besondere landschaftliche Vielfalt. Klingberg liegt im geplanten **Landschaftsschutzgebiet „Pönitzer Seenplatte und Haffwiesen“**, in dem die eigentlichen Siedlungsflächen ausgenommen werden.

Das Plangebiet erstreckt sich auf einem Nordosthang, der von 30 M.ü.N.N. im Süden zu einer Moorniederung bei 16 M.ü.N.N. abfällt. Hang und Niederung entwässern in die Heidebek, die in Scharbeutz in die Ostsee mündet. Auf der Nordseite der Bek steigt das Gelände steil an und gehört zu dem Waldgebiet „Scharbeutzer Heide“ (Buchen-Hochwald).

Diese angrenzenden Landschaftselemente wirken sich unmittelbar auf das Plangebiet aus, indem sie das Kleinklima beeinflussen, das Ortsbild formen und die Vorflut darstellen. Am Endpunkt des Wiesenweges, am unbebauten Abschnitt der Gärtnerstraße und vom Eduard - Seiler -Weg ergeben sich schöne Ausblicke, die in dem eingewachsenen walddreichen Klingberg eher selten sind. Die genannten Wege ermöglichen außerdem Wanderungen in die Umgebung. Die Freiflächen des Plangebiets setzen sich aus parkartigen Gärten, Obstanbauflächen und Gartenbrachen zusammen. Am Wiesenweg hat sich eine Fläche waldartig entwickelt, was zur starken Verschattung des benachbarten Grundstückes auf der Nordseite führt.

Der Baumbestand setzt sich im Wesentlichen aus Obstbäumen (v.a. Apfel, Kirsche und Walnuß) zusammen, die durch Anzahl, Alter und Kronenumfang das Gebiet prägen. Häufig sind auch Birken und Eichen. Die mächtige Linde am Rand der Moorniederung ist eine Ausnahme. An Grundstücksgrenzen, besonders am Wiesenweg stehen alte, hochgewachsene Rotfichten. Die alten Gärten sind mit hohen und dichten Schnitthecken aus Laub- oder Nadelgehölzen eingefaßt.

Der Redder im Fahrenkampsweg erinnert noch an einen alten Hohlweg und ist abschnittsweise knickartig bewachsen, die mit einigen alten Buchen und Eichen auf dem Eckgrundstück eine Einheit bildet.

1.3.2 Bebauung

Ganz anders als die alten historisch gewachsenen Bauerndörfer der Umgebung entstanden in Klingberg erst Anfang des 20. Jahrhunderts eine individuelle und verstreute Bebauung aus Villen, Land- und Wochenendhäusern durch Zuwanderer, die alternative Lebens- und Erholungsformen realisieren wollten. In dieser Tradition ist Klingberg heute v.a. ein Erholungsort im **Kurgebiet Pönitzer See**.

Während die älteren Gebäude bewußt in die naturräumliche Situation eingepaßt wurden und dabei eine sehr heterogene Struktur entstand, ist die jüngere Wohnbebauung einheitlicher dem Straßenraum zugeordnet. Deutlich wird das im nördlichen WA² mit Wohnhäusern senkrecht zum Hang, die Giebel zur Straße ausgerichtet. Die Grundstücke sind relativ klein und gleich geschnitten.

Ganz anders ist die Situation in dem WA¹ - Gebiet, in dem einige der alten Gebäude noch aus der ersten Bauphase der „freiheits- und sonnenhungrigen Wochenendhaus- Naturbewegung“ stammen, die im weiteren Verlauf zu der Errichtung von gebietsprägenden landhausartigen Villen führte (s. Flurstück 251/15). Da der damalige Baustil auf der Grundlage des Leitbildes „der Mensch ist ein Teil der Natur“ konzipiert wurde, gliedern sich auch relativ große Baukörper aufgrund ihrer Lage, dem Grundstückszuschnitt und ihrer differenzierten Fassadengestaltung gut in die Topographie des Geländes ein. In Folge der großzügig zugeschnittenen Grundstücke und des alten Baumbestandes hat dieses Gebiet einen parkartigen Charakter, in dem die Bebauung - mit springenden Fluchten - eingebettet ist.

Heute wird das Gebiet, ebenso wie das WA² durch eine Wohnnutzung geprägt, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist.

Außerdem befindet sich im südlichen liegenden WA³ auf dem Flurstück 250/11 eine private Altenwohn- und Pflegeeinrichtung, für die eine Baulast auf dem Flurstück 250/13 eingetragen wurde.

Auch wenn einige neuere Wohnhäuser unterschiedliche Baustile sowie ein Übermaß an unharmonischen Baumaterialien aufweisen und zum Teil durch Abgrabungen in die Topographie eingreifen (s. auch WA²), wird das Plangebiet insgesamt noch durch den alten Charakter der Streusiedlung, die sich in die hügelige Parklandschaft einfügt, bestimmt. In einer „Reisebeschreibung“ wird Klingberg deshalb als „vollgeblühte Streusiedlung“ in der sich „die Häuser wie Wurzelzweige verkrümmeln“ bezeichnet.¹

1.3.3 Zusammenfassung der Merkmale und Qualitäten

- Gemischte Baustruktur
- unaufdringliche Bebauung durch wechselnde Baufluchten und große Freiflächen (u.a. Wiesenweg)
- eigenwillige Grundstücksformen und Erschließung
- ausgebaute Gärtnerstraße bewirkt Lärm und Trennung vom Spielplatz
- geringer Ausbau Wiesenweg bewirkt Ruhe
- „weiche“ Wege und Verkehrsflächen am Wiesenweg
- Landschaftsbezug durch Blickbezüge über Hang und Wald
- Landschaftsbezug durch Wegenetz
- gutes Naherholungsangebot
- noch erhaltener Redder/ Hohlweg (Fahrenkampsweg)
- „versteckte“ Häuser durch Lage im Gartenraum ohne Vorgärten

¹ HERMS, U. : Im Land zwischen den Meeren; Reisen in das unbekannte Schleswig-Holstein; Die Siedlung auf den sieben Hügeln, Klingberg am Pönitzer See, Hamburg 1996

- Schutz und Einbindung durch hohe Schnitthecken
- ländliche Gartennutzung zur Selbstversorgung
- hoher, alter Fichtenbestand
- teilweise starke Beschattung von Grundstücken durch alte Nadelbäume
- Lage am Hang insgesamt sonnenabgewandt

1.4 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Neuaufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 -G- gelten:

- a) Die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998, I S. 137) in der zuletzt gültigen Fassung,
- 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,
- 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)

1.5 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine Neuvermessung des Bereiches durch das Ing.-Büro Jörg Kummer aus Lübeck.

1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz wurde mit Datum vom 06.04.1997 verbindlich. Das Plangebiet ist hier als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Entwicklungsgebot gem. §8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP ist damit gewährleistet.

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Verordnung zum Schutze eines Landschaftsteiles in den Gemarkungen Gronenberg, Scharbeutz und Schürsdorf im Kreise Eutin“ vom 15.3.1956 (Pönitz-Klingberger Kurgebiet). Da die in den vergangenen Jahren die Ortslage Klingberg erheblich baulich erweitert wurde, werden die besonderen Merkmale eines Landschaftsschutzgebietes in diesen Bereichen nicht mehr erfüllt. Aus diesem Grunde plant die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein das neue LSG „Pönitzer Seenplatte und Haffwiesen“.

In dem Zusammenhang weist der Kreis mit seiner Stellungnahme vom 7.9.99 und 20.03.00 daraufhin, dass sämtliche Bäume, Knicks und Hecken auf der Grundlage der alten LSG weiterhin geschützt sind.

Der Landschaftsplan des Büros Trüper, Gondesen und Partner wurde parallel zur generellen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erarbeitet. Da er innerhalb des Plangebietes ebenfalls eine Wohnbauflächendarstellung enthält, ergeben sich auch aus diesem Fachplan keine grundsätzlichen Planungskonflikte für dieses B - Planverfahren.

Ein Großteil der mittleren Flächen des Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 -G- „Oberer Klingberg“ liegt im Geltungsbereich des Ursprungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Gleschendorf (Gebiet: Oberer Klingberg) von 1972 .

Der Ursprungsplan enthält für die hier zu betrachtenden Grundstücke überwiegend die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einem Nutzungsmaß von GRZ 0,2 und GFZ 0,3 bei einem Vollgeschoß und offener Bauweise, wobei die grundstücksweisen Baufelder bestandsorientierend - ohne einheitliche Baufluchten - festgesetzt wurden. Außerdem enthält der Ursprungsplan zwei nicht realisierte öffentliche Parkplätze (westl. Teil des Flurstückes 234/25 und Flurstück 235/12) sowie den alten Straßenverlauf der Gärtnerstraße (s. insbesondere vis a vis zum Bremer Platz).

Außerdem hat die Gemeinde ein Verfahren zur 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 4 - G - durchgeführt, dass am 22.4.1988 abgeschlossen wurde. Diese Änderung beinhaltet lediglich die Verschiebung der Parkplatzfläche Flurstück 235/12 Richtung Norden.

Bei Erlangung der Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 -G- werden die entsprechenden Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie seiner 1. Änderung aufgehoben.

1.7 Altlastenunbedenklichkeit

Gemäß Auskunft der Abteilung Natur und Umwelt des Kreises Ostholstein liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen für das B-Plangebiet vor. Da die B-Plangebietsflächen nicht Bestandteil dieser „Altlastenverdachtsliste“ sind und da auch ansonsten keine Hinweise auf Altlasten in der Gemeinde Scharbeutz für dieses Gebiet vorliegen, wird davon ausgegangen, dass das Gebiet „altlastenfrei“ ist.

2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Bebauungskonzept

Vorrangiges Ziel ist es, den vorhandenen gewachsenen Siedlungscharakter zu wahren und dementsprechende Festsetzungen zur Ergänzung oder Erneuerung der Wohnbebauung zu treffen.

Grundsätzlich ist eine zusätzliche Neubebauung dort möglich, wo ausreichende Grundstücksgrößen verbleiben können und Hecken, Obstgärten und größere Laubbäume nicht gefährdet werden. Darüber hinaus wurden die überbaubaren Flächen so angeordnet, dass eine gegenseitige Verschattung minimiert wird und Freiflächen nicht zu Abstandsflächen degradiert werden.

Aufgrund der unterschiedlichen naturräumlichen Gebietssituationen sind ortstypische Festsetzungen für das WA¹, WA² + WA³ entwickelt worden.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Alle Bauflächen werden zur Sicherung der vorherrschenden Wohnnutzung und der am Klingberg alteingesessenen privaten Altenwohn- und Pflegeeinrichtungen (Flurstück 250/11) als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Gemäß Text Nr. 1.1 werden ortsuntypische und störende Nutzungen ausgeschlossen. Auch wenn auf Grund der Lage und Bodenpreise die Wahrscheinlichkeit für die Ansiedlung von Tankstellen oder Gartenbaubetrieben gering ist, werden diese beiden Nutzungen gemäß Text Nr. 1.1 ebenso wie die Anlagen für die Verwaltung dezidiert ausgeschlossen, um das Verkehrsaufkommen nicht zu erhöhen und um den speziellen Klingberggebietscharakter wahren zu können.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Orientierend am Gebietsbestand und dem Ursprungsplan wird die GRZ im WA¹ + WA² Gebiet mit 0,2 festgesetzt.

Da die Weiterführung der Altenwohn- und Pflegeeinrichtung im hinteren Gebäudebestand wegen der nicht ausreichenden Standards nicht zulässig ist, ist es zur Erhaltung des Standorts sowie der Wahrung der Arbeitsplätze nötig, im Eingangsbereich zum Gebiet eine etwas höhere Baumaß im WA³ - Gebiet festzusetzen. Die GRZ beträgt deshalb hier 0,25 bei einer GFZ von 0,4.

Um unmaßstäbliche Gebäudekörper zu verhindern werden die alten GFZ-Festsetzungen des Ursprungsplanes überwiegend beibehalten, wobei gemäß Text Nr. 2.1 die Aufenthaltsräume nebst Umfassungswänden in allen Geschossen - wie in der alten BauNVO - auf die GFZ anzurechnen sind.

Außerdem wird in allen Baugebieten zur Wahrung der Maßstäblichkeit der Bebauung eine Eingeschossigkeit festgesetzt. Darüber hinaus wird die Traufhöhe gemäß Text Nr. 9.2 begrenzt, um die Einpassung der neuen Gebäude in das hängige Gelände zu gewährleisten und um Souterrain-Geschosse zu vermeiden.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß Text Nr. 3.1 - 3.3 in allen Wohngebieten - bei gleichzeitiger Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen - begrenzt, um der Bildung von 2. Wohnsitz- bzw. Ferienwohnungsstrukturen (Appartementshäuser) entgegenzuwirken und um das Verkehrsaufkommen zu begrenzen.

Auf den kleineren Wohngrundstücken (bis zu 1000 m²) ist die Errichtung von max. zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Bei allen Grundstücken die größer als 1000 m² sind und bei denen keine Erschließungsprobleme bestehen (Ziel: keine Verschärfung der Erschließungsproblematik im Wiesenweg s. auch Kap. 2.8 dieser Begründung), kann die Anlage von 3 Wohneinheiten pro Grundstück gestattet werden.

Da Altenwohnanlagen traditionell zur Nutzungsstruktur des Plangebietes gehören, die nicht zu vermehrten Verkehrsbelastungen des Gebietes führen, soll der vorhandene Standort beibehalten werden (s. Text Nr. 3.3).

Für den Fall, dass die derzeitigen Umbauüberlegungen nicht zur langfristigen Erhaltung des Altenheimstandortes führen, wird vorsorglich hier ebenfalls eine Begrenzung der Wohneinheiten erlassen. Dabei kann auf Grund der besonderen Lage des WA 3 - Gebietes (s. oben), hier eine etwas höhere Anzahl von Wohneinheiten gemäß Text Nr. 3.3 auf dem Eckgrundstück festgesetzt werden, wobei hier ebenfalls eine maximale Wohneinheitenanzahl/ Flurstück festgesetzt wird, um der Bildung von Kleinstwohnungen für 2. Wohnsitz- bzw. Ferienwohnungsstrukturen (Appartementshäuser) entgegenzuwirken.

2.4 Bauweise, Baugrenzen und Baufelder

Zur Erhaltung der typischen ortsprägenden Siedlungsmerkmale werden die Baufluchten in den Bereichen, die sich topographisch unterscheiden, situationsgerecht gebildet. Da im Plangebiet keine städtebaulichen Gründe für restriktive Baufluchten bestehen, wird auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Um den Bauherren/Innen Spielraum bei der Errichtung der Gebäude zu lassen und um eine Gliederung der Fassaden zu unterstützen, können untergeordnete gebäudegliedernde Fassadenelemente gemäß Text Nr. 4.1 die Baugrenzen überschreiten.

Im nördlichen WA ² werden die Baufelder straßenbegleitend, am Verlauf der Höhenlinien orientierend (parallel zum Hang), mit einer einheitlichen vorderen und hinteren Bauflucht straßenraumbildend festgesetzt. Die einheitliche Bautiefe und die hintere Bauflucht minimiert die Inanspruchnahme des Hanges in der exponierten Lage zur freien Landschaft mit angrenzender Moorniederung. Die vorhandene Cäsur mit Ausblick zu den bewaldeten Hügeln der Scharbeutzer Heide wird über die Einzelhausfestsetzung und die Unterbrechungen zwischen den einzelnen Baufeldern berücksichtigt. Die Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße orientiert sich hier an der Struktur der oberen Gärtnerstraße (min. 700 m² wie im westl. angrenzenden B-Planverfahren Nr. 56).

Im mittleren und südlichen Geltungsbereich (WA ¹) werden in der Regel quadratische Baufelder mit springenden Baufluchten, die genügend Bewegungsspielraum für die Errichtung eines Einzelhauses bieten, zwischen dem erhaltenswerten Gehölzbestand „gestreut“ (=> Wahrung des Streusiedlungscharakters). Hierbei wurde außerdem auf eine optimale Belichtung der vorhandenen und künftigen Baukörper geachtet.

Im südlichen Eingangsbereich zum Gebiet werden die beiden Eckbaufelder etwas großzügiger - zur Betonung der Ecksituation und zur Sicherung der ortsprägenden landhausvillenartigen Bebauung auf dem Flurstück 251/15 sowie des Hauptgebäudes des Alten- und Pflegeheimes auf dem Flurstück 250/11 - ausgewiesen. Da eine 2. Bauflucht auf dem Flurstück 250/11 nicht dem Gebietscharakter entspricht, wird das rückwärtige ursprüngliche Nebengebäude, das flurstücksübergreifend ebenfalls von dem Alten- und Pflegeheim genutzt wurde, ebenso wie im Ursprungsplan nicht planungsrechtlich gesichert. Statt dessen besteht auf dem angrenzenden Flurstück 250/11, für das eine Baulast für die Alten- und Pflegeeinrichtung eingetragen ist, die Möglichkeit für die notwendige Erweiterung dieser Einrichtung. Zur Gewährleistung der betriebsinternen Abläufe wird ein Baufeld, das insgesamt länger als 50 m ist (abweichende Bauweise ist gemäß Text Nr. 4.2 zulässig) festgesetzt, wobei der Charakter der offenen Bauweise durch die Festsetzung der transparent auszubildenden Arkade (s. Text Nr. 9.3) aus städtebaulichen Gründen gewahrt werden muß.

Zur Sicherung des parkartigen Gebietscharakters betragen die Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße im WA 1- und WA 3 - Gebiet min. 800 m², um den parkartigen Gebietscharakter und die Grundstückszuschnitte in der Regel beibehalten zu können.

Um der Zielsetzung „Bauen mit und nicht gegen die naturräumlichen Bedingungen entsprechen zu können, werden die Firstrichtungen der Gebäude weitgehend parallel zum Hang ausgerichtet.

2.5 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Da überhöhte Gebäudesockel in der Situation des nördlichen WA² (straßenbegleitende Bebauung - parallel zum Hang) negativ geländeeinschneidend wirken, werden die Sockel straßenseitig auf 0,40 m gemäß Text Nr. 5.1 begrenzt. Außerdem soll diese Festsetzung hier ein zu starkes Abgraben vermeiden (Ziel => Bauen mit der Natur).

2.6 Nebenanlagen

Zur Wahrung des vorhandenen parkartigen Vorgartencharakters und zur Vermeidung zusätzlicher Versiegelungsflächen werden entlang der öffentlichen Straßen auf den Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen gemäß Text Nr. 7.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO und Garagen, Carports und Stellplätze (§12 Abs.6 BauNVO) ausgeschlossen.

2.7 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen dienen im Wesentlichen der Integration der Neubebauung.

Dachform und Dachneigung wird dementsprechend gemäß Text Nr. 9.1 festgesetzt. Über die Beschränkung der Gaubenbreiten, soll die Maßstäblichkeit der Dächer („keine Kopflastigkeit“) gewahrt werden.

Die Traufhöhe wird gemäß Text Nr. 9.2 begrenzt, um das Ziel „Bauen mit der Natur - keine unproportionalen Traufhöhen am Hang“ gewährleisten zu können.

Zur Gliederung der Fassade, zur städtebaulichen Minderung der Massen des Gesamtgebäudekörpers des WA³ sowie zur Wahrung des Charakters der offenen Bauweise ist die Arkade im WA³ - Gebiet transparent auszubildenden (s. Text Nr. 9.3).

Gemäß Text Nr. 9.4 sollen die Einfriedungen straßenseitig aus Hecken bestehen, um den parkartigen Charakter des Gebiets zu wahren. Zäune sind aus gestalterischen Gründen nur grundstückseits in einer maximalen Höhe von 0,90 m zulässig.

2.8 Verkehr

2.8.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kraftfahrzeuge über die Gärtnerstraße, die das Plangebiet im Norden Richtung B 432 an Pönitz, nordöstlich an das Zentrum der Gemeinde Scharbeutz sowie die Ostsee und im Nordwesten an die Gemeinde Ahrensbök anbindet. Südlich stellt die ausgebaute Gärtnerstraße gemeinsam mit den angrenzenden Straßen die Anbindung zur A1 sicher.

Die innere Erschließung der Bauflächen des B-Plangebietes erfolgt über die vorhandene Gärtnerstraße, den Fahrenkampsweg, den Wiesenweg sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Da der vor einigen Jahren erfolgte begradigte Ausbau der Gärtnerstraße einige Autofahrer/Innen zum „Rasen“ verleitet und da „Fremd- und Suchverkehre“ im Gebiet beobachtet wurden, sind auf der Abendveranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung einige Möglichkeiten zur Verkehrsberuhigung der Gärtnerstraße mit folgendem Ergebnis diskutiert worden:

- die Anliegerfunktion der Gärtnerstraße wird gestärkt;
- sie wird deshalb ebenso wie der Fahrenkampsweg und der Wiesenweg als „verkehrsberuhigte Straßenverkehrsfläche“ in diesem 2. B-Planänderungsverfahren ausgewiesen;
- Verkehrsberuhigungsmaßnahmen werden aus Kostengründen nur punktuell durchgeführt;
- Der Großteil der Straßenverkehrsfläche behält somit die vorhandenen Querschnitte - einschließlich der beidseitigen Bürgersteige bei;

- Die Anpflanzungen von Straßenbäumen wird zur Aufwertung der Straßenraumqualität, zur stellenweise Fahrbahneinengung und zur -entsiegelung als „Baumtorbereiche“ (s. Draufsicht A-A und B-B => Darstellungen ohne Normcharakter) festgesetzt;
- In westlichen Zugangsbereich wird der Fahrbahnbereich der „Baumtoreinengung“ optisch durch Farbe oder Pflaster markiert (s. Schnitt A-A), wobei bei der Realisierung dieser Maßnahme keine Fahrbahnerhöhung (keine Schwelle) angelegt wird;
- öffentliche Parkplatzstreifen werden zur Einengung der Fahrbahn alternierend im B-Plan ausgewiesen. Eine entsprechende farbliche Fahrbahnmarkierung wird empfohlen;
- unabhängig vom B-Planverfahren prüft die Gemeinde, ob der „Suchverkehr“ durch verbesserte Verkehrslenkung/ Ausschilderung erfolgen kann.

Zusammenfassend beinhaltet die Verkehrsberuhigungskonzeption für die Gärtnerstraße sechs „Baumtoreinengungen“ und die „Baumeinengung“ im nördlichen Kurvenbereich inklusive Entsiegelungs- und Anpflanzungsmaßnahmen sowie eine Tempo 30 Beschilderung.

Bei den beiden anderen befahrbaren Straßen (Fahrenkampsweg und Wiesenweg) soll zum Schutz der angrenzenden Gehölzbestände der jetzige Straßenquerschnitt beibehalten werden. Sie werden ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, wobei hierfür keine speziellen Rückbau- oder Umbaumaßnahmen geplant sind. Zur Verkehrsberuhigung genügt hier eine Tempo 30 Beschilderung.

Beim Wiesenweg besteht im Übrigen nach wie vor folgende Erschließungsproblematik: Die Gemeinde Scharbeutz konnte - trotz langjähriger Erwerbsbemühungen - noch nicht alle, der bereits im Ursprungsplan als öffentliche Straße festgesetzten Flächen in ihren Besitz bringen. Da die Gemeinde die notwendige Ordnung des Grundes und Bodens hier nicht über eine Enteignung, sondern im Rahmen von Vorkaufsrechten und im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen den Eigentümern und der Gemeinde vornehmen will, wird der Abschluß des gemeindlichen Grunderwerbes wohl noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Die Gemeinde Scharbeutz weist deshalb Bauinteressenten daraufhin, dass bis zum Abschluß der öffentlichen Straßenflächenankäufe für den Wiesenweg im Einzelfall zu prüfen ist, ob die Grundstückerschließung privatrechtlich (Eintragung einer Baulast) gesichert werden muß.

Westlich angrenzend zum Wiesenweg sichert ein Geh-; Fahr- und Leitungsrecht die Erschließung der Flurstücke 253/6 und 253/4.

Außerdem wird im BP 4 G/ 2. Änderung der vorhandene „Eduard-Seiler-Weg“, der im weiteren Verlauf in die Niederung führt und den Wiesenweg fußläufig anbindet, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung => Fuß- Radwegverbindung planungsrechtlich gesichert.

2.8.2 Ruhender Verkehr

Aufgrund der alternierenden Parkplatzstreifenfestsetzung in der Gärtnerstraße entfällt die im Ursprungsplan und seiner 1. Änderung enthaltene öffentliche Parkplatzflächenfestsetzung auf dem westlichen Teil des Flurstückes 234/25 und dem Flurstück 235/12.

Die darüber hinaus erforderlichen privaten Stellplätze und Abstellanlagen für Fahrräder sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

2.9 Grünordnung und Kompensation möglicher Eingriffe

Die grünordnerischen Maßnahmen resultieren aus der Analyse der parkartigen Siedlung im bestehenden bzw. künftigen Landschaftsgebiet. Der vorliegende Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz² beinhaltet für das Plangebiet keine Bindungen, legt aber die Bebauungsgrenze für den bestehenden Ortsrand fest.

2.9.1 Erhalt der ortsbildprägenden Freiflächen und Elemente

- Der Charakter der waldähnlichen Fläche am Wiesenweg soll weitgehend erhalten bleiben (s. Planzeichnung und Teil B Text Nr. 7.2), da sie sich zu einem wichtigen, naturnahen Element entwickelt hat und als Kulisse und Lebensraum in die Umgebung ausstrahlt. Im vorderen Teil ist die Errichtung eines Wohnhauses zulässig, im hinteren Grundstücksteil ist der zusammenhängende Laubholzbestand zu erhalten. Auslichtungen sind zulässig, das Entfernen stark Schatten werfender Nadelbäume sogar erwünscht.
- Bei der Neubebauung des Grundstückes entlang der Kurve in der Gärtnerstraße ist der eingewachsene Charakter des Gartens zu erhalten (s. Festsetzungen Nr. 7.3). Auch hier ist die Entfernung der Fichten zulässig.
- Am Fahrenkampsweg werden Bäume und Hecken zusammenhängend erhalten, da sie einen gelungen, ländlichen Ortsrand bilden (s. Teil-B-Text Nr. 7.4).
- Da die alten straßenbegleitenden Hecken zunehmend gefährdet sind, wird ihre Erhaltung bzw. Ersatz ausdrücklich festgesetzt (s. Teil-B-Text Nr. 7.6).

2.9.2 Erhalt der gartenbetonten Siedlung und Integration der Neubauten

Leitbild für Erhalt und behutsame Weiterentwicklung der Siedlung sind die Gärten, die weiterhin nutz- und gestaltbar bleiben (keine Abstandsflächen) und die Häuser in einen Park einbetten sollen.

- Daher sind Mindestgrößen für künftige Grundstücke vorgesehen. Einheitliche Baufluchten sollen im WA¹-Gebiet vermieden werden.
- Die variierende Gartenzone zwischen Haus und Straße soll nicht durch Nebengebäude zerteilt werden (s. Teil-B-Text Nr. 7.1).

² Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz, 2. Änderung von 1993, Verf.: Büro TGP Lübeck

- Die eingemessenen Laubbäume werden grundsätzlich als zu erhalten festgesetzt. Das gleiche gilt für zusammenhängende Obstgärten (s. Teil-B-Text Nr. 7.3).

2.9.3 Ergänzung und Wiederherstellung grüner Straßenräume

Dort, wo typische ortsbildprägende Grünelemente verloren gehen, sollen sie nach Möglichkeit wieder hergestellt werden.

- Auf dem Eckgrundstück Gärtnerstraße - Fahrenkampsweg (WA ³) soll der alte in die Landschaft führende Hohlweg wieder einwachsen und zudem die massive Bebauung besser in die Landschaft eingebunden werden. Die vorhandene Hecke auf dem Nachbargrundstück ist daher fortzusetzen (s. Planzeichnung und Teil-B-Text Nr. 7.5).
- Da für Einfriedigungen zunehmend massive und sehr unterschiedliche Zäune verwendet werden, soll durch Anpflanzungen von Schnitthecken wieder eine angemessene Einheitlichkeit im Sinne der hier typischen Gartenkultur entstehen (s. Teil-B-Text Nr. 9.3).
- Die Anpflanzung der in der Planzeichnung dargestellten Straßenbäume belebt den Straßenraum, dient hier jedoch in erster Linie der angestrebten Verkehrsberuhigung sowie als Ausgleichsmaßnahme für B-Planverfahren Nr. 55 und Nr. 56. Die Verwendung von Birken wird damit begründet, dass sie eine mittlere Wuchshöhe mit anpassungsfähiger Krone aufweist, landschaftsgerecht ist, auch im Winterhalbjahr eine freundliche Ausstrahlung hat, der Schattenwurf nicht zu stark ist und am Anfang der Gärtnerstraße bereits Entsiegelungen mit Birkenanpflanzungen vorgenommen wurden.

2.9.4 Eingriffsminimierung und Kompensation

Bereits im Ursprungsplan Nr. 4 der Gemeinde Gleschendorf (s. o. Kap. 1.5) von 1972 wurde eine flächendeckende Bebauung vorgesehen. Die Zahl der Baugrundstücke und der damit verbundenen Zulässigkeit von Wohnhäusern weicht nur geringfügig von der hier vorliegenden Änderung ab. Der Bebauungsplan bereitet somit grundsätzlich keine Eingriffe vor (s. Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. 7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung).

Übersicht - bestehende und geplante Bebauung:

	W 1	W 2	W 3
Bestand 1997	11 kleine Häuser ca. 550 m ²	5 Häuser ca. 1 200 m ²	3 größere Gebäude ca. 900 m ²
Ursprungsplan mit 1. Änderung	18 Wohnhäuser ca. 3 600 m ²	6 Wohnhäuser + Park- plätze ca. 1 200 m ² + 800 m ²	2 Gebäude ca. 900 m ²
vorliegende 2. Änderung - Entwurf	18 Wohnhäuser ca. 3 600 m ²	7 Wohnhäuser ca. 1 300 m ²	2 Gebäude ca. 1 000 m ²

Es werden Maßnahmen festgesetzt, die zu einer verträglichen Bebauung mit guter Einpassung in das Gelände führen sollen.

- An den Hangflächen der Gärtnerstraße wird die Bautiefe begrenzt, die Gebäude parallel ausgerichtet und in der Höhenentwicklung eingeschränkt.
- Eingriffe in den Boden (Abtrag und Aufschüttung) sind unzulässig.
- Stellplatzflächen sind so gering wie möglich zu befestigen.

Die weiteren festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen „Entsiegelung und Begrünung der Gärtnerstraße“ (Text Nr. 8.3 u. 8.4) dienen dem Ausgleich der Eingriffe, die die Bebauungsplanverfahren Nr. 55 und Nr. 56 der Gemeinde Scharbeutz verursachen. Sie sollen gemeinsam mit den Ausgleichs- und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen auf dem westlich angrenzenden Bereich der Gärtnerstraße von der Gemeinde durchgeführt werden, wobei die Ausgleichskosten - im Rahmen von privatrechtlichen Vereinbarungen - von den Verursachern der Eingriffe (s. Eingriffs- Ausgleichsermittlung der Begründungen der B-Pläne NR. 55 und 56) getragen werden sollen.

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 des Bebauungsplanes Nr. 4- G -Sch- ist bereits 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.

Sollten Flächen für notwendige Druckminderstationen erforderlich werden, erfolgt eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen und der Gemeinde rechtzeitig.

3.4 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale

Es wird empfohlen alle Einsparpotentiale für Primärenergie, insbesondere durch ausreichende Wärmedämmung bei der Errichtung von Gebäuden sowie Nutzung emissionsarmer Brennstoffe und Verfahren zu nutzen. Bei der Planung der Anordnung und Gestaltung der Gebäude sollte die Nutzung von Solartechnik geprüft und ggf. vorgesehen werden.

3.5 Fernmeldeeinrichtungen

Das Plangebiet wird von der Deutschen Bundespost TELEKOM versorgt. Sofern Fernmeldeeinrichtungen von den geplanten Baumaßnahmen betroffen werden, wird rechtzeitig vor Baubeginn das Fernmeldeamt Kiel informiert.

4 ENTSORGUNG

4.1 Beseitigung des Schmutzwassers

Die Gemeinde Scharbeutz besitzt keine eigene zentrale Abwasserbeseitigung. Das Plangebiet ist bereits an das bestehende Netz des Zweckverbandes OH angeschlossen. Unterhalb des Eduard-Sailer-Weges verläuft eine Abwasserdruckrohrleitung, die das Plangebiet an die Abwasserpumpstation Klingberg II anschließt. Ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers sichert die zweite Abwasserdruckrohrleitung, die unterhalb der Flurstücksgrenze 235/12 zu 234/7 verläuft.

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 Behandlung des Oberflächenwassers

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird in einen dafür angelegten Teich (natürlichen Vorfluter) mit Verbindung zur Heidebek eingeleitet.

Auf den Anschluß- und Benutzungszwang an die öffentlichen Niederschlagswasseranlagen (Satzung der Gemeinde Scharbeutz über die Niederschlagswasserbeseitigung) wird hingewiesen.

Unabhängig davon wird aus Bodenschutzgründen bei der Neubebauung von Grundstücken empfohlen zumindest die Dachflächenentwässerung auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Die technische Umsetzung wird im Einzelnen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufgezeigt werden.

Sofern wasserrechtliche Entscheidungen erforderlich werden, sind diese gemäß §35 LWG bzw. 7 WHG einzuholen.

4.3 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in Scharbeutz ist durch die "Freiwillige Feuerwehr" sichergestellt.

Der Löschwasserbedarf des Baugebietes beträgt 48 m³/h, bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden (Ermittlungsgrundlage: Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 b - 166.30-). Die Bereitstellung des Löschwassers kann über das Trinkwasserrohrnetz und die vorhandenen Hydranten gemäß Löschwassertest der ZVO vom 08.11.1999 sichergestellt werden

4.4 Abfall- und Wertstoffe

Die Aufgaben der Abfall- und Wertstoffsammlung werden vom Zweckverband Ostholstein im Plangebiet wahrgenommen. Die Müll- und Wertstoffdetails sind mit dem Zweckverband Ostholstein rechtzeitig abzustimmen.

5 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die notwendige Ordnung des Grundes 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 (§ 45 ff., 80 ff. u. 85 ff. BauGB) Anwendung.

6 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Für die vorgesehene Änderungsmaßnahmen entstehen folgende, überschlägig ermittelte Kosten:

Verkehrsberuhigungs- und Ausgleichsmaßnahmen Gärtnerstraße Teil I

- | | |
|--|-----------------|
| • Baustelleneinrichtung, Abbau und Sicherung | ca. 1.500,-- DM |
| • entsiegeln + Pflanzgruben herstellen | ca. 1.500,-- DM |
| • 16 Bäume inkl. Lieferung und Pflanzung | ca. 5.500,-- DM |
| • Aufweitung des Gehwegbereiches | ca. 5.000,-- DM |
| • zzgl. 16 % MWST und unvorhergesehenes | 3.000,-- DM |

Überschlägige Gesamtkosten: **ca. 16.500,-- DM**

=> ca. 9.000,-- Euro

Da die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen „Entsiegelung und Begrünung der Gärtnerstraße“- Teil I (Text Nr. 8.3 u. 8.4) dem Ausgleich der geplanten Eingriffe des Bebauungsplanverfahrens Nr. 55 der Gemeinde Scharbeutz dienen soll, beabsichtigt die Gemeinde Scharbeutz diese Kosten im Rahmen von privatrechtlichen Vereinbarungen mit den Verursachern der Eingriffe (s. Eingriffs- Ausgleichsermittlung der Begründung des B-Pläne Nr. 55) zu begleichen.

Sofern unabhängig davon Anteile der obigen Gesamtsumme für einen beitragsfähigen Erschließungsaufwand benötigt werden, trägt die Gemeinde Scharbeutz gemäß § 129 Abs. 1 BauGB davon 10 %.

Die ggf. erforderlichen Mittel können haushaltsmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushaltes bereitgestellt werden.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz
am **13.07.00** gebilligt.

Scharbeutz, den **24.11.00**




Der Bürgermeister

ANLAGEN

1) Karte „Lage und Topographie“



2) Karte „Grünbestand“

