

- 1 -

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 26 - Sch - 1. förmliche Änderung
der Gemeinde Scharbeutz
für das Wohngebiet in Scharbeutz - Ludwigstraße, Eek-
kampstraße, Waldstraße

1. Entwicklung des Planes

Die vorliegende 1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 - Sch - entspricht den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz vom 18.03.1976, Az.: IV 810 b - 812/2 - 55.44.

2. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im südlichen Teil des zusammenhängenden Siedlungsgebietes in unmittelbarer Nähe der Küste und des Erholungsgebietes "Kammer", welches nach Osten und Süden an die bebauten Flächen angrenzt. Das Bebauungsplangebiet umfaßt die zwischen Wald- und Eekkampstraße gelegenen Baugrundstücke, die Grundstücke östlich der Ludwigstraße mit Ausrichtung zur Ostsee und den bewaldeten Abhang - Teil der "Kammer" - bis an die Bundesstraße 76.

Der Geltungsbereich dieser 1. förmlichen Änderung umfaßt lediglich die benachbarten Flurstücke 51/11 und 51/12 zwischen westlicher und östlicher Geltungsbereichsgrenze.

3. Begründung für die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen

Das bereits auf dem Flurstück 51/11 gebaute Ausbildungszentrum soll nach Süden hin - auf dem Flurstück 51/12 - erweitert werden.

Für die Funktion als Ausbildungszentrum wird eine begrenzte bauliche Verdichtung erforderlich. Aus diesem Grund wird für die Flurstücke 51/11 und 51/12 eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 9 BBauG getroffen.

Entsprechend der bestehenden Einzelhausbebauung wird zur Gliederung des Gebäudekomplexes eine Staffelung der überbaubaren Flächen vorgenommen, so daß eine Verbindung beider zukünftiger Gebäudeteile nur im östlichen, den Straßen abgewandten Teil der Bebauung möglich ist. Zusätzlich wird die überbaubare Fläche für die Erweiterung des Ausbildungszentrums auf dem Flurstück 51/12 um 3 m, beziehungsweise auf die Bauflucht des bestehenden Ausbildungszentrums, zurückgesetzt.

Für die Flurstücke 51/11 und 51/12 wird in Anlehnung an die nördlich vorhandene Bebauung die Geschossigkeit auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt.

Zur Unterstreichung des Einfamilienhauscharakters ist nur eine offene Bauweise zulässig.

Die Festsetzung einer max. Grund- und Geschoßfläche begrenzt die bauliche Verdichtung auf ein dem nördlich angrenzenden WA-Gebiet entsprechendes Maß. Die für ein WA-Gebiet zulässigen Ausnutzungsziffern nach § 17 BauNVO werden bei maximaler Ausnutzung

der festgesetzten Grund- und Geschoßflächen nicht erreicht.

Die erforderlichen Stellplätze werden westlich des Gebäudekomplexes angeordnet und durch eine Anpflanzung mit heimischen Gehölzen zur Ludwigstraße hin abgeschirmt. Dadurch wird eine nicht störende Eingliederung der Stellplätze gewährleistet.

Es ist insgesamt nur eine Zufahrt zur Ludwigstraße zulässig.

4. Ver- und Entsorgung

Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs befinden sich leicht erreichbar in der Ortsmitte und an der Strandallee.

Einrichtungen für soziale, kulturelle und andere Dienstleistungen befinden sich in zumutbarer Entfernung in der Ortschaft Scharbeutz.

Schulen sind leicht erreichbar in relativer Nähe zum Bebauungsplangebiet.

Wasserleitungen sind in den Straßen des Bebauungsplangebietes mit Ausnahme der Planstraße vorhanden. Die Wasserversorgung der bisher nicht erschlossenen Grundstücke wird vom Zweckverband Ostholstein vorgenommen. Ebenso wird das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz zur Entsorgung der noch unbebauten Grundstücke ergänzt und das Schmutzwasser der Kläranlage des Zweckverbandes Ostholstein zugeleitet. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über den vorhandenen Vorfluter.

Für die erforderlichen zentralen Abwasseranlagen sind Anträge gemäß § 36 c LWG zu stellen. Soweit die Benutzung eines Gewässers zur Einleitung von Oberflächenwasser vorgesehen ist, ist eine Erlaubnis gem. § 7 WHG von der zuständigen Wasserbehörde erforderlich.

Das Bebauungsplangebiet ist mit Gas versorgt. Das vorhandene Gasrohrnetz des Zweckverbandes Ostholstein wird, soweit notwendig, erweitert.

Die Müllgefäße sind am Abfuhrtag an einer für Müllfahrzeuge befahrbaren Straße bereitzustellen. Als nicht befahrbare Straßen gelten u.a. private Straßen und Wege, Sackgassen und Stichstraßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit (mind. Radius 9,00 m im Fahrbahnteil) und mit weniger als 4,00 m Fahrbahnbreite.

Die für die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Einrichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes von der Schleswig ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen.

Die Versorgung für den östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes - Waldstraße/Eekkampstraße - ist z. Zt. ausreichend. Sofern hier jedoch ein Anstieg der elektrischen Leistungen eintritt, kann die Erstellung weiterer Transformatorenstationen notwendig werden.

Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der Schleswig AG zu sichern. Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der Schleswig AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit dem fertigen Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

5. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser 1. Änderung sind keine der Gemeinde kostenverursachenden Maßnahmen zu erwarten.

Scharbeutz, den 04. NOV. 1991

Gemeinde Scharbeutz
- Der Bürgermeister -




(Rüder)