

BEGRÜNDUNG

ZUR

4. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26 -SCH-

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

FÜR DEN BEREICH ÖSTLICH DER LUDWIGSTRAÙE

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

B E G R Ü N D U N G

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für einen Bereich östlich der Ludwigstraße. Die vorliegende Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar. Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 -Sch- erfolgt daher im beschleunigten Verfahren.

Der Bebauungsplan Nr. 26 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für das Wohngebiet in Scharbeutz – Ludwigstraße, Eekkampstraße, Waldstraße ist seit 22.04.1999 rechtsverbindlich. Die vorliegende 4. Änderung umfasst den seeseitigen Teilbereich östlich der Ludwigstraße. Die Änderung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Ziffer 1.5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 -Sch- setzt fest, dass in dem in der Planzeichnung festgesetzten WA I-Gebiet gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

Die Grundflächenzahl ist in dem betreffenden WA I-Gebiet mit 0,2 und die Geschossflächenzahl mit 0,3 festgelegt. Durch die großen Grundstücksflächen, die überwiegend über 1.000 m² betragen, sind trotz der niedrig angelegten Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl große Gebäude zulässig, die weit mehr als zwei Wohnungen aufnehmen können. Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 m² sind bereits drei Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von über 100 m² Wohnfläche realisierbar.

Im September 2008 wurde eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Wohnungsanzahlen durch Zählung der Klingelschilder durchgeführt und festgestellt, dass die Anzahl von zwei Wohnungen je Wohngebäude in über 50% der Gebäude überschritten wird. Durchschnittlich liegt die tatsächliche Anzahl bei vier Wohnungen je Gebäude im untersuchten Gebiet. Daher ist es sinnvoll, dem tatsächlichen Bestand zu entsprechen und mit der Bebauungsplanänderung eine höhere Anzahl an Wohnungen je Gebäude zuzulassen.

Flurstück	Hausnr.	Flurstücksgröße in m²	Anzahl der zulässigen Wohnungen je 250 m² Grundstücksfläche	Wohnungen im Bestand	Gebiet	GRZ laut B-Plan	GFZ laut B-Plan	mögliche GF
45	1 a-c	6.306	26	21	WA I *	0,2	0,3	1892
46	1	2.582	11	nicht einsehbar	WA I*	0,2	0,3	775
47/7	5	1.125	5	1	WA I	0,2	0,3	338
47/3	7	1.016	5	1	WA I	0,2	0,3	305
47/8	3	1.085	5	2	WA I	0,2	0,3	326
47/4	9	794	4	1	WA I	0,2	0,3	238
47/5	Verkehrsfläche	324			-	-	-	
48	11	1.686	7	6	WA II	0,2	0,45	759
49	Weg	257			-	-	-	
50/1		1.358	6	6	WA II	0,3	0,6	815
51/13		1.262	6	Schulungszentrum	WA II	GR 500m²	-	
51/16		2.780	12	Schulungszentrum	WA II	GR 800m²	-	
51/10	21	1.554	7	5	WA I	0,2	0,3	466
51/15	23	1.553	7	6	WA I	0,2	0,3	466
51/6	25	1.346	6	1	WA I	0,2	0,3	404
51/5	27	1.414	6	16	WA I	0,2	0,3	424
51/3	29	1.047	5	1	WA I	0,2	0,3	314
51/1	31	1.127	5	nicht einsehbar	WA I	0,2	0,3	338

Um die Teilung in Kleinstwohnungen zu vermeiden, wird die die Anzahl der zulässigen Wohnungen an die Grundstücksgröße gekoppelt.

Es wird für den Geltungsbereich festgesetzt, dass auf einem Baugrundstück je angefangene 250 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig ist.

Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 29.09.2010 gebilligt.

Scharbeutz, 29. APR. 2020



Bettina Schäfer
-Bettina Schäfer-
Bürgermeisterin