

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung und Ergänzung (Neufassung) des Bebauungsplanes Nr. 14 -H- der Gemeinde Scharbeutz, Kreis Ostholstein

I. Allgemeines

Die Änderung und Ergänzung (Neufassung) des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 14 der ehem. Gemeinde Haffkrug-Scharbeutz wurde von mir als Beauftragter nach § 127 GO in der Organstellung einer Gemeindevertretung und eines Bürgermeisters am 5.2.1974 beschlossen. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 in der Beschlußfassung der Gemeindevertretung der ehemaligen Gemeinde Haffkrug-Scharbeutz vom 10.9.1973, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie Begründung wird aufgehoben.

Der größte Teil des Bebauungsplangebietes ist im Eigentum eines Wohnungsbauträgers, der das Gelände erschließt und beabsichtigt, auf dem Baugelände öffentlich geförderte und auch freifinanzierte Wohnungseinheiten und einige Läden zu erstellen.

II. Gründe zur Änderung

Die Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen im genehmigten Plan zwingen zu einer Anordnung der Bauten, die in vielen Fällen nicht die optimale Ausnutzung der Grundstücke im Hinblick auf Besonnung und ungestörten Lebensraum auf den Grundstücken gewährleistet. Diesen Gesichtspunkten wurde bei der Planänderung Rechnung getragen.

Die Änderung und Ergänzung (Neufassung) des Bebauungsplanes Nr. 14 hat sich auch deshalb als notwendig erwiesen, weil im genehmigten Bebauungsplan die Ausnutzungsmöglichkeit zu gering gehalten ist. Mit den nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erstellenden Wohneinheiten kann die Finanzierung der vorgesehenen Erschließungs- und Versorgungsmaßnahmen nicht getragen werden. Erst durch eine höhere Ausnutzung, wie die erste Änderung und Ergänzung (Neufassung) des Bebauungsplanes Nr. 14 sie beinhaltet, wird die Aufschließung realisiert.

Die Planänderung sieht vor, das Baugelände mit möglichst wenigen Fahrstraßen aufzuschließen und mehr Fußgängerzonen, die zweckmäßig durch das Wohngebiet führen, anzulegen, um unter anderem auch den vorhandenen Kur- und Ferienbetrieb im Ort entgegenzukommen. An geeigneten Stellen werden an den Fußgängerzonen Spielplätze und Grünflächen angelegt. Zum großen Teil sind die Bürgersteige mit Abstand zu den Fahrbahnen angeordnet, damit die Fußgänger vom Fahrverkehr möglichst unbehelligt bleiben und in der Schutzzone Parkflächen und Grünanlagen geschaffen werden können.

An der Süd-Ost-Ecke des Bebauungsplangebietes mit Anschluß zum Kurzentrum soll ein kleines Einkaufszentrum mit Parkplätzen, Spiel- und Bewegungsflächen entstehen. Dieser Platz leitet in die genannten Fußwege und Grünflächen über. Es wird hierfür ein Gelände ausgenutzt, das wegen schlechter Bodenverhältnisse für eine Bebauung weniger gut geeignet ist.

Die Bebauungsplanänderung sieht die Aufteilung und die Bebauung des ca. 10.00 ha großen Geländes der Gemarkung Haffkrug Flur 2 mit ca. 275 Wohneinheiten und den dazugehörigen Pkw-Stellplätzen bzw. Garagen vor. Es ergibt sich hierbei eine Wohndichte von ca. 60 Einwohnern/ha Brutto-Bauland. Im angrenzenden Gebiet des alten Ortskernes sind Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf der Bewohner im Bebauungsplangebiet wie Post, Sparkasse, Läden und Gaststätten vorhanden. Das genannte Ladenzentrum innerhalb des Bebauungsplangebietes trägt außerdem dazu bei, den erhöhten Bedarf an diesen Einrichtungen durch Kur- und Ferienbetrieb zu decken.

III. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich, weil sich die für die Bebauung und Erschließung vorgesehenen Flächen im Eigentum eines Wohnungsbauträgers befinden.

Die erforderliche Erschließung wird von dem genannten Wohnungsbauträger durchgeführt. Als Verkehrsflächen und Flächen des öffentlichen Bedarfs werden ausgewiesen:

1. Die Erschließungsstraße A, B und C einschl. der öffentlichen Parkplätze, Grünstreifen und Wendeplätze.
2. Die Freifläche zwischen der Bebauung des Ladenzentrums einschl. der Park- und Spielflächen sowie die Fußwege E, F, G, H und J mit den anliegenden Grünflächen und Spielplätzen.

IV. Erschließungsstraßen

Die Bahnhofstraße ist fertig ausgebaut. Die Fahrbahn ist durch eine Schwarzdecke befestigt und die beidseitigen Bürgersteige haben einen Betonplattenbelag. Die eingezeichnete Parkfläche für Queraufstellung ist bereits vorhanden. Die Straßenprofile der geplanten Erschließungsstraßen und Fußwege sind aus der Planzeichnung zu ersehen. Die Fahrbahnen erhalten einen Schwarzdeckenbelag. Die Bürgersteige und Fußwege werden mit einem Betonplattenbelag versehen.

Die Beleuchtung der Straßen erfolgt durch Mastleuchten mit einer Lichtpunkthöhe von ca. 5,0 m. Der Abstand der Mastleuchten wird entsprechend den Einbauvorschriften gewählt.

V. Versorgungseinrichtungen

Das Bebauungsgebiet wird durch den Zweckverband Ostholstein mit Brauchwasser und Gas versorgt. Der Bauträger wird mit dem Zweckverband Ostholstein entsprechend dem Erschließungsvertrag vom 30.5.1969 zwischen der Gemeinde Haffkrug-Scharbeutz und dem Bauträger besondere Verträge über die Versorgung abschließen. Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig. Für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie werden die notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorstationen und sonstigen Versorgungsanlagen nach Feststellen des Leistungsbedarfes durch die Schleswig ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen. Strom- und Fernspreitleitungen im Plangebiet sind möglichst zu verkabeln.

VI. Abwasserbeseitigung und Entsorgung

Die Schmutz- und Regenwasserleitungen werden im Zusammenhang mit dem Straßenbau erstellt und an das Kanalisationssystem der Gemeinde Scharbeutz angeschlossen. Der Ausbau erfolgt nach den vorhandenen Planungen des Zweckverbandes Ostholstein in Timmendorfer Strand. Der Bauträger wird mit dem Zweckverband Ostholstein besondere Verträge über die Schmutzwasser-, Regenwasser- und Müllbeseitigung abschließen, wie es der Erschließungsvertrag vom 30.5.1969 festlegt.

VII. Oberflächenentwässerung

Die vorhandene Vorflut als offener Graben innerhalb des Bebauungsplangebietes wird sichergestellt. Sollte sich die wasserwirtschaftliche Wichtigkeit nach § 40 Abs. 2 LWG nicht ergeben, so ist eine Verrohrung des Grabens vorzunehmen. Mit dem Wasser- und Bodenverband ist hinsichtlich des Ausbaues des Vorflutsystems eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zu treffen gemäß § 5 des Erschließungsvertrages vom 30.5.1969. Das als Vorflut dienende Gewässer bis einschließlich Durchlaß in Waldung wird vor Beginn der Bebauung vom Erschließungsbauträger den veränderten Entwässerungsverhältnissen angepaßt. Der dafür vorzulegende Entwurf bedarf der Zustimmung des Verbandes und der Genehmigung der Wasserbehörde.

An der Erweiterung der Vorflutanlagen unterhalb des Waldweges einschließlich des Schöpfwerkes Haffkrug beteiligt sich der Erschließungsträger anteilmäßig an den Kosten entsprechend der Vereinbarung vom 30.5.1972.

An den Kosten des Betriebes und der Unterhaltung der Entwässerungsanlagen haben sich die Grundstückseigentümer nach Maßgabe der Verbandssatzung zu beteiligen.

VIII. Feuerschutz

Durch die Dimensionierung der von dem Zweckverband Ostholstein zu verlegenden Brauchwasserleitungen und durch den Anschluß mehrerer Unterflurhydranten ist ausreichender Feuerschutz vorhanden.

IX. Höhenlage des Geländes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein in den Höhen gering bewegtes Gelände. Einzelheiten der Höhenentwicklung sind aus dem Lageplan zu ersehen, in dem die Höhenlinien eingetragen sind.

X. Erschließung

Der Ausbau der Straßen und Wege erfolgt nach den im Bebauungsplan dargestellten Profilen. Alle öffentlichen Flächen sind in der Planzeichnung farblich kenntlich gemacht. Die Erschließung wird nach einem Erschließungsvertrag von einem Wohnungsbauträger durchgeführt und nach Fertigstellung von der Gemeinde Scharbeutz übernommen. Die Anlieger werden zu den Kosten der Erschließung nach den gesetzlichen und ortsrechtlichen Vorschriften herangezogen.

XI. Schallschutzmaßnahmen

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um WA-Gebiet mit einem Planungsrichtpegel von 55 dB bei Tag und 40 dB bei Nacht. Als Schallemissionen befinden sich am West- bzw. Nordwestrand des Baugebietes die geplante B 76 bzw. die Eisenbahn. Für die Straße ist mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von 52 dB am Tage bei 113 Fahrzeugen pro Stunde zu rechnen. Nachts bei 50 Fahrzeugen pro Stunde liegt der äquivalente Dauerschallpegel bei 48 dB. Durch Bewuchs, lockere Bauweise, Abstand zur Straße und durch Gartenmauern wird der Schallpegel so gemindert, daß die Schallemission im Rahmen des zulässigen Planungsrichtpegels liegt. Die vorhandene Eisenbahn verursacht einen äquivalenten Dauerschallpegel bei 4 - 5 Zügen pro Stunde am Tage von 71 dB und bei 2 - 3 Zügen pro Stunde in der Nacht von 68 dB.

Die am meisten betroffenen Bauvorhaben H 1 bis H 4 werden durch 3,0 m hohe Gartenmauern, ca. 7,0 m breiten Randbewuchs und einem vorhandenen Knickwall gegen die Schallemission abgeschirmt. Der Schallpegel wird durch diese Maßnahmen um ca. 25 dB abgemindert und liegt somit im zulässigen Bereich des Planungsrichtpegels. Die weiter zurückliegenden Bauten profitieren ebenfalls von den genannten Maßnahmen und durch den Abfall des Schallpegels durch die Entfernung (ca. 5 dB).

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen (Erschließung) werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

| | |
|----------------------------------|------------------------|
| 1. Straßen und Parkplätze | 465.000,-- DM |
| 2. Straßenbeleuchtung | 35.000,-- DM |
| 3. Regen- und Schmutzwasserkanal | <u>630.000,-- DM</u> |
| insgesamt: | <u>1.130.000,-- DM</u> |

Von den Kosten des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes gemäß § 129 (1) BBauG hat die Gemeinde Scharbeutz einen 10 %igen Anteil zu tragen.

Scharbeutz, den 9. Juli 1974



.....
Der Bürgermeister