



B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Gemeinde Scharbeutz, Kreis Ostholstein, über die 2. Änderung und Ergänzung (Neufassung) des Bebauungsplans Nr. 14 -H-, Gebiet Haffkrug, Bahnhofstraße/Dorfstraße (Gelände Knacker)

I. Allgemeines

Die 2. Änderung und Ergänzung (Neufassung) des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 14 -H-, Gebiet Haffkrug, Bahnhofstraße/Dorfstraße (Gelände Knacker), der ehemaligen Gemeinde Haffkrug-Scharbeutz wurde von der Gemeindevertretung Scharbeutz am 6.12.1976 beschlossen. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 -H- in der Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz vom 9. Juli 1974, 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 vorwiegend Eigenheimbebauung durchzuführen und in begrenztem Umfang auch öffentlich geförderte sowie freifinanzierte Wohnungseinheiten und einige Läden zu erstellen.

II. Gründe zur Änderung

Während der langfristigen Planungsphase für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 -H- der Gemeinde Scharbeutz haben sich durch einschneidende Maßnahmen in der Wohnungsbaupolitik unseres Landes die Grundlagen für die Durchführung des Planes derart verändert, daß das vorgesehene Volumen an Geschossbauten weder heute noch in absehbarer Zeit realisiert werden kann. Deshalb soll ein großer Teil der vorgesehenen Flächen für Geschossbauten zugunsten von Eigenheimen umgeplant werden. Durch diese Umplanung wird auch stark der Nachfrage auf dem Wohnungsbausektor entgegengekommen.

Die Planänderung sieht vor, das Baugelände mit möglichst wenigen Fahrstraßen und Fußgängerverbindungen aufzuschließen. Für den ruhenden Verkehr werden an geeigneten Plätzen, über das Baugebiet verteilt, Parktaschen angelegt.

An der Südost-Ecke des Bebauungsplangebietes mit Anschluß zum Kurzentrum soll ein kleines Einkaufszentrum mit Parkplätzen und Fußgängerzone entstehen. Die Bebauungsplanänderung sieht die Aufteilung und die Bebauung des ca. 10.00 ha großen Geländes der Gemarkung Haffkrug Flur 2 mit ca. 210. Wohn-einheiten und den dazugehörigen Pkw-Stellplätzen bzw. Garagen vor. Es ergibt sich hierdurch eine Wohndichte von ca. .52... Einwohnern pro 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 Erschließungsstraßen A, B und C einschl. der öffentlichen Parkplätze, Grünstreifen und Wendepunkte.
2. Die Freifläche zwischen der Bebauung des Ladenzentrums einschl. der Parkflächen sowie die im Baugebiet vorhandenen Fußwegverbindungen mit dem öffentlichen Spielplatz.

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 versorgt. Der Bauträger wird mit dem Zweckverband Ostholstein entsprechend dem Erschließungsvertrag vom 30.05.1969 zwischen der Gemeinde Haffkrug-Scharbeutz und dem Bauträger besondere Verträge über die Versorgung abschließen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig AG. Für die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie werden die notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorstationen und sonstigen Versorgungsanlagen von den jeweiligen Grundstückseigentümern bzw. Erschließungsträger kostenfrei der Schleswig AG zur Verfügung gestellt, in dem Umfang und ihrer Lage, wie sie nach Feststehen des elektrischen Energiebedarfes durch die Schleswig AG bestimmt werden.

Der Schleswig AG ist ggf. für die Sicherung der Versorgungsanlagen das Recht auf grundbuchamtliche Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten einzuräumen.

Strom- und Fernsprechleitungen im Plangebiet sind möglichst zu verkabeln.

Die das Bebauungsgebiet z.Z. überkreuzende 11 kV-Freileitung kann erst entfernt werden, wenn die Erschließungsstraßen soweit hergerichtet sind, daß der Schleswig AG für die Kabeltrasse ein sicheres Planum geschaffen wird. Auf die bestehende, unter Spannung befindliche 11 kV-Freileitung ist daher bei Neubauten im beiderseitigen Näherungsbereich hierzu so lange Rücksicht zu nehmen. Die Bauvorhaben sind mit der Schleswig AG vorher abzustimmen, und es ist mit Gebäuden sowie mit Krananlagen, Gerüsten und dergleichen ein Abstand von mindestens 3 m zu den ausgeschwungenen Leiterseilen der 11 kV-Freileitung einzuhalten.

Ggf. unabwendbar notwendige zwischenzeitliche Änderungen an der vorhandenen 11 kV-Freileitungsanlage sind als Erschließungsmaßnahme kostenmäßig vom Erschließungsträger zu übernehmen.

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 30.05.1969 festlegt.

VII. Oberflächenentwässerung

Die vorhandene Vorflut innerhalb des Bebauungsplangebietes wird durch eine Verrohrung innerhalb der Erschließungsflächen sichergestellt. Mit dem Wasser- und Bodenverband ist hinsichtlich des Ausbaues des Vorflutsystems eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zu treffen gemäß § 5 des Erschließungsvertrages vom 30.05.1969. Das als Vorflut dienende Gewässer bis einschließlich Durchlaß im Waldweg 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 30.05.1972.

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 Wohnungsbau-träger 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. Nordweststrand 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 im Grundstücksbereich A werden durch 3,0 m hohe Gartenmauern, ca. 7,0 m breiten Randbewuchs und einem Lärmschutzwall gegen die Schallemission abgeschirmt. Der Schallpegel wird durch diese Maßnahme 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	630.000,-- DM
4. Grünanlagen im öffentlichen Bereich	<u>20.000,-- DM</u>
insgesamt	<u>1.150.000,-- DM</u> =====

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

Scharbeutz, den 10. Oktober 1977 und
12. Oktober 1978



Müller

.....
(Der Bürgermeister)