

## Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Haffkrug, Bahnhofstraße, Dorfstraße - Knacker -.

### 1. Allgemeines

In der Sitzung am 25.06.1991 beschloß die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14.

### 2. Ziele und Zwecke der Planung

Die 4. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 14 dient der Sicherung einer Grünzugverbindung durch die Bebauung hindurch zum Kurpark und der Anpassung der Bebauungssituation an eine Objektplanung im Bereich der Dorfstraße.

### 3. Entwicklung des Planes

Die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 steht in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz, so daß keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich wird.

#### 4. Begründung der Planinhalte

##### 4.1. Bebauung

Die Festsetzungen der Baugebiete orientieren sich an dem Ursprungsplan und dessen Änderungen sowie an dem angrenzenden B-Plan Nr. 10 der Gemeinde Scharbeutz.

In den WA II - III - Gebieten werden die überbaubaren Flächen einer vorhandenen Objektplanung angeglichen. Zusätzlich erfolgt an der westlichen Geltungsbereichsgrenze im Erweiterungsbereich des Planes im rückwärtigen Bereich der Dorfstraße die Ausweisung eines WA I - Gebietes. Diese Baufläche rundet die in dem angrenzenden B-Plan ausgewiesene Einzelhausbebauung ab. In dem WA II - III - Gebiet wurde neben der geringfügigen Veränderung der überbaubaren Fläche eine Neuordnung der Stellplatzflächen, für die aufgrund konkreter Planungsabsichten für das Gebiet als Seniorenresidenz ein sehr geringer Flächenbedarf benötigt wird, durchgeführt. Die Änderung der geschlossenen Bauweise in "abweichende Bauweise" ist bedingt durch die gegenüber dem gültigen B-Plan veränderten Grundstückszuschnitte notwendig. Dieser sah eine öffentliche Fläche unmittelbar angrenzend an die Baugrenze vor, mit dem Ziel, daß an der Südostecke des Bebauungsplangebietes mit Anschluß zum Kurzentrum ein kleines Einkaufszentrum mit Parkplätzen und Fußgängerzone entstehen soll. Dieses Planungsziel ist zwischenzeitlich nicht mehr aktuell und wird in diese 4. Änderung zugunsten der Schaffung von Wohnraum für alte Menschen und zur Sicherung

einer Grünverbindung zum Kurpark überplant. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben bei dieser 4. Änderung des B-Planes unverändert.

Der Ausschluß von Gartenbetrieben und Tankstellen innerhalb der WA-Gebiete sichert die Wohnruhe durch Vermeidung von gebietsfremden Verkehrsströmen und fördert den Erholungswert des Kurparks und dessen Umgebung.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist die minimale Höhenlage der baulichen Anlage aus dem gültigen B-Plan übernommen worden und entspricht somit den Festsetzungen des nicht geänderten Teilbereiches des B-Planes Nr. 14. Ebenso ist die maximale Sockelhöhe entsprechend der bislang gültigen Satzung beibehalten worden. Um die Zusammengehörigkeit des gesamten Geltungsbereiches des Nr. 14 (Ursprungsplan mit Ergänzung) zu kennzeichnen und unerwünschten Höhenentwicklungen vorzubeugen erfolgt aus ortsgestalterischen Gründen eine identische Festsetzung der maximalen Höhenlage der Gebäude.

#### 4.2. Verkehr

Die Erschließung des WA I - Gebietes ist durch ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht, das weitgehend innerhalb der Zufahrt zu den Stellplätzen verläuft, gesichert. Das WA II - III - Gebiet wird entsprechend dem Ursprungsplan von der Dorfstraße erschlossen, an die auch der Grünzug grenzt.

#### 4.3. Grünpflanzung und Freiflächenplanung

Planungsziel der Bebauungsplanänderung und Ergänzung ist die Schaffung bzw. Sicherung einer Grünzugverbindung zum Kurpark. Dieser Grünzug führt nördlich entlang der ausgewiesenen Bauflächen und findet seine Fortsetzung im Norden zwischen der vorhandenen Bebauung. In Teilbereichen besteht die Grünfläche bereits als öffentliche Parkanlage. Die Abgrenzung zwischen den angrenzenden Bauflächen und der öffentlichen Grünfläche bilden vorhandene Anpflanzungen, die durch geplante Neuanpflanzungen ergänzt werden. Diese flächenhaften Anpflanzungen auf der Grünfläche dienen dem Schutz der vorhandenen Bebauung und als Abschirmung gegenüber einer westlich angrenzenden Pumpstation. Innerhalb des WA II - III - Gebietes werden das vorhandene Fließgewässer und die Anpflanzungen gesichert. Flächenhafte Anpflanzungen entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze komplettieren die Abgrenzung zu dem öffentlichen Raum und dienen darüber hinaus in Verbindung mit den flächenhaften Anpflanzungen innerhalb des WA I - Gebietes zur Eingrünung des Baugebietes. Weiterhin bilden die Anpflanzungen westlich der Stellplätze (9 St) einen Schutz für das WA I - Gebiet und die Freiflächen zwischen diesen und der Grünfläche Parkanlage. Diese Fläche ist als Freifläche für die Bewohner der Wohnanlage geplant, wobei eine Vernetzung mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche in Form von Durchgängen zwischen den Anpflanzungen denkbar und wünschenswert ist. Als trennendes Element zwischen den Baugebieten und der Verkehrs-

fläche und dem WA II - III - Gebiet wird die vorhandene Hecke festgesetzt und entsprechend fortgeführt.

Die umfangreichen grünplanerischen Festsetzungen dienen neben der starken Durchgrünung des gesamten Geltungsbereiches als Ausgleichsmaßnahmen für die Bebauung der bislang weitgehend unbebauten Fläche.

## 5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt entsprechend den Vorgaben des Ursprungsplanes sowie dessen Änderungen.

Die Wasserversorgung sowie die Entsorgung erfolgen durch den Zweckverband Ostholstein, der auch die Abfallbeseitigung und die Gasversorgung vornimmt. Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Schleswig AG. Die für die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfs ermittelt und zur Verfügung gestellt.

Der Feuerschutz in Haffkrug wird durch die Freiwillige Feuerwehr Haffkrug gewährleistet. Das Baugebiet ist bzw. wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

## 6. Sonstige Hinweise

Innerhalb des Bebauungsplanes verlaufende Gewässer II. Ordnung sind künftig als Bestandteil der gemeindlichen Entwässerungseinrichtungen geplant.

## 7. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde durch Flächenerwerb, Erschließungs- und grünordnerische Maßnahmen.

2409 Scharbeutz, den .11..Januar.1993

Gemeinde Scharbeutz  
- Der Bürgermeister -



(Rüder)