

B E G R Ü N D U N G

ZUR 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 -H- DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

**GEBIET: HAFFKRUG
NÖRDLICH DER DORFSTRAßE,
SÜDLICH DER STRAßE AM KNURRHAHN
- KNACKER I -**

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 13 BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS

AUFGESTELLT:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0 FAX: 7917-17
MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

B e g r ü n d u n g

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 -H- der Gemeinde Scharbeutz.

Gebiet: Haffkrug, nördlich der Dorfstraße, südlich der Straße Am Knurrhahn - Knacker I -

1. Allgemeines

Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz beschloss in seiner Sitzung am 07.08.2001 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 -H-. Die Planung entspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde. Der Bebauungsplan Nr. 14 -H- (Ursprungsplan) trat am 01.07.1969 in Kraft. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig aufgehoben. Der Geltungsbereich dieser Änderung ist mit der 6. Änderung identisch.

2. Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Scharbeutz sind Tourismus und Fremdenverkehr die wirtschaftliche Basis. Die Erhaltung der Leistungsfähigkeit und Förderung des Fremdenverkehrs ist ein wichtiges Ziel der Gemeinde. Zudem soll die Attraktivität des Fremdenverkehrs in allen Bereichen der städtebaulichen Entwicklung gefördert werden.

Vor diesem Hintergrund wird die vorliegende Planung notwendig, um den Planungswillen der Gemeinde Scharbeutz eindeutig zu formulieren und planungsrechtliche Eindeutigkeit und Sicherheit zu schaffen.

Im Plangebiet soll die Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes einschließlich der zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke vorbehalten bleiben. Die Gemeinde Scharbeutz möchte hier jedoch bei der Unterbringung von Einrichtungen für soziale Zwecke einschließlich Pflegeheimen mitwirken, da die Gefahr einer städtebaulichen Fehlentwicklung gesehen wird.

3. Planung

Die Festsetzungen sind fast vollständig aus dem Ursprungsplan übernommen worden. Die Art der Nutzung wird unter Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen neu gefasst:

Die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für soziale Zwecke (insbesondere Pflegeheime und Einrichtungen die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Diese Festsetzung ist aus Sicht der Gemeinde erforderlich, um reine Pflegeheime, d. h. Gebäude, die insgesamt als sog. Langzeitkrankenhäuser geführt werden, im Plan-

gebiet zu verhindern. Die Gemeinde hält diese ausschließliche Nutzung für städtebaulich nicht verträglich und sieht die Gefahr der Beeinträchtigung der Erholungsfunktionen im Ort. Derartige Gebäude und Einrichtungen sind nicht als Wohngebäude zu bewerten und wirken gestalterisch anders.

Unter diesen Nutzungsausschluss fallen nicht die weiterhin zulässigen Nutzungen wie z. B. Krankengymnastik, Masseur, Naturmedizin, Fußpflege, Sauna und Solarium. Diese Nutzungen dienen gesundheitlichen und touristischen Zwecken gleichermaßen und passen in den Fremdenverkehrsort.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend des Ursprungsplanes und seiner Änderungen.

5. Überschwemmungsgebiet

Innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, wird bei Erteilung einer Baugenehmigung durch Auflagen sichergestellt, daß Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können:

- Die Fundamente sind so tief zu gründen, daß eine Unterspülung unmöglich ist.
- Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sollen mit der Oberkante ihres Fußbodens + 3,50 m NN liegen.
- In Höhe der Kellerdecke ist ein Ringbalken vorzusehen.

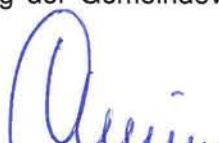
6. Kosten

Durch die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 -H- entstehen der Gemeinde Scharbeutz nur Kosten für das Planverfahren.

7. Beschluß über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am 23.06.04 gebilligt.

Scharbeutz, 11. Juli 2006


(Owerfen)
-Bürgermeister-

