

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Sch - der Gemeinde Scharbeutz

für das Gebiet "Timmerhorst/Bahnhofstr./Karkstiege" in Haffkrug.

1. Der Bebauungsplan Nr. 1 - Sch - wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 6.2.1974, Az.: IV 81 b - 813/04 - 55.44 (1 bisher 17) genehmigt und trat mit Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 25.4.75 in Kraft.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 - Sch - und soll diesen nach Erhalt der Rechtskraft ablösen. Die Planänderung stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes - genehmigt durch Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 18.03.76, Az.: IV 81o b - 812/2 - 55.44 - überein.

Die 1. Änderung hält an den grundsätzlichen Zielen des Bebauungsplanes Nr. 1 fest:

- Ein Freihalten der Bereiche zwischen den baulichen Anlagen zur Auflockerung und Durchgrünung.
- Eine Vorschrift für die baulichen Anlagen, um einerseits eine vertretbare Bebauungstiefe zu erreichen und andererseits Grundstücksteile von einer Bebauung freizuhalten.

Die Änderung beinhaltet folgende Punkte:

- 1) Die Errichtung von Garagen im Bauwich zwischen der strassenseitigen und der rückwärtigen Baugrenze ist zulässig mit der Verpflichtung, daß Garagen benachbarter Grundstücke an einer Seite zusammengefaßt werden. Dadurch soll die Eigenart der offenen Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Vergangenheit hat gezeigt, daß die bisherigen Festsetzungen, die Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen vorsahen, zu einengend waren und deshalb eine maßvolle Ausdehnung angebracht ist.

- 2) Bei eingehenden Bauanträgen gab es immer wieder Schwierigkeiten mit den überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht in jedem Fall den vorhandenen Bestand berücksichtigten.
Die mit Rücksicht auf den Bestand getroffenen Festsetzungen sollen diese Schwierigkeiten beseitigen.

- 3) Im Bereich der Bahnhofstraße sieht der Ursprungsplan eine Neuordnung der Bebauung auf neu geschnittenen Grundstücken vor. Dies setzt den weitgehenden Abriß verhältnismäßig guter Bausubstanz und ein Umlegungsverfahren voraus. Aufgrund der unterschiedlichen Interessen der Grundstückseigentümer ist dieses jedoch in einem überschaubaren Planungsraum nicht möglich. Deswegen wird eine Festsetzung der bebaubaren Flächen angestrebt, die einzelne Bauinteressen zuläßt ohne ungeordnete Entwicklung.

- 4) Die Erschließung des Gebietes ist durch die bereits ausgebaute Straße "Timmerhorst" von 5.0 - 5.5 m Breite mit 1.5 m breitem, einseitigen Gehweg gesichert. Eine Verbreiterung, wie im Ursprungsplan vorgesehen, ist nicht erforderlich.

- 5) Auf die Festsetzungen von Firstrichtungen wurde mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung verzichtet. Zu häufig mußte bereits von dieser Festsetzung eine Ausnahme gewährt werden.

- 6) Im Teil B-Text Ziff. 1.3 wurde für Nebenanlagen eine Neuregelung getroffen.
Diese sieht vor, daß im WA-Gebiet Nebenanlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, ausgenommen hiervon sind offene und gedeckte Freibäder.
Im Ursprungsplan waren Nebengebäude grundsätzlich ausgeschlossen.

- 7) Der Kinderspielplatz wird zugunsten einer Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) aufgehoben. Ausreichende Spielflächen stehen auf den eingegrenzten Grundstücken (offene Bebauung) und insbesondere im angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 - H - in ausreichender Größe zur Verfügung.

2. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein.

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der Schleswig AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz (Tel. Nr. 04524/241) durchzuführen.

Für Annäherungen an unsere vorhandenen Versorgungsanlagen von weniger als 20 m ist bereits bei der Planung von Neubauten die Genehmigung bei der Schleswig einzuholen.

Es sind der Schleswig AG geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswig zu folgen.

Die Stationsplätze sind durch grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schleswig zu sichern.

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der Schleswig die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen.

Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

Die Behandlung des Abwassers in der bestehenden Kläranlage erfolgt über den Zweckverband, der auch die Be-

seitigung und Lagerung von Müll wahrnimmt.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über den vorhandenen Vorfluter in die Ostsee.

Die Straßeneinmündungen in die B 76, die innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegen, sind im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Lübeck und den für den Straßenbau gültigen technischen Bestimmungen zu gestalten.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind im Einmündungsbereich in die B 76 gegen unberechtigtes Befahren durch Kraftfahrzeuge zu sichern. Die Einrichtung von Sammelschutzräumen wird den Bauherren empfohlen.

3. Immissionsschutz

Der Nachweis der Schallimmissionen auf das Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

1) parallel zur Bundesbahn beträgt der Schallpegel tagsüber

$$\text{bei 6 Zügen / h} = 70,- \text{ dB (A)}$$

nachts

$$\text{bei 4 Zügen / h} = 70,- \text{ dB (A)}$$

2) parallel zur B 76 beträgt der Schallpegel bei 15.000,- Kfz / 24 h

$$\text{tagsüber } \frac{15.000 + 0,3}{16} = 845 \text{ Kfz / h} = 61,- \text{ dB (A)}$$

$$\text{nachts } \frac{15.000 \times 0,1}{8} = 187 \text{ Kfz / h} = 54,- \text{ dB (A)}$$

Der Planungsrichtpegel für WA-Gebiete beträgt

tagsüber 55,- dB (A)

nachts 45,- dB (A)

Mit wachsender Entfernung nimmt die Schallpegelminderung zu. Daher sind nur in der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

passive Schallschutzmaßnahmen an den Umfassungsbau-
teilen der Räume vorzusehen, die zum nicht nur vor-
übergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.
Als Maß für die Schallschutzeigenschaften von Bau-
teilen gilt das bewertete Bauschalldämmmaß = 20,- dB (A).

4. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Be-
bauungsplan die Grundlage bildet.

4.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für
Grundstücke, die als Verkehrs-, Versorgungs- und
Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen
(§ 24 BBauG).

4.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch
Satzung (§§ 25 und 26 BBauG) ist nicht beabsichtigt.

4.3 Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das zu bebauende Gebiet in privatem
Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine
Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht
zulassen, ist eine Umlegung der Grundstücke gemäß
§§ 45 ff des BBauG vorgesehen. Wird eine Grenzre-
gelung erforderlich, so findet das Verfahren nach
§ 80 ff BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme pri-
vater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Ent-
eignungsverfahren nach § 85 ff BBauG statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durch-
geführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht
rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im
Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

5. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um ein voll erschlossenes Gebiet mit wassergebundenen Straßen handelt, werden kostenverursachende Maßnahmen nicht entstehen.

Scharbeutz, den . **05. APR. 1982**



Der Bürgermeister -

Müller