

## B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 -Sch- der Gemeinde

Scharbeutz

für das Gebiet Haffkrug, Timmerhorst, Bahnhofstraße, Karkstieg  
(Flurstücke 254/6, 254/4, 255/2, 256/2, 257/2, 258/6, 259/9,  
260/2, 261/6, 262/1, 263/2, 264/2 und 267/6.

### 1. Entwicklung des Planes

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 -Sch- entspricht den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz vom 18.03.1976, Az.: 810 b - 812/2 - 55.44.

### 2. Begründung für die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen

Auf dem Flurstück Nr. 254/6 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 -Sch- sind 32 öffentliche Parkstände festgesetzt. Mittlerweile hat sich jedoch herausgestellt, daß diese festgesetzten Parkplätze weder von den Anliegern noch von den Gästen angenommen werden. Dieses liegt sicherlich an der städteboulich nicht gerade günstigen Lage. Die Parkplätze sind nahezu am Ende einer rund 430 m langen Stichstraße angeordnet. Ein Großteil der Anlieger parkt ihre Fahrzeuge auf den öffentlichen Parkplätzen entlang der B 76.

Eine Überprüfung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 14 -H- (Knacker) hat ergeben, daß innerhalb des Bebauungsplanes insgesamt 102 Parkplätze festgesetzt sind. Es sind jedoch nur 81 Parkplätze für das Bebauungsplangebiet erforderlich.

Die hieraus resultierende Überkapazität von ca. 21 Parkplätzen soll auf das Gebiet Timmerhorst angerechnet werden. Der Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung Timmerhorst läßt den Bau von 96 Wohneinheiten zu, was einem Parkplatzbedarf von 32 Parkständen entspricht. Abzüglich der 21 Parkplätze aus dem Bebauungsplan Nr. 14 -H- verbleiben 11 notwendige Park-

stände für das Plangebiet. Aufgrund dieser Gegebenheiten wird die öffentliche Parkfläche im Gebiet - Timmerhorst - bis auf 11 Parkstände reduziert. Die dadurch verbleibende Restfläche wird analog zu den angrenzenden Gebieten als WA I-Gebiet mit einer GRZ 0,2 festgesetzt. Die Erschließung dieser Parzelle erfolgt über ein festgesetztes Fahrrecht .

Weitere Maßnahmen dieser 2. Änderung sind lediglich die Verschiebung der überbaubaren Flächen der sog. zweiten Bauflucht im nordöstlichen Bereich.

Im Ursprungsplan war für diese Grundstücke eine einheitliche Baulinie in einem Abstand von 55 m von der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt worden. Durch die Novellierung der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein und den dadurch entfallenen § 1 BauDVO kann die festgesetzte Baulinie entfallen. Gleichzeitig kann damit sowohl eine bessere städtebauliche als auch für den einzelnen Grundeigentümer günstige Lösung geschaffen werden. Die Ausweisung der überbaubaren Flächen erfolgt jetzt überwiegend in östlicher Richtung. Dadurch entstehen größere "Westgärten" sowie ein größerer Abstand zwischen der Bebauung. Zusätzlich kann damit auch eine Ausweisung der überbaubaren Flächen mit Rücksicht auf den vorhandenen Bestand erfolgen.

Die Größe der überbaubaren Flächen bleibt in der Regel wie im Ursprungsplan festgesetzt. Alle weiteren Festsetzungen bleiben unverändert. Unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes wird auf den privaten Grundstücken eine bodenordnende Neuregelung angestrebt.

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (wie z.B. Brücken, Stege u.ä.), die sich über die Mittelwasserlinie hin in den Bereich der Bundeswasserstraßen erstrecken, ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz erforderlich.

Gemäß § 34 des Bundeswasserstraßengesetzes vom 2. April 1968 ist darauf zu achten, daß Blendgefahr für die Schifffahrt ausgeschlossen wird. Weder von Gebäuden noch von der Straßenbeleuchtung darf Licht hoher Intensität zur See hin ausgestrahlt werden.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, grüne oder blaue Lichter noch mit monochromatisch-gelben Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen (Bekanntmachung des Innenministers vom 21. Juli 1969 - Amtsblatt Schleswig-Holstein 1969, Seite 471).

### 3. 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. 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 AG einzuholen.

Es sind der Schlesweg AG geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung mit der Schlesweg zu erfolgen.

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

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der Schlesweg 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 Beseitigung und Lagerung von Müll übernimmt.

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

#### 4. Immissionsschutz

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

1.) parallel zur Bundesbahn beträgt der Schallpegel

tagsüber bei 6 Zügen / h = 70,- dB (A)

nachts bei 4 Zügen / h = 70,- dB (A)

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

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

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 40,- 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 Umfassungsbauteilen der Räume vorzusehen, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

Als Maß für die Schallschutzeigenschaften von Bauteilen gilt das bewertete Bauschalldämmmaß = 20,- dB (A).

5. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

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

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

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 Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff BBauG statt.

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

6. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser 2. Änderung sind keine kostenverursachenden Maßnahmen zu erwarten, da es sich um ein voll erschlossenes Gebiet handelt.



Scharbeutz, den 26. OKT. 1984.

Der Bürgermeister -

*H. Müller*