

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 - Sch - für das Gebiet Haffkrug, Dorfstraße/Wiesenweg/Bahnhofstraße

1. Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der durch Erlaß vom 18.03.1976, Az.: IV 810 b - 812/2 - 55.44 genehmigte Flächennutzungsplan und die 6. Flächennutzungsplanänderung, genehmigt am 20.05.1985, Az.: IV 810 b - 512.111 - 55.44, sowie der genehmigte Bebauungsplan Nr. 10 - Sch - vom 08.09.1976, Az.: IV 810 b - 813/o4 - 55.44 (so - Sch -) zugrunde.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus insgesamt 4 Änderungspunkten.

Zu 1) Die bisher als MI-Gebiet festgesetzte Fläche wird geändert in ein Sondergebiet - Kurgebiet - und somit dem strandseitigen Sondergebiet zugeordnet. Die gute Zuordnung zu den Kureinrichtungen von Haffkrug und die ausgeübte Nutzung rechtfertigten diese Änderung.

Im Teil B-Text - Ziffer 1.6 wurde der Zulässigkeitskatalog des SO-Gebietes definiert.

Die anderen Festsetzungen wie GRZ, GFZ, Firstrichtung, Dachneigung usw. werden unverändert übernommen.

- Zu 2) Im vorderen Bereich des Flurstückes Nr. 204/6 wird eine zusätzliche überbaubare zweigeschossige Bebauung ausgewiesen bei gleichzeitiger Reduzierung der hinteren dreigeschossigen überbaubaren Fläche.

Die festgesetzte GRZ, GFZ und das Anpflanzungsgebot werden hierdurch nicht berührt.

Die Ausweisung der zusätzlichen zweigeschossigen Bebauung in diesem Bereich ist vertretbar, da sich bereits zweigeschossige Gebäude auf den Nachbargrundstücken anschließen.

- Zu 3) Die festgesetzte verkehrliche Anbindung des allgemeinen Wohngebietes an das südlich angrenzende Wochenendhausgebiet wird wegen der unterschiedlichen Art der Nutzung nicht mehr gewünscht und ist planerisch auch nicht notwendig.

Deswegen wird die Erschließung und Bebauung der Flurstücke 39 und 40 unter Beibehaltung von Art und Maß der baulichen Nutzung neu geregelt.

Zu 4) Der Bebauungsplan sieht auf der WA-Fläche des Flurstückes Nr. 187/2 eine eingeschossige Bebauung mit nicht mehr als zwei Wohnungen unter Erhaltung der Gaststätte für dieses Grundstück (rd. 3.000 qm) vor.

Diese Festsetzungen behindern die zwischenzeitlich notwendig gewordene weitere Verwendung des Grundstückes. Geplant ist der Abbruch der alten Schank- und Speisewirtschaft und der Neubau von 6 Gebäuden mit je nicht mehr als zwei Wohnungen unter Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung. Lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen sind der geänderten Konzeption anzupassen.

2. Versorgung

Die Wasserversorgung ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Die Behandlung der Abwässer in den bestehenden Kläranlagen erfolgt über den gleichen Verband, der auch die Beseitigung und Lagerung von Müll wahrnimmt.

Die notwendigen Trassen und Flächen für die Ver- und Entsorgung des Bebauungsgebietes mit Frischwasser, Abwasser und Gas sowie deren erforderliche Nebenanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfs durch den Zweckverband Ostholstein ermittelt. Bei Bedarf sind dem Zweckverband Ostholstein geeignete Trassen und Flächen für die Nebenanlagen zur Verfügung zu stellen. Über Trassenführung und Standorte

der Nebenanlagen ist frühzeitig eine Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein herbeizuführen. Die Trassen und Flächen sind durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Zweckverbandes Ostholstein zu sichern. Für die Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen sind dem Zweckverband Ostholstein die Trassen, vorwiegend Gehsteige entsprechend DIN 1998, kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen.

Die Versorgungstrassen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in der Bauleitplanung auszuweisen und von Anpflanzungen freizuhalten. Auf vorhandene Ver- und Versorgungsanlagen des Zweckverbandes Ostholstein ist Rücksicht zu nehmen, sie sind als Bestand in die Bauleitplanung einzubeziehen.

Arbeiten im Bereich vorhandener Anlagen sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Neustadt, Telefon 04561/4004, durchzuführen.

Für die Müllabfuhr gilt folgende Regelung:

Sind Verkehrswege nicht für Müllfahrzeuge befahrbar, so sind die Müllbehälter der durch diese Wege erschlossenen Grundstücke gemäß § 8 der Satzung des Kreises Ostholstein über die Abfallbeseitigung im Kreis Ostholstein am Abfuhrtag an einer für Müllfahrzeuge befahrbaren Straße bereitzustellen.

Maßnahmen der Ortsentwässerung (sowohl Regen- als auch Schmutzwasser) bedürfen einer wasserbehördlichen Genehmigung bzw. eines Planfeststellungsverfahrens gem. § 36 c LWG (Landeswassergesetz), soweit die Abwasseranlagen nicht lediglich der Sammlung und Ab-

leitung des Abwassers (häusliches Schmutzwasser und Regenwasser) von weniger als 10 Grundstücken oder der Behandlung von weniger als 8 m³ häusl. Schmutzwasser pro Tag, bezogen auf die Gesamtmaßnahme, zu dienen bestimmt sind.

Soweit das gereinigte Schmutzwasser bzw. das anfallende Regenwasser in ein Gewässer oder in das Grundwasser eingeleitet werden soll, ist eine Einleitungserlaubnis gemäß § 7 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) bei der Wasserbehörde zu beantragen, soweit nicht eine Planfeststellung gemäß § 36 c Abs. 1 LWG durchzuführen ist.

Auf die vorhandenen Versorgungsleitungen der Schleswag AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz Tel. 04524/8901 - 4 durchzuführen.

Es sind der Schleswag AG bei Bedarf geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen ist frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswag AG herbeizuführen.

Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der Schleswag AG zu sichern.

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der Schleswag AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit dem fertigen Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über die vorhandene Regenwasserleitung. Da es sich um bereits bebaute Gebiete handelt, ist mit vermehrtem Regenwasser nicht zu rechnen, das aus diesem Grunde auch nicht beseitigt werden muß.

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. Überschwemmungsgebiet

Das Bebauungsgebiet liegt zum Teil innerhalb des Überschwemmungsgefährdeten Bereiches der Ostsee. Die Anlagen können bei Überflutung des Niederungsgebietes bis NN + 3.50 m unter Wasser gehen und dabei auch noch Welleneinwirkungen ausgesetzt sein.

Im Rahmen der von den Bauaufsichtsbehörden zu erteilenden Baugenehmigungen werden ausreichende Sicherheitsmaßnahmen gegen die oben genannten Einwirkungen im Falle einer Sturmflut gefordert werden.

4. Immissionsschutz

(gem. Vornorm DIN 18005)

Bei dem Nachweis der Schallimmissionen auf das SO-Kurgebiet ist davon auszugehen, daß sich der Kfz-Anteil auf der K 45 nach Fertigstellung in Richtung Sierksdorf um 1.500 Kfz/24 h verringert hat und nach endgültigem Ausbau der K 45 in Richtung Scharbeutz mit einer weiteren erheblichen Verkehrsabnahme zu rechnen ist.

Die Spitzenwerte treten außerdem nur während der Sommermonate auf.

Aus diesem Grunde ist auf teure Übergangslösungen zu verzichten, zumal es sich bei dem SO-Gebiet hauptsächlich um einen neueren Baukörper handelt, dessen Fenster mit Isolierverglasung und Lippendichtungen ausgestattet sind.

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

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

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

5.3 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 gem. § 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

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser 1. Änderung entstehen für die Gemeinde keine kostenverursachenden Maßnahmen.

13. DEZ 1984

Scharbeutz, den



Der Bürgermeister -

Müller