

## **Begründung**

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 G der Gemeinde Scharbeutz

### **1. Allgemeines**

Der Bebauungsplan Nr. 16 G in seiner Ursprungsfassung sowie dessen 1. Änderung sind rechtsverbindlich. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfaßt mit Ausnahme des Flurstückes in direkter Zuordnung zur Seestraße den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes und ist in drei Teilbereiche untergliedert, von denen der 1. und 2. Teilbereich ebenfalls verbindlich sind. Für den 3. Teilbereich ist das Planverfahren bis einschließlich des Änderungsbeschlusses bereits durchgeführt. Auf die Einleitung des Anzeigeverfahrens wurde bislang mit Hinblick auf den Erlaß der Landesplanungsbehörde vom 20.01.87, der eine Realisierung der Bebauung in mehreren Teilabschnitten fordert, verzichtet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz beschloß in der Sitzung am 12.07.94 die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 G, um die planerischen Voraussetzungen für die Einrichtungen von Einzel- und Doppelhäusern in dem Baugebiet Klingberg zu schaffen.

### **2. Entwicklung der Planung**

Die Planung steht in Übereinstimmung mit der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz.

### **3. Planung**

#### **3.1 Erfordernis der Bebauungsplanänderung**

Die Überplanung der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfaßt Gebiete aus den drei Teilbereichen. Es ist geplant, auch diese 3. vereinfachte Änderung in Teilbereiche zu gliedern, wobei die Bezeichnung der Bereiche entsprechend der 2. Änderung gewählt wurde. Diese Anpassung sichert durch die Zuordnung der Ände-

rungsbereiche die eindeutige Lesbarkeit der Satzung und beugt somit Mißverständnisse vor.

### **3.2 Bebauung**

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches der 2. Änderung erfolgt eine Parzellierung des "Reinen Wohngebietes" in Bereiche mit unterschiedlichen Bauweisen. Neben den alternativ festgesetzten Bauweisen "nur Einzelhäuser zulässig", "nur Doppelhäuser zulässig" enthält der rechtsverbindliche Bebauungsplan auch Bereiche, in denen "nur Doppelhäuser" bzw. "Hausgruppen und Doppelhäuser" realisierbar sind. Mit dieser 3. vereinfachten Änderung ist beabsichtigt, die Möglichkeit zu schaffen, auf sämtlichen Baugrundstücken neben den Doppelhäusern auch Einzelhäuser errichten zu können. Auf die Festsetzung von Hausgruppen wird künftig verzichtet. Die Überplanung des Bebauungsplanes beschränkt sich weitgehend auf die Bereiche, auf denen bislang nur Doppelhäuser bzw. nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig waren und bindet lediglich das direkte Umfeld der geänderten Baugebiete mit ein.

Die Ausweisung von nunmehr Einzel- und Doppelhäusern erfolgt in Verbindung mit einer geringfügigen Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung. Als die maximale Grundfläche ist künftig 100 m<sup>2</sup> und als maximale Geschoßfläche 166 m<sup>2</sup> je Baugrundstück möglich. Diese geänderte Ausnutzung orientiert sich an der, durch die genannte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 G, überplanten Bebauung in der unmittelbaren Umgebung und übernimmt das dort zulässige Maß der baulichen Nutzung für Doppel- und Einzelhäuser. Ziel der vereinfachten Änderung ist die Schaffung eines am derzeitigen Wohnbedarf orientierten, vielfältigen Angebotes der Baugrundstücke. In der Vergangenheit hat die Erfahrung bei der Vermarktung von Bauflächen speziell in dem Gebiet "Klingberg-Bargkoppel" gezeigt, daß für Bereiche, auf denen ausschließlich Hausgruppen bzw. ausschließlich Doppelhäuser realisierbar sind, kein Interesse bestand.

Durch die Neugliederung ist eine Anpassung an die Festsetzungen für die Umgebung die Anrechenbarkeit von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, als Vollgeschossen auf die Größe der Geschoßflächen vorgenommen worden. Somit soll innerhalb des gesamten Baugebietes "Klingberg - Bargkoppel" auch künftig eine

einheitliche Berechnung der möglichen Geschoßfläche gewährleistet sein.

Insgesamt verringert sich durch den neuen Zuschnitt der Bauflächen in Verbindung mit der Anhebung der Ausnutzung und der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern die Anzahl der Wohneinheiten. Auf eine Festsetzung einzelner überbaubarer Flächen für die einzelnen Baukörper wird zu Gunsten der flexiblen Nutzung verzichtet. Statt dessen wird die bereits in der 2. Änderung enthaltene Festsetzung der maximalen Grundstücksbreite entsprechend der neuen Planinhalte neu definiert. Somit wird steuernd auf die Anzahl der Baukörper eingegriffen und eine unmaßstäbliche und mithin eine nicht wünschenswerte Verdichtung durch gebietsuntypische Baukörperstrukturen entgegengewirkt.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann in diesem Fall angewandt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine städtebaulichen Gründe gegen diese Planung sprechen.

Die Nutzung der anderen benachbarten Grundstücke wird durch diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Den Eigentümern wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung wird durch diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Sie erfolgt entsprechend dem Ursprungsplan sowie dessen rechtsverbindlichen Änderungen.

#### **5. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

Durch die Umsetzung dieser 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 G entstehen der Gemeinde Scharbeutz voraussichtlich keine Kosten.



- Bürgermeister -  
(Rüder)

Scharbeutz, 02. FEB. 1995

