

BEGRÜNDUNG

ZUR 5. ÄNDERUNG

DES BEAUNGSPLANES NR. 1 –SCH-

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

HAFFKRUG, TIMMERHORST NR. 16 BIS 24

(FLURSTÜCKE 260/2, 261/6, 261/8, 262/1 UND 262/4)

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND NACHBARGEMEINDEN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BAUGB I.V. MIT § 13 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BauGB)

AUSGEARBEITET:

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
E-MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

i		
1.	Vorbemerkung	2
1.1	Rechtliche Bindung	2
1.2	Geltungsbereich	2
1.3	Vorhandene Situation	3
1.4	Planungserfordernis	3
2.	Planung	3
2.1	Bebauung	3
2.2	Verkehr	4
2.3	Grünordnung	5
2.3.1	Grünplanung und Ausgleichsbilanzierung	5
2.3.2	Umweltbericht	5
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	5
3	Immissionen	5
4.	Ver- und Entsorgung	6
5.	Bodenschutz	6
6.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	6
7.	Kosten	7
8.	Beschluss der Begründung	7

BEGRÜNDUNG

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 –SCH- der Gemeinde Scharbeutz; Haffkrug, Timmerhorst Nr. 16 bis 24 (Flurstücke 260/2, 261/6, 261/8, 262/1 und 262/4).

1.1 Rechtliche Bindung

Für den straßenparallelen Bereich gilt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und für den rückwärtigen Teil die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. Auf Beschluss des Bauausschusses der Gemeinde Scharbeutz vom 19. August 2003 erfolgt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich von Haffkrug zwischen den Straßen Timmerhorst, Knoopsweg und Bahnhofstraße. Es umfasst die Flurstücke 260/2, 261/6, 261/8, 262/1 und 262/4 der Flur 2 (Rahmenkarte 1892) in der Gemarkung Haffkrug.

Das Plangebiet ist von eingeschossigen Wohngebäuden umgeben, die dem Wohnen und z.T. dem Vermieten von Ferienwohnungen dienen.

1.3 Vorhandene Situation

Das Plangebiet selbst ist in erster, zweiter und zum Teil auch dritter Reihe mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut. Baumöglichkeiten bestehen nach den wirksamen Bebauungsplänen noch im nordöstlichen Bereich des Plangebietes (rückwärtiger Bereich des Flurstückes 260/2) und im vorderen Bereich des Flurstückes 261/8. Die Erschließung erfolgt über die Straße Timmerhorst. Die nicht bebauten Flächen der Grundstücke werden gärtnerisch genutzt. Markantes Großgrün ist nicht vorhanden.

1.4 Planungserfordernis

Die zulässigen bebaubaren Grundstücksflächen aus der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ermöglichen die Bebauung des rückwärtigen Bereiches. Dabei werden jedoch nicht alle Grundstücke gleich behandelt. Auf einigen Grundstücken sind im rückwärtigen Bereich noch 2 Gebäude möglich, auf anderen nicht. Um diese Ungleichbehandlung auszuräumen, sollen die ähnlich zugeschnittenen Flurstücke Nr. 260/2, 261/6 und 262/1 in ihrer Bauweise zukünftig gleichgestellt werden.

Weiterhin ist die Bebauung des Flurstückes 261/8 beabsichtigt. Dabei soll die ca. 20 m² große reetgedeckte bauliche Anlage gesichert bleiben. Dies ist nur möglich, wenn die Baugrenze etwas dichter an die Erschließungsstraße Timmerhorst herangeschoben wird.

Diese Änderungen passen sich in das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes Nr. 1 ein. Aus diesem Grunde wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

2. Planung

Die Größe der Baufläche umfasst ca. 7.200 m².

2.1 Bebauung

Bezüglich der Bebauung beinhaltet die Planung folgende Änderungen:

Planzeichnung, Abweichung zur 1. Änderung:

⇒ Die überbaubaren Grundstücksflächen der Flurstücke 261/8 und 262/4 werden um 1m dichter an die Erschließungsstraße Timmerhorst herangeschoben. Da die nördlich des Plangebietes gelegenen bebaubaren Flächen ca. 10m und die südlich gelegenen bebaubaren Flächen ca. 5m von der Straße entfernt beginnen, dient die Gleichstellung der beiden Flurstücke mit einer Entfernung von

10m zur Straße der harmonischen Abrundung der Gebäudeflucht.

- ⇒ Auf das Geh- Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 261/6 wird verzichtet, da das Grundstück direkt am Timmerhorst angebunden ist.
- ⇒ Das gesamte Flurstück 261/6 wird in das WA-I-0,15-Gebiet mit einbezogen. Somit ist die Bebaubarkeit dieses Flurstückes nur über eine Grundflächenzahl geregelt.
- ⇒ Den übrigen Geh- Fahr- und Leitungsrechten werden zukünftig die Begünstigten zugeordnet, da die heutige Rechtsprechung dies verlangt.

Abweichung zur 2. Änderung:

- ⇒ Die überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flurstücken 260/2 und 261/6 werden der überbaubaren Grundstücksflächen des Flurstückes 262/1 angepasst. Da die Grundflächenzahl sich nicht ändert, kann die zulässige bebaubare Grundfläche sich zukünftig auf ein oder zwei Gebäude konzentrieren. Somit sind je 2 Wohnungen mehr auf den Flurstücken 260/2 und 261/6 möglich. Diese insgesamt vier Wohnungen führen zu keiner unzumutbaren Verdichtung des Gebietes. Daher gilt diese Änderung als städtebauliche vertretbar innerhalb des Plangebietes.

Die verbleibenden zeichnerischen Festsetzungen entsprechen den Vorgaben der 1. bzw. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. Die textlichen Festsetzungen gelten ebenfalls unverändert fort. Die Aussagen der Begründungen der 1. bzw. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gelten zu diesen Punkten ebenfalls inhaltlich fort.

2.2 Verkehr

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Straße Timmerhorst. Die Fahrbahn ist mindestens 4m breit. Zudem verläuft auf der einen Seite ein ca. 1,20m breiter, wassergebundener Fußweg und auf der anderen Seite ein ca. 1,50m breiter, befestigter Fußweg. Über die Straße verläuft nur der Anliegerverkehr zu den angrenzenden Einzelhäusern. Für die vorhandene bzw. geplante Nutzung ist die Straße Timmerhorst ausreichend dimensioniert.

Die 6 Grundstücke im Änderungsgebiet sind ausreichend groß, um die notwendigen Stellplätze unterbringen zu können. Für die max. 6 möglichen zusätzlichen Wohneinheiten sind, möglichst durch die Gemeinde, - auf Empfehlung der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 - ca. 1 bis 2 Parkplätze nachzuweisen. Wie die Situation vor Ort zeigt, ist die Straße Timmerhorst ausreichend bemessen, um diese max. 2 zusätzlichen Parkplätze aufnehmen zu können.

Die beiden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Wege sind als Feuerwehrzufahrt (§ 5.4 LBO) herzustellen. Die Gebäude sind mit ihrer Rückseite mehr als 50m von einer öffentlichen Straße entfernt

2.3 Grünordnung

2.3.1 Grünplanung und Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan beinhaltet keine grünordnerischen Festsetzungen.

Die Art und das Maß der baulichen Festsetzungen ändert sich nicht. Somit erhöht sich durch die 5. Änderung nicht der Versiegelungsgrad gegenüber der 1. bzw. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. Folglich besteht gemäß dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ kein weiterer Ausgleichsbedarf.

2.3.2 Umweltbericht

Nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) vom 27.07.2001, § 17 „Aufstellen von Bebauungsplänen“ sind Umweltverträglichkeitsprüfungen im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan durchzuführen, wenn das Vorhaben im Sinne der Anlage 1 Ziffer 18.1 bis 18.8 ist. Hierunter fallen jedoch nur Städtebauprojekte mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ab 20.000m².

Innerhalb des Plangebietes sind keine neu zu bebauende Grundflächen zulässig. Ein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 17 UVPG i. V. mit Anlage 1 Ziffer 18.1-8 besteht somit nicht.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine Ergänzung der vorhandenen Baustruktur. Daher hat die Planung kaum Auswirkungen auf den Bewegungsraum von Kindern und Jugendlichen.

3. Immissionen

Die Planung ermöglicht den Bau von 4 Einzelhäusern mit je 2 Wohnungen, statt – wie bisher – von 2 Einzelhäusern mit je 2 Wohnungen. Eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsbelastung ist durch diese Planung nicht zu erwarten. Neue Festsetzungen von schallschutztechnischen Maßnahmen im Sinne der DIN 18005 sind somit nicht erforderlich

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend der Aussagen der Begründungen zur 1. bzw. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 –SCH-.

Die auf dem Grundstück verlegten Hausanschlüsse von dortigen Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden. Der/die Grundstückseigentümer sind zu verpflichten, sich rechtzeitig vor Baubeginn mit den Ver- bzw. Entsorgern in Verbindung zu setzen und sich über die Lage der Hausanschlüsse zu erkundigen. Eventuell erforderliche Änderungen an den Hausanschlüssen werden kostenpflichtig vorgenommen. Detailplanungen zur Errichtung bzw. Erweiterung von Gebäuden auf den ausgewiesenen Grundstücken des o. a. geänderten B-Planes sind frühzeitig mit den Ver- bzw. Entsorgern abzustimmen.

5. Bodenschutz

Umgang mit dem Boden

Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

Es ist kein allgemeines Vorkaufsrecht für Grundstücke vorgesehen (§ 24 BauGB).

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB

Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde nicht.

8. Beschluss

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 17. November 2004 gebilligt.

Scharbeutz, den 13. Oktober 2005




Owerien
- Bürgermeister -