

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Sch -
der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet
Kattenhöhlen / Wolfshagen
in Scharbeutz

1. Entwicklung des Planes

Der von der Gemeindevertretung am 6. Dezember 1976 als Satzung beschlossene und von dem Herrn Landrat des Kreises Ostholstein am 7. November 1978 mit Az.: 611.3./O44/B 3 - Sch - WE genehmigte Bebauungsplan Nr. 3 - Sch - für das o.g. Gebiet ist aufgrund der Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 29. März 1979 zu ändern (1. Änderung). Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der durch Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 18. 3.1979, Az.: IV 810 b - 812/2 - 55.44, genehmigte Flächennutzungsplan sowie die in Aufstellung befindliche 8. Flächennutzungsplanänderung zugrunde.

2. Verhältnisse der Gemeinde

Die Großgemeinde Scharbeutz hat rund 10.000 Einwohner. Den östlichen Teil des Gemeindegebietes zählt der Raumordnungsplan für das Land Schleswig-Holstein zu dem Fremdenverkehrsraum der Lübecker Bucht, der westliche Teil dagegen gehört

zu den holsteinischen Gestaltungsräumen. Die verkehrliche Erschließung der Gemeinde erfolgt in Nord - Süd - Richtung über die E 4 (B 207) sowie die B 432 in Ost - West - Richtung.

Außerdem liegt die Gemeinde Scharbeutz mit dem Bahnhof Pönitz und dem Haltepunkt Gleschendorf am Streckenzug Lübeck - Eutin - Kiel sowie mit den Bahnhöfen Haffkrug und Scharbeutz am Streckenzug Lübeck - Neustadt - Puttgarden, der zur modernen Schnellstrecke der Vogelfluglinie ausgebaut wird.

3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet liegt südlich des Wennsees see-seitig der Bundesbahnlinie Neustadt - Bad Schwartau.

Der nördliche Teilbereich dieser 1. Änderung wird begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 170
- im Süden durch das Flurstück 177
- im Osten durch die Flurstück 172-175
- im Westen durch das Gelände der Bundesbahn.

Der südliche Teilbereich dieser 1. Änderung wird begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 183 u. 182

- im Süden durch die Landwirtschaftliche Nutzfläche des Flurstückes 186
- im Osten durch einen Teilbereich des Erholungswaldes Kammer
- im Westen durch den Kattenhöhlener Weg

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Sch umfaßt ca. 4.68 ha.

4. Begründung und Erläuterung der Planung

- Festsetzungen -

4.1 Verkehr

Das südlichere Gebiet dieser 1. Änderung, welches als Sondergebiet - Klinik für Rehabilitation und Prävention ausgewiesen ist (§ 11 BauNVO), gilt als erschlossen im Sinne der LBO.

Das nördliche Sondergebiet - Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO erhält im nördlichen Teil einen kurzen Straßeneinhang vom Kattenhöhlener Weg. Dieses Erschließungselement schließt direkt an die nördlichen und westlichen Flurstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung an. Dieses erfolgt, um ein Ausdehnen der Ferienhausbebauung in westliche Richtung (Streckenzug der Deutschen Bundesbahn) zu vermeiden. Da hier nur eine einseitige Erschließung vorliegt, kommt folgendes Profil infrage: 1.50 Gehwegbreite, 4.75 Fahrbahn und 2.00 m Parkstreifen. Hierbei wird Bezug genommen auf den Ent-

wurf der Richtlinien für die Anlage von Straßen - RAS von 1981 - der Forschungsgesellschaft für Straßen - und Verkehrswesen. Dieser Entwurf stellt eine vollständige Überarbeitung der RAST-E 1971 dar. Insbesondere die städtebaulichen Aspekte werden hier verstärkt hervorgehoben.

Aufgrund der geringen zulässigen Geschoßfläche (1425 m²) für dieses Gebiet, welche ca. 20 - 24 Ferienwohnungen in einer sinnvollen Größenordnung ermöglicht, wird hier auf ein geringes Verkehrsprofil zurückgegriffen. Die Belastung dieses Profils wird mit 30 Kfz/h angegeben, des weiteren geht die RAS davon aus, daß die Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten nur so groß sein soll, daß die Bewohner sich kennen. Beide Kriterien treffen für dieses Gebiet zu. Die notwendigen Parkplätze werden an der östlichen Seite des Erschließungselementes ausgewiesen.

Die gleichen Kriterien gelten ebenfalls für das Erschließungselement des südlich anschließenden Sondergebietes - Klinik (klinikgebundenes Wohnen zulässig) nach § 11 BauNVO. Das Profil wird hier lediglich in der Form geändert, daß eine beidseitige Gehwegausweisung von 1.5 m geplant ist.

4.2 Bauflächen, Bebauung und Nutzung

Die Ausweisung der bebaubaren Flächen folgt im nördlichen Bereich den neuen Erschließungselementen. Das nördliche SO-Ferienhausgebiet

(§ 10 BauNVO) erhält eine größere, zusammenhängende überbaubare Fläche direkt um das Erschließungselement. Diese Konzeption wurde gewählt, um hier einen möglichst großen Abstand zwischen Bebauung und der Bahnanlage zu schaffen. Somit entsteht einschließlich der nördlichen, privaten Grünfläche eine sehr große, zusammenhängende, nicht überbaubare Grundstücksfläche, die eine einheitliche, landschaftsgerichte Gestaltung erhalten soll.

Für das südlich anschließende SO-Klinikgebiet (§ 11 BauNVO) ist die offene, transparente Gruppierung von kleineren Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Eine Parzellierung ist auch hier nicht vorgesehen, um - wie bereits im nördlichen Bereich - eine möglichst große, zusammenhängende Freifläche zu erhalten, die eine landschaftsgerechte Gestaltung zuläßt.

Für beide Sondergebiete erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise mit max. zwei Vollgeschossen. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um die städtebaulich dominierenden Elemente der Umgebung wieder aufzunehmen. Aus diesem Grunde wurde auch eine verbindliche Firstrichtung und als Dachform SD (Satteldach) festgesetzt. Die Dachneigung, welche ebenfalls verbindlich festgesetzt wurde (30° - 45°), ordnet sich in die vorhandenen Strukturen ein.

Auf weitere städtebaulich gestalterische Festsetzungen kann verzichtet werden, da die städtebaulich relevanten Gestaltungsmerkmale über

Art und Maß der baulichen Nutzung, Dachform und Neigung, verbindliche Firstrichtung sowie über die Form und die Größe der überbaubaren Flächen gesichert sind.

Zwischen der vorhandenen Bebauung am Kattenhöhlener Weg und den beiden neu geplanten Sondergebieten ist als grüne Pufferzone ein Riegel mit einem Anpflanzgebot sowohl für Bäume als auch für Sträucher festgesetzt.

Für den südlichen Teilbereich haben sich gegenüber dem Ursprungsplan folgende Änderungen ergeben:

1. Änderung der überbaubaren Fläche
2. Ergänzung der Gebietsbezeichnung des Sondergebietes :

Statt der bisher vorgesehenen Rehabilitations-Klinik ist nunmehr ein SO-Klinikgebiet für Rehabilitation und Prävention vorgesehen. Diese Änderung hat direkte Auswirkungen auf die Hochbauplanung. Um für dieses SO-Klinikgebiet und die hierfür vorgesehene Hochbauplanung keine unnötigen Zwangspunkte zu programmieren und in Anbetracht der Tatsache, daß es sich um eine soziale Einrichtung handelt, an der ein überwiegend öffentliches Interesse besteht, wurde hier eine großzügige zusammenhängende überbaubare Fläche ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Zahl der Vollgeschosse wurde gegenüber dem Ursprungsplan nicht verändert. Die Änderungspunkte finden ihren Niederschlag sowohl im Teil A-Planzeichnung als auch im

Teil B-Text des Bebauungsplanes. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 - Sch - unverändert bestehen, insbesondere die des Schallschutzdammes und der Anpflanzungsgebote.

Das So II-Gebiet mit nur klinikgebundenem Wohnen steht in direktem Zusammenhang zum So IV-Gebiet und kann daher von der baulichen Entwicklung nur im Zusammenhang mit diesem betrachtet werden. Die zulässigen Personalwohnungen sollen daher nur gleichzeitig mit dem Bau der Präventions- und Rehabilitationsklinik, errichtet werden. Ein entsprechender Erschließungsvertrag, der sicherstellt, daß zweckmäßigerweise die hierfür erforderlichen Erschließungsflächen (Planstraße "C") rechtzeitig an die Gemeinde übergehen, wird abgeschlossen.

Die Ver- und Entsorgung der Baugebiete erfolgt wie in der Begründung zum B-Plan Nr. 3 - Sch - dargelegt.

Versorgung des Gebietes mit Elektrizität

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.: 04524/8901 - 4) durchzuführen.

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

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 fertigem Planum zu Verfügung zu stellen.

Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

Die Aussagen über bodenordnerische Maßnahmen behalten ihre Gültigkeit auch für diese 1. Änderung.

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

Die Erschließungsstraßen für die beiden So-Gebiete wurden gegenüber der Ursprungsplanung geändert und stellen somit die einzige kostenverursachende Maßnahme dieser 1. Änderung dar.

Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V.
mit § 4o BBauG)

Straßenbaumaßnahmen (einschl. Erwerb, Frei-
legung und Herstellung der Erschließung sowie
Einrichtungen für die Entwässerung und Be-
leuchtung 188.000.-- DM

Kostenverteilung aufgrund der Satzung über
Erschließungsbeiträge

- Gesamtkosten	188.000.-- DM
- Erschließungsbeiträge	169.200.-- DM
- Gemeindeanteil (10% der Gesamt- kosten	18.800.-- DM

Finanzierung und vordringliche Maßnahmen

Die Finanzierung erfolgt durch Entnahme aus
der allgemeinen Rücklage. Besondere Maßnahmen
zur alsbaldigen Verwirklichung sind nicht erfor-
derlich.

Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand ge-
hören (§ 127 Abs. 4 BBauG).

Die Kosten für die Wasserversorgung werden vom
Zweckverband Ostholstein umgelegt.



Scharbeutz, den 14. DEZ. 1983

1. Stellv.
- Des Bürgermeisters -