

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 32 - Sch - (ehemals 20 - H -) der
 Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Haffkrug,
 Strandallee einschl. Düne und Badestrand vom Waldweg
 bis einschl. Flurstück Nr. 99.

geändert:
 i. F.
 Schönborn

1. Verhältnisse der Gemeinde

Scharbeutz 25. AUG. 1986

Die Gemeinde Scharbeutz mit rd. 11.500 Einwohnern ist mit ihrer fast ununterbrochenen Bebauung entlang des Strandes ein Glied in der Kette der Ostseebäder im westlichen Teil der Lübecker Bucht. Mit mehr als 100 Übernachtungen je Einwohner und Jahr kann die Fremdenverkehrsfunktion als Hauptfunktion der Gemeinde festgelegt werden. Mehr als die Hälfte der Erwerbspersonen sind im Dienstleistungsgewerbe tätig, d.h., der überwiegende Teil der Bevölkerung lebt direkt oder indirekt vom Fremdenverkehr. Die Fremdenverkehrswirtschaft ist also das vorherrschende Element. Aus diesem Grunde wird die weitere Entwicklung der Gemeinde im wesentlichen in dem Ausbau und der Stärkung der Funktion des Fremdenverkehrsortes gesehen.

Erschlossen wird die Gemeinde von

- Süden über die B 76
- Westen über die B 432 und von
- Norden über die B 76.

Außerdem liegt die Gemeinde mit den Bahnhöfen Scharbeutz und Haffkrug an dem Streckenzug Lübeck-Neustadt-Puttgarden, der zur modernen Schnellstrecke

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der ehemaligen Gemeinde Scharbeutz hat am 14.11.1968 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 - H - für das Gebiet "Strandchaussee in Haffkrug" beschlossen, der mit der amtlichen Bekanntmachung am 16.03.1976 rechtsverbindlich geworden ist.

In einem Verwaltungsstreitverfahren hat das Obergericht Lüneburg festgestellt, daß wegen mangelnder Gebietsbezeichnung der Bebauungsplan nichtig sei.

Da dieser Fehler gemäß § 155 a BBauG nicht heilbar ist, hat die Gemeindevertretung die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 - H - beschlossen. Durch dieses Urteil ist es jetzt möglich, Bauvolumen zu schaffen, das sich über die vorhandene Parzellenstruktur hinwegsetzt.

Da dies nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entspricht, werden für die vorhandenen Flurstücke einzelne überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Im übrigen sollen die Planungsabsichten aus dem für nichtig erklärten Bebauungsplan weiter entwickelt werden.

3. Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 20 - H -

Die Gemeinde Scharbeutz ist lt. Regionalplan II des Landes Schleswig-Holstein dem Fremdenverkehrsordnungsraum an der Lübecker Bucht zugeordnet. Hier sollen vornehmlich die vorhandenen kommunalen Fremdenverkehrseinrichtungen und gewerblichen Fremdenverkehrsbetriebe modernisiert und ggf. ausgebaut

werden. In diesem Raum sind durch Fremdenverkehr und Naherholung zeitweise vor allem die Fremdenverkehrsinfrastruktur, das Straßennetz und die Landschaft besonders stark belastet; deswegen haben hier Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und zur Saisonverlängerung den Vorrang vor einer Ausweitung der Bettenkapazität.

Im Bereich des Verkehrs gehört die Ortsumgehung (Neubau der K 45) von Sierksdorf, Haffkrug und Scharbeutz zu den dringlichsten ordnenden Maßnahmen.

Haffkrug, als anerkanntes Seeheilbad, ist vornehmlich auf die Familienerholung ausgerichtet. Der weiteren Entwicklung sind in Haffkrug natürliche Grenzen gesetzt.

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der durch Erlaß des Innenministers vom 18.03.1976, Az.: IV 810 b - 812/2 - 55.44 genehmigte Flächennutzungsplan zugrunde.

4. Sinn und Zweck der Planung

Die große Längenerstreckung des Badestrandes birgt die Gefahr zu großer Einförmigkeit in sich. Entsprechend dem städtebaulichen Gesamtkonzept, welches für die Orte Haffkrug und Scharbeutz jeweils einen Schwerpunkt für das Kur- und Badeleben vorsieht, wird die lange Uferstraße in zwei Zonen unterteilt.

Dadurch ergeben sich charakteristische Merkmale des Ortsbildes, die sich aus der Gleichmäßigkeit der langen Uferstraße hervorheben und dem Besucher die

Orientierung erleichtern.

Die dazwischenliegenden Baugebiete mit den vorhandenen Baulücken sollen einer begrenzten städtebaulichen Verdichtung zugeführt werden. Der vorliegende Bebauungsplan grenzt an das Ortszentrum Haffkrug (s. B-Plan Nr. 16 - H - 1. Änderung). Entsprechend der vorhandenen Gebietsstruktur wird ein WA-Gebiet ausgewiesen.

Um einen Übergang zu der Bebauung im angrenzenden B-Plan zu finden, wird für die Flurstücke am Waldweg eine zweigeschossige Bauweise mit GRZ 0,3 und GFZ 0,7 festgesetzt.

In Richtung Süden schließt Wohnbebauung an mit maximal zwei Vollgeschossen und GRZ 0,2 und GFZ 0,4.

Aus dem Rahmen fällt die Bebauung auf dem Flurstück Nr. 91/1 mit maximal drei Vollgeschossen und GrZ 0,35 und GFZ 0,7. Hieraus eine Generalisierung für die benachbarten Grundstücke abzuleiten, entspricht nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde, die für diesen Bereich eine lockere, durchlässige Bebauung sichern will.

Die ursprüngliche Planung der Gemeinde zielte darauf ab, an dieser Stelle einen Yachthafen anzulegen. Aus diesem Grunde entstanden hier Geschäfte, Läden und Wohnungen, die im Zusammenhang mit dem Yachthafen zu sehen waren. Des weiteren sollte Einförmigkeit dieses Strandbereiches durch einen markanten Punkt unterbrochen werden.

Von dieser Planung hat sich die Gemeinde inzwischen distanziert.

Um Entschädigungsansprüche nach § 44 BBauG auszuschließen, wird für dieses Flurstück der Bestand festgeschrieben.

Die Flurstücke Nr. 3 + 4 sind als Flächen mit besonderem Nutzungszweck, der besondere städtebauliche Gründe erfordert, nach § 9 (1) BBauG festgesetzt worden.

Die getroffene Festsetzung dient der Bestandssicherung des vorhandenen Restaurationsbetriebes und soll die städtebaulich unerwünschte Umwandlung in andere Nutzungsformen wie z.B. Diskotheken, Bars, Wohnungsteileigentum usw. verhindern.

Dies entspricht den Zielvorstellungen der Gemeinde, die für diesen Strandabschnitt ein Restaurant, evtl. mit Schnellimbiss, Straßenverkauf (Außer-Haus-Verkauf) erhalten möchte, um die Strandversorgung zu gewährleisten.

Immissionsträchtige Einrichtungen wie z.B. Diskotheken sind unerwünscht und passen von ihrem Charakter her auch nicht in das Bebauungsplangebiet.

Um die Einheitlichkeit des Straßenbildes, die Front und Gestaltung der Häuser nicht durch vorgezogene Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zu beeinträchtigen, sind diese, sofern sie vor die straßenseitige Bauflucht treten, unzulässig (soweit sie nicht ausdrücklich festgesetzt sind).

5. Verkehr

Alle Straßen wie Strandallee, Waldweg und die Stichstraße "Profil A" sind vorhanden und in ihrem Ausbauzuschnitt ausreichend bemessen. Die notwendige Erschließung ist damit gewährleistet.

Die notwendigen Sichtdreiecke vom Waldweg und Profil A in die B 76 sind mit einer Schenkellänge von

85 m in der übergeordneten Straße und 3 m in der untergeordneten Straße dargestellt.

Der erforderliche Stellplatzbedarf kann auf allen Grundstücken untergebracht werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind 33 öffentliche Parkplätze in Parallelaufstellung entlang der Strandallee vorhanden. Diese reichen für die vorgesehene Nutzung aus. Der nächste Großparkplatz mit einem Fassungsvermögen von rd. 600 Parkständen liegt im angrenzenden B-Plan 12 nördlich des Waldweges.

Auf dem Flurstück Nr. 91/1 und außerhalb des Geltungsbereiches an der westlichen Gebietsgrenze ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht z.G. der Allgemeinheit festgesetzt worden, um die Zugänglichkeit zu den Haffwiesen zu gewährleisten.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind im Einmündungsbereich in die B 76 durch Absperrgeländer oder Sperrpfosten für jeglichen anderen Verkehr zu sperren.

6. Immissionsschutz

Nach Fertigstellung der B 76 (Hamburger Ring) und Weiterführung von Haffkrug nach Sierksdorf ist davon auszugehen, daß sich das Verkehrsaufkommen auf der B 76 im vorliegenden Geltungsbereich erheblich verringert hat. Genaue Verkehrszählungen in diesem Bereich liegen zur Zeit nicht vor.

Die Planungen der Gemeinde zielen darauf ab, den Hamburger Ring bis zur B 432 zu verlängern und von hier über die Pönitzer Chaussee bis zur Autobahn A 1 weiterzuführen.

Über den zeitlichen Ablauf liegen noch keine genauen Angaben vor.

Sollten im vorliegenden Geltungsbereich die Immis-
sionen der Vornorm DIN 18005 für WA-Gebiete von

tagsüber 55,- dB(A) und

nachts 40,- dB(A)

überschritten werden, so lassen sich die vorgegebenen Werte nur durch passiven Schallschutz einhalten.

7. Grünplanung

Der vorhandene Strandwall und der Strand werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Davor liegt landeinwärts ein öffentlicher Geh- und Radweg, getrennt durch einen Grünstreifen (Verkehrsgrün), der mit Bäumen bepflanzt ist. Diese Anpflanzung dient mit zur Orientierung und Gestaltung der Uferzone und ist dauernd zu erhalten.

Auf den privaten Grundstücken ist im hinteren, sehr tief liegenden Bereich entlang der Vorflut und in Nachbarschaft zu den angrenzenden Haffwiesen, um den vorhandenen naturräumlichen Zusammenhang zu erhalten, eine private Grünfläche festgesetzt worden.

Die prägenden Einzelbäume auf den privaten Grundstücksflächen sind als zu erhalten festgesetzt. Darüberhinaus sind Anpflanzungsgebote hauptsächlich an der Strandallee zur besserern Durchgrünung und Gestaltung des Bebauungsplangebietes festgesetzt.

Erholungsschutzstreifen gem. § 40 LPflegG

Nachrichtlich übernommen worden ist der 50 m Erholungsschutzstreifen von der Ostsee gem. § 40 Landschaftspflegegesetz. Innerhalb dieser Flächen dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

7. Hochwasserschutzanlage

Die derzeitige Hochwasserschutzanlage bildet der vorhandene Strandwall.

Sie ist nicht ausreichend, um Baumaßnahmen auflagenfrei durchführen zu können. Die für den endgültigen Schutz erforderlichen Maßnahmen, wie Höhe und bauliche Gestaltung der Hochwasserschutzanlage, können erst im Zuge einer Entwurfsbearbeitung für den Küstenschutz ermittelt werden. Erst nach Vorliegen des Entwurfes können die besonderen baulichen Sicherungsmaßnahmen im einzelnen im Plan und Text zum Bebauungsplan festgesetzt werden.

Bei der Planung sind die vorhandenen Leitungen bzw. Kabel zu berücksichtigen (regelt Planfeststellungsverfahren).

Bei Erteilung einer Baugenehmigung wird durch Auflagen sichergestellt, daß Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können.

Es ist darauf zu achten, daß 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, eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 des Bundeswasserstraßengesetzes

erforderlich ist.

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 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).

8. Überschwemmungsgebiet

Der Küstenschutz ist nicht ausreichend, um Baumaßnahmen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes auflagenfrei durchführen zu können. Bei Erteilung einer Baugenehmigung wird durch Auflagen sichergestellt, daß Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können.

9. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein. Eine zentrale Abwasserbeseitigung ist vorhanden. Das

Schmutzwasser wird der erweiterten Kläranlage in Timmendorfer Strand zugeführt.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Vorfluter in die Ostsee.

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) durchzuführen.

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

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

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

Die Gemeinde Scharbeutz ist an die zentrale Müllabfuhr des Zweckverbandes Ostholstein angeschlossen.

Die Versorgung mit Gas wird von dem gleichen Verband wahrgenommen.

Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet.

Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 17.1.79 herausgegebene Arbeitsblatt über Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.



*geändert:
i. A.
Stöbrosu*

Scharbeutz, 25. AUG. 1988

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

10.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG).

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes bezieht sich auf Grundstücksteile der Flurstücke 13, 32, 38/37, 41/2, 41/3, die der Bebauungsplan als Grünfläche und als öffentliche Verkehrsfläche ausweist.

10.2 Umlegung - Grenzregelung - Enteignung

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gem. § 45 ff des BBauG vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff des BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff des 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.

11. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Da sämtliche Baugrundstücke voll erschlossen sind, werden der Gemeinde voraussichtlich keine Kosten entstehen.

Scharbeutz, den 18. Februar 1988

Gemeinde Scharbeutz
- Der Bürgermeister -

Wolke

