

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 2 - Sch - der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet zwischen Vorfluter Göschbeck (Nord- bzw. Nord-Ostgrenze), den Flurstücken 275, 274/32, 272/25, 271/25, 270/27 und 269/25 - Grünflächen - (westliche Grenze), dem Flurstück 266 - Campingplatz Rohrmoser (südliche Grenze) und Strandallee mit Düne und Badestrand (östl. Grenze).

1. Verhältnisse der Gemeinde

Die Großgemeinde Scharbeutz hat rd. 10.800 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 der Nord-Südrichtung über die E 4 (B 207) sowie die B 432 in Ost-Westrichtung.

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

2. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Scharbeutz, Flur 3, und wird begrenzt:

im Norden durch die Nord- bzw. Nord-Ostgrenze des Vorfluters "Göschbeck"

im Osten durch die Uferlinie der Ostsee

im Süden durch das Flurstück Nr. 266 (Campingplatz Rohrmoser) und Flurstück Nr. 16 und deren gedachte Verlängerung bis zur Uferlinie der Ostsee

im Westen durch einen ca. 25 m breiten Anpflanzungsstreifen entlang der vorhandenen Bebauung des Wochenendhausgebietes (durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 275, 274/32, 272/25, 271/25, 270/27 und 269/25).

Das Bebauungsplangebiet umfaßt ca. 11,5 ha.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

4. Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes

In einem Verwaltungsstreitverfahren hat das Oberver-

waltungsgericht Lüneburg entschieden, daß der Bebauungsplan Nr. 2 - Sch - einschl. der 1. Änderung nichtig ist, weil zwar formell das Aufstellungsverfahren ordnungsgemäß durchgeführt wurde, aber bei der Abwägung insbesondere bei der Größe der bereits vorhandenen Gebäude in bezug auf die Ausführungen im Raumordnungsplan die allgemein festgesetzte Grundfläche von 60 qm nicht rechtens ist.

Aufgrund der vorhandenen genehmigten Gebäude hätte eine Annäherung an diese Werte erfolgen müssen.

Um nunmehr zu verhindern, daß aufgrund dieses Urteils die einzelnen Wochenendhausgrundstücke mit erheblich größeren Wochenendhäusern bebaut werden, was letztlich auch zu einer weiteren Verdichtung und nicht unerheblichen Belastung der Erschließung führen würde, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des Urteils unerlässlich.

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der bereits bebauten Grundstücke entlang der Strandallee sowie die Bebauung des Wochenendhausgebietes sichern.

Im Bereich des Wochenendhausgebietes soll sichergestellt werden, daß die Grundflächen der Gebäude, die bereits gehobenen Ansprüchen genügen, nicht über das festgeschriebene Maß hinaus vergrößert werden können.

Dieses Gebiet verfügt bereits über größere bebaute Grundflächen als vergleichbare Wochenendhausgebiete.

Damit auch weiterhin eine ausreichende Durchgrünung

gewährleistet werden kann, wird auf jedem Grundstück eine überbaubare Fläche und Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Erklärtes Planungsziel der Gemeinde ist es, ein Wochenendhausgebiet im Grünen zu erhalten.

6. Art der baulichen Nutzung

Für dieses Gebiet am Ortsrand von Scharbeutz in landschaftlich reizvoller Gegend, ruhiger Lage und unmittelbarer Strandnähe wird aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur ein SO-Gebiet "Wochenendhausgebiet" festgesetzt.

Der geringe Querschnitt der Straßenprofile und die Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ostsee rechtfertigen nur einen vorübergehenden Aufenthalt von Menschen.

Entlang der Strandallee wird die Wohnbebauung entsprechend den Aussagen im Flächennutzungsplan als WA-Gebiet festgesetzt.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im WA-Gebiet entsprechend der vorhandenen Bebauung unter Berücksichtigung einer sinnvollen Erweiterung mit Z II, GRZ 0,25 und GFZ 0,5 festgesetzt.

Als Dachform wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von $42^\circ \pm 5^\circ$ festgesetzt; dieses ist die vorherrschende Dachform im WA-Gebiet.

Die Gemeinde ist bestrebt, in dem SO-Wochenendhausgebiet den geplanten Erweiterungsbauten und der sich damit anbahnenden Verdichtung Einhalt zu gebieten. Die schmalen Erschließungswege und die Lage im Überschwemmungsgebiet der Ostsee sprechen auch mit aller Deutlichkeit gegen die Umwidmung zum Wohngebiet und für die Festsetzung als Wochenendhausgebiet.

Abweichend von den Festsetzungen des Landesraumordnungsplanes Ziffer 7.8 Abs. 1, die besagen, daß Wochenendhäuser keine größere Grundfläche als 60 m² haben sollen, wurde für das vorliegende Gebiet aufgrund der besonderen Umstände die Grundfläche in Angleichung an den vorhandenen Bestand festgesetzt.

Hierbei wurde abschnittsweise vorgegangen.

Der Mittelwert der bebauten Flächen wurde als zulässige Grundfläche für Gebiete etwa gleicher Ausnutzung festgesetzt.

Mit diesem Verfahren wird eine zutreffende Feineinstellung der Ausnutzung erzielt, die sich auch an die ursprüngliche realisierte Planung mit unterschiedlich großen Wochenendhaustypen anlehnt. Diese werden somit in ihrem Bestand mit geringfügigen Erweiterungen im Prinzip gesichert. Dieses Verfahren führt allerdings auch zu unterschiedlichen Festsetzungen, die mit Rücksicht auf das Ziel der Planung hingenommen werden müssen.

Die so getroffenen Festsetzungen berücksichtigen sowohl die privaten als auch die öffentlichen Belange.

Im gesamten SO-Gebiet ist eine eingeschossige offene Bebauung zulässig mit einem Pultdach von 5° - 10° Dachneigung.

Mit der textlichen Festsetzung Ziff. 5.2 wird die Fläche für Garagen mit einer Grundfläche von max. 28 m² eindeutig festgeschrieben.

8. Verkehr

Im vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um ein voll erschlossenes Gebiet mit wassergebundenen Straßen.

Der geringe Querschnitt der Straßenprofile im Wochenendhausgebiet ist vertretbar, da gewisse Mindestanforderungen wie Anschluß an das öffentliche Verkehrsnetz, Ausweich- und Wendemöglichkeiten und Radien von 9,0 m (bzgl. der Umfahrt = von der Göschbeck Richtung Norden, zum Schilfweg, Schilfweg und über Binsenweg zurück zur Göschbeck), für Feuerlöschfahrzeuge, Krankenwagen usw. gegeben sind.

Die erforderlichen Stellplätze können auf jedem Grundstück untergebracht werden. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind 31 Parkplätze nachgewiesen. Diese reichen für die vorgesehene Nutzung aus.

9. Grünplanung

Da die Gemeinde ein Wochenendhaus im Grünen erhalten will, wurde auf jedem Grundstück eine überbaubare Fläche festgesetzt, um ein Durchfließen des Grüns zum Strand hin zu ermöglichen.

Als Windschutz und um eine bessere Einbindung in die Landschaft zu erzielen, ist entlang der westlichen Grenze des Bebauungsplanes ein ca. 25 m breiter Anpflanzungsstreifen festgesetzt worden.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde die vorhandene

Bepflanzung entlang des Schilfweges als zu erhalten festgesetzt.

10. Immissionsschutz

Das WA-Gebiet entlang der B 76 ist als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt, da erhebliche Immissionen vom Verkehr der B 76 ausgehen.

Die Schallschutzmaßnahmen sind an den Umfassungsbau-
teilen der Räume vorzusehen, die zum nicht nur vor-
übergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

Der vorhandene Schallpegel beträgt:

- a) im Sommer tagsüber 60,- dB(A)
- im Winter tagsüber 56,5 dB(A)

Er ist auf 55,- dB(A) Planungsrichtpegel für
WA-Gebiete (Tag) zu reduzieren.

- b) im Sommer nachts 52,5 dB(A)
- im Winter nachts 50,- dB(A).

Er ist auf 45,- dB(A) Planungsrichtpegel für
WA-Gebiete nachts zu reduzieren.

Als Maß für die Schallschutzeigenschaften von
Bauteilen gilt das bewertete Bauschalldämmmaß \geq
20,0 dB(A).

11. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem vorhandenen

Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein. Die für die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Festsetzen des Leistungsbedarfes ermittelt und sind der Schleswig zur Verfügung zu stellen.

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. 04524/241) durchzuführen.

Für Annäherungen an die vorhandenen Versorgungsanlagen von weniger als 20 m ist bereits bei der Planung von Neubauten die Genehmigung bei der Schleswig AG einzuholen.

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

Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schleswig zu sichern.

Die Behandlung des Abwassers in der bestehenden Kläranlage erfolgt über den Zweckverband, der auch die Beseitigung und Lagerung von Müll wahrnimmt.

Da die Festsetzungen dieses vorliegenden Bebauungsplanes lediglich den vorhandenen Bestand an Wochenendhäusern und Einfamilienhäusern an der Strandallee

beinhalten, ist mit einer Aufnahme weiterer Kapazitäten für den Abwasserbereich nicht zu rechnen. Bei der Abwasserbeseitigung werden die Vorschriften des § 36 c LWG beachtet.

Den vorhandenen Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen entsprechend werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Zweckverbandes Ostholstein mit Sitz in Timmendorfer Strand, Strandallee 114, festgesetzt, um die nötigen Zugänglichkeiten zu ermöglichen.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt auf den Grundstücken bzw. über den vorhandenen Vorfluter in die Ostsee.

Die evtl. vermehrt anfallenden Oberflächenwasser beim Ausbau der Straßen werden der Wasserbehörde mit Einleitungsanträgen zu gegebener Zeit zugeleitet. Da keine wesentliche zusätzliche Bebauung vorgesehen ist, erhöht sich aus dem Baugebiet auch nicht der Anteil an Oberflächenwasser.

Das vorhandene Schöpfwerk unmittelbar an der B 76 ist für den landwirtschaftlichen Bedarf erstellt und wird dafür betrieben.

Im Niederungsgebiet des Schöpfwerk-Einzugsgebietes muß daher mit vorübergehenden Überflutungen gerechnet werden.

Der Umbau des vorhandenen Straßenanschlusses an die B 76 darf nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Lübeck und den für den Straßenbau gültigen technischen Bestimmungen erfolgen.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind im Einmündungsbereich in die B 76 gegen unberechtigtes Befahren durch Kraftfahrzeuge zu sichern.

Im Gebrauchswassernetz des Gebietes sind genügend Hydranten für Feuerlöschzwecke eingebaut.

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Einleitungen usw.), die sich über die Mittelwasserlinie hin in den Bereich der Bundeswasserstraßen erstrecken, ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz erforderlich.

Gemäß § 34 des Bundeswasserstraßengesetzes 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 monokromatischen gelben Natrium-Dampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind von der örtlichen Genehmigungsbehörde dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

12. Überschwemmungsgebiet

Bei dem Bebauungsgebiet handelt es sich um Flächen, die im hochwasser- bzw. überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee liegen. Die vorhandene Düne bietet keinen ausreichenden Schutz. Bis zum Bau eines Landesschutzdeiches muß daher mit Brüchen des Dünenwalles und mit Überflutungen des Niederungsgebietes gerechnet werden. Die geplanten Anlagen können dann bis NN + 3,50 m unter Wasser gehen und dabei zum

Teil auch noch Welleneinwirkungen ausgesetzt sein. Als Fluchtweg bietet sich die B 76 an.

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

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

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BBauG). Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§§ 25 und 26 BBauG) ist nicht beabsichtigt.

14. 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 gemäß § 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.

15. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um ein voll erschlossenes Gebiet mit wassergebundenen Straßen handelt, werden kostenverursachende Maßnahmen nicht entstehen.

Scharbeutz, den 26 AUG. 1987
Gemeinde Scharbeutz

Der Bürgermeister -

Hülles



h.