

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 9 - Strandallee, südlich B 432 -  
der Gemeinde Scharbeutz.

### 1. Allgemeines.

#### 1.1 Verhältnisse der Gemeinde.

Die Großgemeinde Scharbeutz hat rund 9.800 Einwohner.  
Den östlichen Teil des Gemeindegebietes zählt der Raum-  
ordnungsplan 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-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-Eutin-Kiel sowie mit den Bahnhöfen Haffkrug und  
Scharbeutz an dem Streckenzug Lübeck-Neustadt-Puttgarden,  
der zur modernen Schnellstrecke der Vogelfluglinie ausge-  
baut wird.

#### 1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Scharbeutz und wird  
begrenzt:

im Norden durch die neue Trasse der "Pönitzer Chaussee",  
im Osten durch die Uferlinie der Ostsee,  
im Süden durch die Flurstücke 57/1, 55/2, 54, 193, 192 u.201  
im Westen durch die Trasse der K 45.

Das gesamte Bebauungsplangebiet umfaßt ca. 22,0 ha.

### 1.3 Entwicklung des Plangebietes.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des z.Z. in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz.

### 1.4 Begründung für die im Planungsgebiet vorgesehenen Maßnahmen.

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung des bereits bebauten Teiles des Geltungsbereiches sichern und die Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung der bisher unbebauten Flächen bilden.

Hierzu werden die für die verkehrs- und versorgungstechnische Entwicklung erforderlichen Flächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation, der Landschaftspflege sowie der fremdenverkehrswirtschaftlichen Förderung (Alternativangebot zur See) sollen die Haffwiesen als Bewegungspark ausgestattet werden. (Parklandschaft mit Einrichtung für Spiel und Sport).

Insbesondere soll die Erhaltung und Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes gesichert sein.

Durch Anpflanzungsgebote hinter der Bebauung entlang der Strandallee muß die nachteilige Topographie ausgeglichen werden. Eine lockere durchsichtige Bebauung soll ein Durchfließen des Grüns bis zum Strand hin ermöglichen. Dazu ist es notwendig, für jedes Grundstück eine in sich geschlossene Bebauung, sowie eine einheitliche Ausnutzung festzusetzen.

Im wesentlichen wird der Bestand und die Stellung der baulichen Anlagen übernommen.

Das Maß der baulichen Nutzung sieht eine zweigeschossige offene Bauweise mit flachgeneigten Dächern vor.

Im Kreuzungsbereich der B 432 und der B 76 wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1h BBauG, durch seine prädestinierte Lage ein Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen, hier Hotel, festgesetzt. Im Schnittpunkt dieser beiden klassifizierten Straßen mit dem Autobahnanschluß ist an eine Art Motelbetrieb gedacht, der einen ganzjährigen Betrieb ermöglicht. Das Anbauverbot von 20 m zur B 432 ist in der Planzeichnung dargestellt.

Erholungsschutzstreifen von 50 m Breite entlang der Gewässer II.Ordnung sind gemäß § 17 des Wassergesetzes des Landes Schleswig-Holstein, aus von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen dargestellt.

Die Gemeinde beabsichtigt innerhalb dieser Erholungsschutzstreifen Ausnahmen für Bauanträge zu stellen, sofern bis dahin nicht mit einer Änderung dieser Landes VO für die im Gemeindegebiet berührende Gewässer gerechnet werden kann. Erholungsmöglichkeiten werden durch diese Anträge nicht beeinträchtigt.

Da zur Verwirklichung der Erholungsnutzung im Erholungsschutzstreifen ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit so ausgestaltet wird, daß eine allgemeine Zuwegung für Fußgänger zum Strand geschaffen wird.

Der Wunsch der Gemeinde, die Strandallee fußläufig auszugestalten, verursacht eine Umgestaltung des Straßennetzes.

Eine mögliche Trassenführung wird in der Planzeichnung dargestellt, mit Anschluß an die B 432 über den notwendigen Auffangparkplatz, Fassungsvermögen ca. 400 PKW.

Die Unterbringung der privaten Stellplätze erfolgt auf Stellplätzen und in Garagen.

#### 1.5 Versorgung.

##### Wasserversorgung

Anschlußmöglichkeit an vorhandene Versorgungsleitungen des Zweckverbandes Ostholstein ist gegeben.

##### Abwasserbeseitigung

Anschlußmöglichkeit an vorhandene Entsorgungsleitungen des Zweckverbandes Ostholstein ist gegeben.

##### Gasversorgung

Anschlußmöglichkeit an vorhandene Versorgungsleitungen des Zweckverbandes Ostholstein ist gegeben.

Für diese drei Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der Grünfläche, Zweckbestimmung Düne u. Strand, Leitungsrechte gesichert.

##### Müllbeseitigung

Die staubfreie Müllabfuhr erfolgt über den Zweckverband Ostholstein und wird in der Müllverbrennungsanlage in Neustadt beseitigt.

##### Elektrizität

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

### Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über den vorhandenen Vorfluter.

Es muß Einvernehmen darüber bestehen, daß die tatsächliche Abflußveränderung durch Erschließung und Bebauung noch nachzuweisen sind und danach die vorhandenen Entwässerungsanlagen an die veränderten Abflußverhältnisse anzupassen sind.

Beidseitig dieses Kanals ist ein 6 m breiter Uferstreifen für die maschinelle Erfüllung der Unterhaltspflicht von jeder Bebauung und hinderlichen Nutzung freizuhalten. Anpflanzungs- bzw. Erhaltungsgebote sollen nicht näher als 6 m an diese Gewässer herangehen. Für das Niederungsgebiet des Schöpfwerkeinzugsgebietes muß vermerkt werden, daß dieses Schöpfwerk für landwirtschaftlichen Bedarf erstellt und betrieben wird, also entsprechend mit vorübergehender Überflutung der Niederungsflächen zu rechnen ist. Die vorhandenen Landschaftsknicks sind dauernd zu unterhalten. Vor Beginn etwaiger Rodungen ist die untere Landschaftspflegebehörde zu benachrichtigen.

### 2. Oberschwemmungsgebiet.

Das Bebauungsplangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich der Ostsee. Die vorhandene Düne bietet keinen ausreichenden Schutz. Bis zum Bau eines Landesschutzdeiches muß daher mit Brüchen des Dünenwalles und mit Überflutungen des Niederungs-

gebietes gerechnet werden. Die geplanten Anlagen können dann bis NN + 3,50 m unter Wasser gehen und dabei zum Teil auch noch Welleneinwirkungen ausgesetzt sein.

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

### 3. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

3.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BBauG).

3.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufrechtes durch Satzung (§§ 25,26 BBauG) ist nicht beabsichtigt.

3.3 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 gem. § 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.

4. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.

Für diesen Bebauungsplan ist die Anlage eines Auffangparkplatzes die wesentliche kostenverursachende Maßnahme.

4.1 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)

4.11 Kosten zur Vergrößerung und Ausbau des  
Auffangparkplatzes.

390.000,-- DM

=====

Scharbeutz, den .....

- Der Bürgermeister -