

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 10 ~~des~~ <sup>Sch-</sup> ~~Bezirks für die Gemeinde Scharbeutz~~  
der Gemeinde Scharbeutz.  
(Gebiet Haffkrug, Dorfstr./Wiesenweg/Bahnhofstr.)

### 1. Allgemeines.

#### 1.1 Verhältnisse der Gemeinde.

Die Großgemeinde Scharbeutz hat rund 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 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 ausgebaut wird.

#### 1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Haffkrug und wird begrenzt:

im Norden durch die Achse der Bahnhofstraße sowie der  
Flurstücke 14, 248/3, 248/11, 267/4, und 270,  
im Osten durch die Flurstücke 199/3, 198/5, 38/3, 35, 36,  
37/3, 38/32, 38/34, 41/3, 45, 40 und 47,  
im Süden durch die Flurstücke 48, 189/7, 189/4, 189/1, 136,  
183/7, und 179/5,

im Westen durch die Flurstücke 211/3, 209/2, die Achse der Dorfstraße und die Achse des Wiesenweges.

### 1.3 Entwicklung des Plangebietes.

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der durch Erlaß vom 18. März 1976, Az.: IV 810 b - 812/2 - 55.44 teilweise genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz zugrunde. Die von der Genehmigung ausgesparten Punkte berühren nicht den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Scharbeutz.

### 1.4 Begründung für die im Plangebiet 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. Der B-Plan Nr. 10 stellt eine Erweiterung des Kurzentrums Haffkrug mit den nötigen Einrichtungen wie Parkplätze, Kurparkerweiterung mit Minigolf, Spielplätzen sowie einem Gartenschach dar.

Der Wiesenweg, verlegt und entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Profil ausgebaut, ist als landeinwärts führende Verbindung sowie als Haupteerschließung des B-Planes Nr. 14 gedacht. Mit Rücksicht auf die Nähe der privaten und öffentlichen Kureinrichtungen wird eine Sanierung der SW-Gebiete angestrebt und zwar sollen die SW-Gebiete langfristig in WA-Gebiete umgewandelt werden.

Ein Zuwachs der Bettenkapazität entsteht hierdurch nicht. Jedem jetzigen Grundstückseigentümer wird eine neue Fläche ausgewiesen. Der ungünstige Grundstückszuschnitt landseitig der Dorfstraße verlangt nach einer Neuordnung der Bebauung. Durch die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grenzregelungen ist sichergestellt, jedem Grundstückeigentümer den Erwerb eines neuen Grundstückes sowie eine der LBO entsprechend Bebauung als Einzel- u. Doppelhäuser zu ermöglichen. Aus verkehrstechnischen Gründen ist eine teilweise Umlegung und eine Verbreiterung der Straßen erforderlich. Durch zeichnerische und textliche Festsetzungen soll der vorhandene Baumbestand erhalten bzw. ergänzt werden. Der Parkplatzbedarf wird durch Parallelaufstellung entlang des Wiesenweges und der Dorfstraße gedeckt.

#### 1.5 Versorgung.

Die Wasserversorgung ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Die Behandlung der Abwässer in der bestehenden Kläranlage erfolgt über den gleichen Verband, der auch die Beseitigung und Lagerung von Müll wahrnimmt.

Die vorhandenen Versorgungsleitungen im Wiesenweg und Knoopsweg müssen beim Ausbau der Straßen umgelegt werden. Die für die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes von der Schleswig ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen.

In unmittelbarer Nähe der Transformatorenstation Wiesenweg

müssen im Bereich des Neubaus des Parkplatzes die beiden Ortsnetzkabel so umgelegt werden, daß sie den Parkplatz rechtwinklig kreuzen.

Vor Beginn der Arbeiten ist die Schlesweg rechtzeitig zu informieren.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über die vorhandene Regenwasserleitung.

#### 1.6 Überschwemmungsgebiet

Das Bebauungsgebiet liegt zum Teil innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereiches der Ostsee. Die Anlagen können bei Überflutung des Niederungsgebietes bis NN + 3,50 m unter Wasser gehen und dabei auch noch Welleneinwirkungen ausgesetzt sein.

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

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

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

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

2.3 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 tragenden Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

### 3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Anlage von Straßen, die Verbreiterung vorhandener Straßen und die Anlage von Parkplätzen die wesentlichen kostenverursachenden Maßnahmen.

#### 3.1 Kostenberechnung im einzelnen:

##### 3.11 Umfang des Erschließungsaufwandes

(§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für:

##### 3.111 den Erwerb und die Freilegung der

Flächen für die Erschließungsanlagen 140.000,--DM

##### 3.112 die erstmalige Herstellung der

Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung

und ihre Beleuchtung

630.000,--DM

3.113 Kostenverteilung aufgrund der Satzung und Absatzbeiträge	
Gesamtkosten	770.000,--DM
Erschließungsbeiträge	<u>693.000,--DM</u>
Gemeindeanteil	77.000,--DM
3.12 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)	
3.121 Kanalkosten (§ 127 Abs.4 BBauG) werden vom Zweckverband Osthol- stein umgelegt.	
3.122 Kosten für Wasserversorgungsan- lagen (§ 127 Abs.4 BBauG) werden vom Zweckverband Ostholstein um- gelegt.	

Gemeinde Scharbeutz, den. 23. APR. 1975 .....

- Der Bürgermeister -

