

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 65 - SCH - DER GEMEINDE SCHARBEUTZ**

**FÜR DAS GEBIET HAFFKRUG:**

**STRANDALLEE 72 BIS 88**

---

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,

E-MAIL: [INFO@PLOH.DE](mailto:INFO@PLOH.DE)

**O S T H O L S T E I N**

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17

[WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE](http://WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/ Planungsziele	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planung</b>	<b>4</b>
3.1	Bebauung	5
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
3.1.4	Sonstige Festsetzungen	6
3.2	Erschließung	7
3.3	Grünplanung	7
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
4.1	Stromversorgung	7
4.2	Wasserver- / und -entsorgung	7
4.3	Müllentsorgung	8
4.4	Löschwasserversorgung	8
4.5	Gasversorgung	8
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>8</b>
5.1	Bodenschutz	8
5.2	Küstenschutz	9
5.3	Bundeswasserstraßengesetz	10
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>11</b>

---

## **BEGRÜNDUNG**

für das Gebiet Haffkrug: Strandallee 72 bis 88

### **1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

#### **1.1 Rechtliche Bindungen**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz wurde von der Gemeindevertretung am 28.09.1995 beschlossen und ist seit dem 04.06.1997 wirksam. Die Planung entspricht dem Flächennutzungsplan wie auch dem Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz.

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erstellt, weil die Planung der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Innenbereich dient.

Für den südwestlich gelegenen Campingplatz stellt die Gemeinde derzeit den Bebauungsplan Nr. 61 –Sch– auf, daher ist auch das Flurstück Hausnummer 87 nicht in den Geltungsbereich einbezogen, welches die Zufahrt zu diesem Plangebiet darstellt.

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise zu beachten. Dieses erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Spielmöglichkeiten für Kinder bestehen entlang der Strandallee und am Strand.

## **1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele**

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde Scharbeutz folgende Ziele:

- Erhaltung der vorhandenen aufgelockerten, parzellenbezogenen Baustruktur
- Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude
- Schaffung einer eindeutigen planungsrechtlichen Situation
- Freihaltung des Straßenraumes/ der Vorgärten von Gebäuden
- Sicherung der Erschließung der westlich des Plangebietes gelegenen Flächen (u. a. Campingplatz „Ferienglück“)

Zur Erreichung dieser Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

## **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet ist rd. 2,95 Hektar groß. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein fast vollständig bebautes Gebiet. An der Strandwiese befindet sich ein Wochenendhausgebiet welches im Wesentlichen in der 1960er Jahren entstanden ist. Entlang der Strandallee befinden sich Wohn- und Gästehäuser. Die Hausnummer 84 ist das „Haus am Meer“.

Die städtebauliche Struktur ist von einer parzellenbezogenen Bebauung mit Einzelhäusern geprägt. Das südlichste Grundstück ist mit Mehrfamilienhäusern bebaut, was sich von der prägenden Struktur absetzt, angesichts der Randlage an der Scharbeutzer Gemarkungsgrenze an der Göschbek jedoch nicht problematisch ist.

Im Plangebiet ist die Doppelhausbebauung der Hausnummern 81 bis 83 prägnant.

Dieses Gebäude fügt sich städtebaulich nicht ausreichend ein und ist architektonisch durch Dachaufbauten überformt. Auch ragen Balkons sehr weit in Richtung des Straßenraumes der Strandallee.

Insgesamt ist das Gebiet jedoch von einer kleinteiligen Villenbebauung geprägt, teilweise bestehen sogar noch kleinere Gebäude in „Bäderarchitektur“. Bei dem Plangebiet handelt es sich um den letzten Abschnitt an der Strandallee im Scharbeutzer Gemeindegebiet, der noch einen aufgelockerten „ländlichen“ Eindruck vermittelt. Diese Struktur soll möglichst erhalten bleiben.

### 3 Planung

Ein Planungsziel der Gemeinde Scharbeutz bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 ist auch die Erschließung der westlich des Plangebietes gelegenen Flächen. Hier bestehen bereits Planungen zur Errichtung einer „Mutter-Vater-Kind-Einrichtung“ und zur Verbesserung des Parkplatzangebotes im Ostteil Haffkrug. Auch soll seeseitig des Plangebietes ein Sportboothafen entstehen, für den landseitig des Plangebietes Flächen in Anspruch genommen werden, z. B. für die Abstellung von Bootstrailern.

Aus diesen Gründen sind eine Verbreiterung der „Strandwiese“ im Bebauungsplan berücksichtigt und auf dem Flurstück 114 eine Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Verbreiterung der „Strandwiese“ dient auch einer verbesserten Erschließung des Wochenendhausgebietes. Der neuen Verkehrsfläche auf dem Flurstück 114 (Hausnummer 86) kommt eine besondere Bedeutung bei der Erschließung der westlich gelegenen Flächen zu. Hierüber sollen die Flächen fast vollständig erschlossen werden. Wenn die entsprechenden Planungen sich weiter verfestigt haben werden entsprechende Bauleitplanverfahren durchgeführt und Gutachten, z. B. zu den zu erwartenden Emissionen, erstellt.

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

WA-Gebiet	17.860 m <sup>2</sup>
Wochenendhausgebiet	8.140 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	3.510 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Plangebiet gesamt	29.510 m <sup>2</sup>

### **3.1 Bebauung**

#### **3.1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### Allgemeines Wohngebiet:

Angesichts der vorherrschenden Nutzung entlang der Strandallee wird ein WA-Gebiet festgesetzt in dem Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sind um den Tourismus auch planungsrechtlich zu fördern.

Im Gebiet ist eine Schank- und Speisewirtschaft bauordnungsrechtlich genehmigt, deren Versorgungsbereich über das WA-Gebiet hinausgeht. Daher ist aufgrund des § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass diese ausnahmsweise auch im WA-Gebiet zulässig ist. So sollen die Strandversorgung und der Tourismus allgemein im Plangebiet gefördert werden.

Um den Straßenraum entlang der Strandallee von Nebenanlagen, Carports und Garagen freizuhalten ist eine textliche Festsetzung aufgenommen, wonach diese zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baufenster unzulässig sind.

#### **3.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### Allgemeines Wohngebiet:

Die Grundflächenzahlen im Gebiet liegen zwischen 0,07 und 0,33 („Haus am Meer“). Die Grundflächenzahl (GRZ) im nördlich angrenzenden Bebauungsplan beträgt 0,2, die im südlich angrenzenden Bebauungsplan beträgt 0,25. Die Ausnutzung im Bebauungsplan Nr. 65 soll sich dem städtebaulichen Umfeld einfügen, ein Übermaß muss verhindert werden. Daher ist im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,22 für das nördlichste Flurstück sowie von 0,27 für den übrigen Teil des Plangebietes festgesetzt. Die vorhandenen Gebäude mit einer höheren Grundflächenzahl genießen jedoch Bestandschutz. Die Gemeinde Scharbeutz kann sich bei der Festsetzung der Grundflächenzahl jedoch nicht an dem höchsten vorhandenen Wert orientieren, da ansonsten langfristig, nach weitestgehender Ausnutzung, der Gebietscharakter verloren ginge. So wird für zwei bis drei Flurstücke eine niedrigere Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, für zehn bis elf Flurstücke ergeben sich jedoch, teilweise umfangreiche, weitere Bauungsmöglichkeiten.

Da im Plangebiet nur eingeschossige Gebäude vorhanden bzw. baugenehmigt sind, ist auch eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf 0,6m begrenzt, damit diese u. a. im WA-Gebiet eine Höhe von +3,50 Meter über NN erreichen kann und so hier oberhalb des Überschwemmungsbereiches der Ostsee liegt. Die Strandallee hat im Plangebiet eine Höhe von 2,90 m bis 3,05 m über NN. Eine höhere Sockelhöhe ist städtebaulich nicht vertretbar, da die Höhenentwicklung der Gebäude dann zu hoch wäre.

Von allen höheren Gebäuden im Plangebiet wurden die Gebäudehöhen eingemessen. Das höchste Gebäude („Haus am Meer“) weist eine Höhe von 14,87 über NN auf. Abzüglich einer Kellerhöhe von 3,50 m ergibt sich eine Firsthöhe von 11,40 m über Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe. Die durchschnittliche Firsthöhe der Gebäude im Plangebiet liegt jedoch bei etwa 10,00 m, so dass diese Höhe im Bebauungsplan festgesetzt ist. Die Gemeinde Scharbeutz kann sich bei der Festsetzung der Firsthöhe jedoch nicht an dem höchsten vorhandenen Wert orientieren, da ansonsten langfristig der Gebietscharakter verloren ginge. So wird für zwei Flurstücke eine niedrigere Firsthöhe festgesetzt, für 13 Flurstücke ergeben sich jedoch, teilweise umfangreiche, weitere Bebauungsmöglichkeiten.

Für gewerbliche genutzte Terrassen sind, um den Tourismus und die Strandversorgung zu fördern, Überschreitungen des Versiegelungsgrade und des Baufensters zugelassen (Textziffern 2.3 und 2.4)

### **3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Planungsziel ist die Erhaltung der vorhandenen offenen, aufgelockerten Bebauungsstruktur. Daher sind flurstücksbezogene Baufenster festgesetzt. Ziel ist es auch eine klare Gliederung in 1. und 2. Baureihe zu erhalten, sofern nicht bereits andere Situationen bestehen und die Flurstückstiefe dies zulässt.

Alle Baugrenzen zur Strandallee sind soweit wie möglich von dieser zurückgesetzt, um möglichst große Vorgartenbereiche zu erhalten. Damit wird das Ziel verfolgt, den Straßenraum zur Strandallee so breit wie möglich zu erhalten. Die Abstände betragen so mindestens 6,5 Meter, überwiegend 11 Meter.

### **3.1.4 Sonstige Festsetzungen**

Das Plangebiet weist hinsichtlich der Dachformen eine große Einheitlichkeit auf. Sattel- und Walmdächer prägen das Gebiet. Daher ist festgesetzt, dass ausschließlich gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig sind. Durch die Dachneigung wird auch verhindert, dass, insbesondere zur Ostsee hin, Staffelgeschosse mit Flachdächern entstehen und es so zu einem über-

höhten Bauvolumen in der ersten Reihe zur Strandallee kommt.

Gleichzeitig sind aus diesem Grunde Dachaufbauten nur bis zur Hälfte der Trauflänge des Gebäudes zulässig. So werden unverhältnismäßig große Dachaufbauten verhindert, die zu einer Ortsbildbeeinträchtigung führen. Vorhandene Bauten genießen natürlich Bestandschutz (z. B. Strandallee 81-83).

### **3.2 Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes bleibt im Grundsatz erhalten. Zusätzlich werden Verkehrsflächen zur Erschließung der westlich gelegenen Flächen geplant. Auf die Ausführungen unter Ziffer 3. Dieser Begründung wird ausdrücklich verwiesen.

Die Strandallee wurde kürzlich umgestaltet und ist ausreichend leistungsfähig.

### **3.3 Grünplanung**

Ziel der Planung ist der Erhalt der (drei) ortsbildprägenden Bäume im Plangebiet. Darüber hinaus sind keine grünplanerischen Festsetzungen vorgesehen.

#### Eingriff-/ Ausgleich:

Die Eingriffsregelung erfolgt nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Az.: IV 63-510.335/X 33-5120-) vom 03.07.1998.

Da es sich bei den neuen Baugrundstücken im Bebauungsplan um Baulücken im Sinne § 34 BauGB handelt, findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hier keine Anwendung.

## **4 Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt.

### **4.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz vorzunehmen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Trennsystem.

### Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet grenzt im südlichen Bereich an das Gew. 1 und mit seiner westlichen Grenze an das Gew. 1.1. Beidseits der Gewässer sollen nach dem Verbandsrecht durchgehende Verfügungstreifen in einer Breite von mind. 5 m (gemessen ab Böschungsoberkante) für die ungehinderte Durchführung der Gewässerunterhaltungsarbeiten sowie Räumgutablagerung freigehalten werden. Hierzu gehören auch Anpflanzungen. Die Sicherung des Verfügungstreifens ist vom zuständigen Wasser- und Bodenverband Ostholstein mit den Grundeigentümern auf privatrechtlichem Wege herbeizuführen.

Das Plangebiet liegt teilweise im Vorteilsgebiet „Schöpfwerk Haffkrug“. Die Gewässerbenutzung ist bei Bedarf über ein wasserrechtliches Verfahren zu regeln.

### **4.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **4.4 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Scharbeutz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Scharbeutz" gewährleistet. Haffkrug ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein ausgestattet. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbedarf in WA- und SO-Gebieten von 48 m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2 h abzusichern. Das Löschwasser kann aus dem Trinkwassernetz entnommen werden.

### **4.5 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

## **5 Hinweise**

### **5.1 Bodenschutz**

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutz-



gesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## 5.2 Küstenschutz

Das Plangebiet liegt im hochwasser- bzw. überschwemmungsgefährdeten Bereich bei dessen Bebauung und Nutzung besondere Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Überflutung erforderlich werden können. Die Gemeinde Scharbeutz verzichtet jedoch bewusst auf weitergehende Festsetzungen. Diese Belange können besser im Planvollzug berücksichtigt werden. Auf § 3 LBO wird verwiesen. Die Gemeinde weist auf folgende Belange bzw. Regelungen hin, die im Rahmen des Planvollzuges erneut und im Einzelfall geprüft werden müssen:

- Ausschluss von Lagereinrichtungen für flüssige Brennstoffe usw.,
- Ausschluss von Haustechnikanlagen unterhalb einer Höhe von +3,0 m über NN,

- Einrichtungen für Ver- u. Versorgungsanlagen (Rückstaeinrichtungen)
- Ausschluss von Kellergeschossen,
- Ausschluss von Nutzungen zum dauernden Aufenthalt in Sockelgeschossen
- Vorkehrungen für Fluchtwege nebst Aufschüttungen,
- Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen
- Unterspülungsfeste Fundamente, Anforderungen an Ringanker

Der Abschluss eines Haftungsfreistellungsvertrages mit einem Vorhabenträger ist nicht erforderlich.

### **5.3 Bundeswasserstraßengesetz**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. 1 S. 962), zuletzt geändert durch § 2 der Verordnung vom 29. Juni 2007 (BGBl. 1 S. 1241), weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

## **6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB). Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das En-

teignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 7 **Kosten**

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten aufgrund der Planung.

## 8 **Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 30. September 2009 gebilligt.

Scharbeutz, den 06.0



  
- Owehen -  
Bürgermeister