

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für das Wohngebiet in Scharbeutz - Ludwigstraße, Eekkampstraße/Waldstraße.

1. Erfordernis der Planaufstellung

Um in dem weitgehend bebauten Gebiet auf den noch unbebauten Restflächen eine städtebaulich geordnete Bebauung zu erreichen und für Erneuerungs-Bauvorhaben einen solchen städtebaulichen Ordnungsrahmen vorzugeben, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Einordnung in die Bauleitplanung der Gemeinde und übergeordnete Planungen

2.1 Nach dem Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein vom 16. Mai 1969 (Amtsbl. Schl.-H. S. 315) liegt die Gemeinde Scharbeutz in einem Fremdenverkehrsgestaltungsraum an der See. Allgemein wird für die Fremdenverkehrsgemeinden eine angemessene Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungen insbesondere der verschiedenen Unterbringungsarten des Fremdenverkehrs gefordert, um das Überwiegen einseitiger Nutzungen zu vermeiden (ROPL. Ziff. 35 (2)). Zugleich soll bei allen Planungen dem Charakter der jeweiligen Fremdenverkehrsgemeinde Rechnung getragen und das Orts- und Landschaftsgefüge nicht beeinträchtigt werden (ROPL. Ziff. 31 (4)).

2.2 Der Regionalplan für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein - kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein - vom 15. Sept. 1976 (Amtsbl. Schl.-H. S. 631) bestimmt für die Gemeinde Scharbeutz insbesondere die Waldgebiete als unbedingt erhaltenswert. (Regionalplan für den Planungsraum II, Ziff. 6.5.2 Buchstabe c.) Diese übergeordneten Planungsvorgaben, die sich im Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz - genehmigt mit Erlaß des Innenministers vom 18.3.1976, Az. IV 810 b - 812/2 - 55.44 - niedergeschlagen haben, sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet worden. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes sowie der Bestand

- 3.1 Das Bebauungsplangebiet liegt im südlichen Teil des zusammenhängenden Siedlungsgebietes in unmittelbarer Nähe der Küste und des Erholungsgebietes "Kammer", welches nach Osten und Süden an die bebauten Flächen angrenzt.
- 3.2 Das Bebauungsplangebiet umfaßt die zwischen Wald- und Eekkampstraße gelegenen Baugrundstücke, die Grundstücke östlich der Ludwigstraße mit Ausrichtung zur Ostsee und den bewaldeten Abhang - Teil der "Kammer" - bis an die Bundesstraße 76 - (Strandallee).
- 3.3 Die Baugebiete sind über Ludwigstraße und Kammerweg an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden und durch die genannten Straßen und die Eekkampstraße erschlossen.
- 3.4 Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes fällt das Gelände von Westen zur Ostsee von 34 m Höhe über NN bis zur Ludwigstraße auf 16 m über NN ab und steigt dann bis zum Rand der bewaldeten Fläche wieder auf 23 - 24 m über NN an. Die bewaldete Fläche fällt steil zum Ostseeuferbereich ab. Am Fuß des Hanges verläuft die B 76. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes fällt das Gelände von der Ludwigstraße, die hier auf 23 - 24 m über NN ansteigt, zum Uferbereich der Ostsee ab. In diesem Teil verringert sich die bewaldete Hangfläche in Breite und Hangneigung. Der Hang ist mit Buchen von hohem Wuchs bestanden. Der Bestand ist in letzter Zeit aus forstwirtschaftlichen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht verjüngt worden. Im Süden grenzt das Waldgebiet der "Kammer" an das Bebauungsplangebiet.
- 3.5 Der überwiegende Teil der Baugrundstücke in den Baugebieten ist bereits bebaut, und zwar mit kleineren Wohnhäusern und massiv errichteten großen Wochenendhäusern. Dazwischen stehen auch größere Appartementshäuser (Waldstraße/Ecke Ludwigstraße). Nur an der Nordecke sind noch ungenutzte, brachliegende Grundstücke vorhanden.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung des bereits bebauten Gebietes sichern. Bauliche Erweiterungen sollen im sinnvollen Maße ermöglicht werden.

Das gesamte Baugebiet wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Im WA-Gebiet werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und die Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke) allgemein zugelassen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden aufgrund der Lage und der örtlichen Gegebenheiten zugelassen, das gl. gilt für die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, sofern sie ein ungestörtes Wohnen gewährleisten.

Anlagen für Verwaltungen werden gestattet, um dem vorhandenen Schulungs- und Ausbildungsheim die notwendigen Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen zu ermöglichen.

Anlagen für sportliche Zwecke, die sich in den Wohncharakter einfügen, wie z.B. Freibäder, sind zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes niedrig festgesetzt. Insbesondere ist auf den relativ großen Baugrundstücken östlich der Ludwigstraße ein geringes Maß der Nutzung festgesetzt worden, um die vom Strand aus sichtbaren Baukörper soweit zu beschränken, daß sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Hiervon ausgenommen sind die Flurstücke beiderseits des Fußweges von der Ludwigstraße zum Strand. Die sehr enge Festsetzung bezüglich Art der Nutzung auf den Flurstücken 50/1, 51/13 und 51/12 als Pension bzw. Schulungs- und Ausbildungsheim, die auf Dauer einem ständig wechselnden Personenkreis mit einer Fremdversorgung zur Verfügung stehen, rechtfertigt die daraus resultierende erhöhte Ausnutzung, die für den Erhalt der dauernden Wirtschaftlichkeit dieser Grundstücke notwendig ist.

Das östlich des Fußweges gelegene Flurstück Nr. 48 leitet von der höheren Bebauung und Ausnutzung über auf die anschließende niedrige Bebauung.

Das auf den unbebauten Grundstücken festgesetzte Maß der Nutzung ist an den Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken in vergleichbarer Lage ausgerichtet.

In dem Baugebiet zwischen Waldstraße, Ludwigstraße und Eekampstraße ist das Maß der Nutzung etwas höher festgesetzt, um einerseits eine sinnvolle Bebauung auf den kleineren Baugrundstücken zu ermöglichen und andererseits die auf den größeren Baugrundstücken vorhandene Bebauung festzuschreiben.

- 4.1 Ein durchschnittlich 15 - 25 m breiter Waldabstand wurde eingehalten. Auf die Einhaltung des Waldabstandes von 30 m (gestrichelt dargestellt) muß aufgrund der vorhandenen Bebauung verzichtet werden.

Evtl. Gefahren sind durch Auflagen betr. der Dacheindeckung und Art der Heizungsanlage abzuwenden.

Die festgesetzten Waldflächen (an der B 76) sind zu ihrem Schutz allseits durchlaßlos einzuzäunen, ausgenommen hiervon ist die Grenze zur B 76.

- 4.2 In der Ludwigstraße ist einseitig eine lückenhafte Baumreihe vorhanden. Diese Baumreihe soll in der gleichen Art ergänzt und vervollständigt werden. Hervorzuheben ist die Schutzwürdigkeit des bewaldeten Hanges, dessen Baumbestand im Kontrast zur Sandfläche des Strandes ein Charakteristikum dieses Strandabschnittes ist.

5. Verkehrerschließung

- 5.1 Über Ludwigstraße, Konsulweg und Lindenallee ist das Bebauungsplangebiet an die B 76 - Strandallee und über den Kammerweg an den Ortsmittelpunkt angebunden. Ludwigstraße, Waldweg und Eekampstraße erschließen die Baugebiete. Die bisher unbebauten Grundstücke im Nordteil des Bebauungsplangebietes werden durch eine Planstraße erschlossen, die in Verlängerung mit dem Eichenweg einen Ring bildet.

Besondere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die vorhandenen Immissionen durch Entfernung, Bewuchs (Kammer) und

den Einschnitt der B 76 gemindert werden.

- 5.2 Von der Ludwigstraße aus führen zwei vorhandene Fußwege durch das Waldgebiet zum Strandbereich, von denen ein Fußweg in Verlängerung der Waldstraße entlang der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes führt; der zweite Fußweg verläuft durch die östlich der Ludwigstraße vorhandenen Bebauung hinunter zum Strand. Die Fußwege sind durchlaßlos einzuzäunen.

Die technische Ausgestaltung der Einmündung des Gehweges (Flurstück 49) zwischen der Ludwigstraße und der B 76 sowie die Maßnahmen zur Regelung des Fußgängerverkehrs über die Bundesstraße 7 dürfen nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Lübeck und den gültigen technischen Bestimmungen für den Straßenbau erfolgen. Der Gehweg ist gegen das unberechtigte Befahren durch Kfz zu sichern.

6. Ver- und Entsorgung

- 6.1 Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs befinden sich leicht erreichbar in der Ortsmitte und an der Strandallee.

Einrichtungen für soziale, kulturelle und andere Dienstleistungen befinden sich in zumutbarer Entfernung in der Ortschaft Scharbeutz.

Schulen sind leicht erreichbar in relativer Nähe zum Bebauungsplangebiet.

- 6.2 Wasserleitungen sind in den Straßen des Bebauungsplangebietes mit Ausnahme der Planstraße vorhanden. Die Wasserversorgung der bisher nicht erschlossenen Grundstücke wird vom Zweckverband Ostholstein vorgenommen. Ebenso wird das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz zur Entsorgung der noch unbebauten Grundstücke ergänzt und das Schmutzwasser der Kläranlage des Zweckverbandes Ostholstein zugeleitet. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über den vorhandenen Vorfluter.

6.3 Das Bebauungsplangebiet ist mit Gas versorgt. Das vorhandene Gasrohrnetz des Zweckverbandes Ostholstein wird, soweit notwendig, erweitert.

Die Müllgefäße sind am Abfuhrtag an einer für Müllfahrzeuge befahrbaren Straße bereitzustellen. Als nicht befahrbare Straßen gelten u.a. private Straßen und Wege, Sackgassen und Stichstraßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit (mind. Radius 9.00 m im Fahrbahnteil) und mit weniger als 4.00 m Fahrbahnbreite.

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

Die Versorgung für den östlichen Bereich des B-Plangebietes - Waldstraße/Eekkampstraße - ist z.Zt. ausreichend. Sofern hier jedoch ein Anstieg der elektrischen Leistungen eintritt, kann die Erstellung weiterer Transformatorenstationen notwendig werden.

7. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

7.1 Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 127 i.V. mit § 40 BBauG) für:

7.1.1 den Erwerb und die Freilegung der Flächen für Erschließungsanlagen:

<u>Planstraße I</u>	DM 60.000,--	DM 60.000,--
---------------------	--------------	--------------

7.1.2 Die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. der Einrichtung für ihre Entwässerung und Beleuchtung:

Planstraße I	DM 105.600,--	
Ludwigstraße	DM 369.600,--	
Waldstraße	DM 262.500,--	
<u>Eekkampstraße</u>	<u>DM 280.800,--</u>	DM 1.018.500,--

Gesamtkosten		DM 1.078.500,--
--------------	--	-----------------

Erschließungskosten		DM 970.650,--
---------------------	--	---------------

Die Gemeinde Scharbeutz trägt gem. § 129
BBauG 10 % des beitragsfähigen Erschlies-
sungsaufwandes DM 107.850,--

- 7.2 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs. 3 BBauG).
- 7.2.1 Kanalkosten werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.
- 7.2.2 Kosten der Wasserversorgungsanlage werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

8. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Der größere Teil des Bebauungsplangebietes ist bereits bebaut.

- 8.1 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 u. 26 BBauG) ist nicht beabsichtigt.

- 8.2 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 BBauG vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zweck findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BBauG statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Scharbeutz, den 7.4.82



Der Bürgermeister -

Kucella