

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 49 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet in Haffkrug, Strandallee, Flurstücke 3 und 4.

1. Allgemeines

Die vorliegende Planung wurde ursprünglich als 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 betrieben. Da diese nicht genehmigt wurde und der Ursprungsplan gemäß § 4 GO gerügt wurde, wird die Planung als Bebauungsplan Nr. 49 -Sch- fortgeführt.

Der dem Bebauungsplan Nr. 49 -Sch- entsprechende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 wird hiermit aufgehoben.

Die Gemeindevertretung beschloß ursprünglich am 26.10.1992 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, um die planerischen Voraussetzungen zum Betrieb eines Hotels mit Restauration, Schwimmhalle und Tagungsraum auf dem Grundstück Strandallee 62 (Flurstücke 3 und 4) zu schaffen. In dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 32 (ehemals Nr. 20) ermöglichen die Festsetzungen lediglich die Realisierung bzw. Beibehaltung eines Restaurants.

Mit der nunmehr erfolgten Festsetzung soll die Unterbringung eines Restaurants mit eingeschränkter Hotelnutzung möglich sein.

2. Entwicklung der Planung

Der neue, von der Gemeindevertretung am 28.09.1995 beschlossene Flächennutzungsplan wurde vom Innenministerium am 09. Oktober 1996 mit Auflagen und Hinweisen genehmigt. Die Gemeindevertretung hat mittlerweile beschlossen alle Auflagen und Hinweise zu befolgen. Der Bebauungsplan Nr. 49 wird daher aus dem überarbeiteten Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planung

3.1 Allgemeines

In dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 32 ist das überplante Grundstück Strandallee 62 (Flurstücke 3 und 4) als Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Restaurant" nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB (Baugesetzbuch) festgesetzt worden. Diese Festsetzung wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes mit dem Ziel getroffen, den derzeit bereits vorhandenen Restaurationsbetrieb in seinem Bestand zu sichern und eine städtebauliche unerwünschte Umwandlung in andere Nutzungsformen, wie z. B. Diskotheken, Bar, Wohnungsteileigentum usw. zu verhindern.

Die ehemalige Nutzung Restauration mit Strandversorgung verlor im Laufe der Zeit an Qualität. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses der 1. Änderung des Ursprungsplanes vermittelte der bauliche Bestand sowie dessen Umfeld eine sehr unattraktive anmutende Situation. Ursprünglich war beabsichtigt das Gebäude umzubauen und einer neuen Nutzung zuzuführen. Von diesen Planungsabsichten mußte im Laufe der Bearbeitung abgewichen werden. Da die Standsicherheit des Gebäudes nicht mehr gewährleistet war mußte es abgebrochen werden. Gleichzeitig wurde ein Bauantrag für ein neues Gebäude gestellt.

Um die im Bebauungsplan als Baugrundstück gesicherte Fläche einer Nutzung zuzuführen, ist nunmehr ein Neubau geplant, der sich in seinen Grundflächenabmessungen an dem ehemaligen Gebäude orientiert. Für die Nutzung des Neubaus orientieren sich die Zielvorstellungen an den Bedürfnissen des Fremdenverkehrs und umfassen durch die Gestaltung des Neubaus und dessen Umfeld eine positive Wirkung auf die Gesamtsituation des Strandabschnittes und mithin auf das Straßenbild der Strandallee.

3.2 Nutzung

Eine Überplanung der bislang lediglich für die Unterbringung die Erhaltung eines "Restaurant" festgesetzten Flächen mit besonderem Nutzungszweck wurde erforderlich, da sich die damalige Si-

tuation sowohl hinsichtlich der Gestaltung als auch der Nutzung als unbefriedigend darstellte. Wie bereits unter Punkt 3.1 ausgeführt, hat sich ergeben, daß eine Renovierung des Gebäudes nicht möglich ist, so daß es zwischenzeitlich zu einer vollständigen Beseitigung der Bauruine gekommen ist. Die bislang festgesetzte Einschränkung des eindeutig bestimmten Nutzungszweckes, der ausschließlich Restauration vorsah, ermöglichte keine Erweiterung dieser festgesetzten Nutzung durch ergänzende Nutzungen.

Aufgrund der vielfältigen Einrichtungen zur Strandversorgung, die außerhalb des Plangebietes zwischenzeitlich entlang der Strandallee entstanden sind, ist die Ausweisung ausschließlich als Restaurationsbetrieb jedoch nicht mehr zeitgemäß. Das ursprünglich verfolgte Ziel der Gemeinde, die Strandversorgung für diesen Strandabschnitt durch den Erhalt des Restaurationsbetriebes evtl. mit Schnellimbiss und Straßenverkauf zu gewährleisten, ist somit überholt. Nach Beseitigung des Gebäudes ist zur Aufwertung der Gesamtsituation ein Neubau an gleicher Stelle geplant. Die Realisierung dieses Neubaus ist bereits durch die Festsetzungen des Ursprungsplanes gesichert. Um jedoch auf der "Fläche mit besonderem Nutzungszweck" ein weiter gefächertes Angebot, als ausschließlich ein Restaurationsbetrieb errichten zu können, wurde die Planung erforderlich.

Planungsziel ist neben der grundsätzlichen Beibehaltung der Ausweisung als "Fläche mit besonderem Nutzungszweck", die Erweiterung des Nutzungszweckes. Demnach soll künftig der Nutzungszweck nunmehr neben der Restauration auch die Nutzung als Hotel möglich sein, jedoch in untergeordneter Weise. Diese Nutzungsänderung rundet die Angebotsvielfalt Haffkrugs ab und wird der Nachfrage nach entsprechenden Hotelunterkünften in attraktiver Lage gerecht, zumal in dem Strandbereich Scharbeutz/Haffkrug bislang ein Defizit an klassischen Hotelbetten zu verzeichnen ist.

Daher ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß die Baufläche der Unterbringung eines Restaurants mit eingeschränkter Hotelnutzung zu lässig ist. Das Hotel ist vom Restaurant mit zu versorgen, um hier eine Einheit von Restaurant und Hotel zu erzielen. Es sind höchstens 220 Sitzplätze im Restaurant und 64 Hotelbetten ge-

plant. Das Restaurant ist im Erdgeschoß des neuen Gebäudes zulässig und im Obergeschoß ist ausschließlich eine Hotelnutzung zulässig.

Die Voraussetzungen zur Festsetzung der überplanten Flächen als "Flächen mit besonderem Nutzungszweck" sind - bedingt durch die gewählte Nutzungskonzeption und die separate Lage - gegeben. Eine Festsetzung als Baugebiet im Sinne der §§ 1 - 12 BauNVO würde die notwendigen Einschränkungen nicht im Detail umfassen können. Die Beibehaltung dieser Festsetzungsart umfaßt durch die eindeutige Bestimmung des Nutzungszweckes auch weiterhin eine genaue Eingrenzung der zulässigen Nutzungen. Somit besteht in Zukunft die Möglichkeit einen Beherbergungsbetrieb mit eingeschränkter Hotelnutzung zu betreiben. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen ist auf eine Wohnung beschränkt, um einer Umwandlung des Beherbergungsbetriebes in Wohnungseigentum und somit einer Umwandlung der Nutzungskonzeption entgegenzuwirken. Ebenso ist der Ausschluß von Küchen usw. städtebaulich zwingend erforderlich. Diese textlichen Festsetzungen über die Unzulässigkeit von Küchen, Kochnischen, Schrankküchen und sonstigen Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern innerhalb der Flächen mit besonderem Nutzungszweck diene im wesentlichen der Verhinderung von Aufteilungen in Teileigentum und damit langfristig der Sicherung des Bestandes der Beherbergungsbetriebe, die ein wichtiges Charakteristikum der Fremdenverkehrsgebiete ausmachen.

Die gezielte Ausweisung des Baugebietes als Fläche mit besonderem Nutzungszweck (Restaurant/Hotel) soll - aufbauend auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 - ermöglichen, eine ehemals städtebaulich unattraktive Situation positiv zu verändern. Da aufgrund der beschriebenen wünschenswerten Angebotsvielfalt die Beibehaltung der Ausweisung, nach der ausschließlich Restaurantsbetrieb ermöglicht ist, einen Neubau des Baukörpers wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheinen läßt, ist die Nutzungserweiterung dringend geboten. Die Gestaltung des geplanten Baukörpers in Verbindung mit der Nutzungserweiterung umfaßt eine deutliche Verbesserung gegenüber der ursprünglichen Situation.

Um die Voraussetzungen für eine derartige Ausnahme-genehmigung zu erwirken, wurde ergänzend zu der Bauleitplanung eine Küstenschutzkonzeption für den überplanten Bereich der ehemaligen Strandhalle in Haffkrug erarbeitet. Hierbei wird die Baukörperplanung in die Küstenschutzkonzeption so eingebunden, daß eine Vereinbarkeit mit den Belangen des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes künftig gegeben sein werden. Die darüber hinaus für eine mögliche Ausnahmegenehmigung genannten Voraussetzungen, nach denen das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse vorliegt, sind ebenfalls gegeben, da das Gebäude aufgrund des baulichen Zustandes beseitigt werden mußte und ein angemessener Ersatz zu schaffen ist. Die Zustimmung seitens des Amtes für Land- und Wasserwirtschaft - zu der Errichtung eines neuen Bauvorhabens entsprechend den vorangegangenen Ausführungen - ist zwischenzeitlich erfolgt, so daß nach Landeswassergesetz keine Gründe gegen die Realisierung der Planung mehr bestehen.

Eine Änderung der "Fläche mit besonderem Nutzungszweck" zugunsten einer Grünflächenausweisung als Strand bzw. Düne durch die gemeindliche Bauleitplanung wird seitens der Gemeinde Scharbeutz abgelehnt, da der Grundstückseigentümer im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes das Grundstück erworben hat und Planungen für die Grundstücksnutzung ausarbeiten ließ. Eine Änderung der derzeit bebaubaren Fläche in eine nicht zu bebauende Fläche würde einem Vertrauensschaden gleichkommen und einen Entschädigungsanspruch auslösen.

Abschließend ist noch hinzuzufügen, daß für das Plangebiet ein positiv beschiedene Bauvoranfrage für den Bau von vier Restaurants mit Betriebswohnungen vorliegt.

3.3 Bebauung

Die Abmessungen der Baugrenze orientieren sich an den Abmessungen des zu Beginn der Planaufstellung noch vorhandenen Baukörpers. Somit bleibt die für die Bebauung in Anspruch genommene Fläche weitgehend identisch. Abweichend von den Festsetzungen des Ursprungsplanes, bei dem sich das Baufenster lediglich auf den Hauptbaukörper beschränkt und die Vor- und Anbauten nicht berücksichtigt wurden, wird die überbaubare Fläche etwas großzügiger bemessen. Einbezogen werden nunmehr sämtliche Flächen, auf denen vormals die Vorbauten und Anbauten standen. Zusätzlich erfolgt an der Wasserseite der Baufläche gegenüber dem bisherigen Bestand eine geringe Verschiebung der Baugrenze Richtung Strand, um dort eine gestalterische Freiheit zu ermöglichen und um Baukörperakzente setzen zu können.

Anstelle eines bautechnisch problematischen Flachdaches entsprechend der vormals vorhandenen Dachform, ist im Rahmen der Neubaumaßnahme die Errichtung eines geneigten Daches geplant. Um hierbei einer unmaßstäblichen Höhenentwicklung entgegen zu wirken, regelt der Bebauungsplan die maximale Firsthöhe des Gebäudes. Die festgesetzte Grundflächenzahl von $GRZ = 0,30$ entspricht dem bisherigen Bestand. Das Maß der baulichen Nutzung ist annähernd mit der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufläche identisch, läßt jedoch zur Baukörpergestaltung Vorsprünge im Fassadenbereich und geringfügige Anbauten zu. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 wurde auf eine Festsetzung der GRZ verzichtet und eine detaillierte Baukörperfestsetzung getroffen. Von einer Beibehaltung dieser Festsetzungsart ist Abstand genommen worden. Zusätzlich zur Regelung der Grundflächenzahl ist das Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem Ursprungsplan mit einer Geschoßflächenzahl von $GFZ = 0,6$ sowie mit einer Zweigeschossigkeit festgelegt. Die Bauweise wurde von bislang "abweichender Bauweise" geändert in offene Bauweise, da die bislang notwendige Grenzbebauung - bedingt durch die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse - künftig entfällt.

Die festgesetzte Überschreitung der Grundfläche von 150% bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,75 für die Anordnung von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird,

ist bedingt durch die Novellierung der BauNVO 1990 erforderlich.

Diese abweichend von den Grenzwerten der BauNVO vorgesehene Erhöhung der Überschreitung orientiert sich an dem bisherigen Bestand und entspricht der Kappungsgrenze gemäß BauNVO von $GRZ = 0,8$. Die Oberflächengestaltung der Stellplatzanlage sollte als wassergebundener Belag beibehalten werden, um den Versiegelungsgrad zu minimieren.

Zur Regelung der Höhe der baulichen Anlage wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt.

Auf die bislang festgesetzte Höhenlage der baulichen Anlage durch Festsetzung der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens wurde verzichtet, da die Begrenzung der maximalen Firsthöhe für die Regelung der städtebaulichen Ordnung als ausreichend anzusehen ist. Die nunmehr festgelegte Firsthöhe von maximal 12,75 m ermöglicht in Verbindung mit der Regelung der Dachneigung von 30° bis 45° eine Neugestaltung der Dachform. Geplant ist eine gleichbleibende Firsthöhe für den gesamten Baukörper, wobei aufgrund der unterschiedlichen Tiefe des gegliederten Grundrisses innerhalb des Baukörpers die Dachneigung differiert.

3.4 Verkehr

Erschlossen werden die überplanten Flächen direkt von der Strandallee, an die das Baugrundstück unmittelbar grenzen. Diese ehemals als B 76 ausgewiesene Verkehrsfläche wurde herabgestuft und ist damit Gemeindestraße. Zur Geschwindigkeitsdämpfung der Verkehrsströme sind in dem Bereich Haffkrug entlang des gesamten Verlaufes der Strandallee verkehrsberuhigende Elemente in die Verkehrsfläche eingebaut. Die Umleitung der Verkehrsströme erfolgt für den überörtlichen Verkehr über die Bundesautobahn A 1.

Das verbleibende Verkehrsaufkommen auf der Strandallee entsteht demnach lediglich aus dem Ziel- und Quellverkehr.

Auf Immissionsschutzmaßnahmen kann verzichtet werden, da nach der Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf ein Minimum, keine Überschreitung der zumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten ist.

Ergänzend zu der Strandallee führt strandseitig um das Baugebiet ein kombinierter Geh- und Radweg (Promenade) herum, so daß das Baugebiet zweiseitig für die Öffentlichkeit zugänglich ist.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf der separat ausgewiesenen Fläche für Stellplätze innerhalb des Baugebietes nach § 9 Nr. 1 Abs. 9 BauGB. Weitere notwendige Stellplätze werden auf dem in der Nähe befindlichen Großparkplatz abgelöst bzw. dort nachgewiesen.

3.5 Grünplanung

Die vorhandenen Hecken und sonstigen Anpflanzungen werden in ihrem Bestand gesichert. Zur Eingrünung der Stellplatzflächen ist eine Ergänzung des Grünbestandes mit dem Ziel, die Stellplatzflächen optisch in die Umgebung einzubinden, vorzunehmen. Durch die bestehenden Grünstrukturen nördlich der Stellplatzfläche, die sich zum Teil außerhalb des Geltungsbereiches befinden, ist die Stellplatzfläche dort bereits optimal kaschiert. Ebenso besteht zur Strandallee eine Abgrünung, die erhalten wird. Geplant ist die Ergänzung des zum Teil sehr lückenhaft vorhandenen Gehölzstreifens zwischen dem Fußweg (Promenade) und der Stellplatzfläche, die ebenfalls als Hecke bzw. Gehölzstreifen mit heimischen Gehölzen gepflanzt werden soll.

Im Süden des Baugebietes wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB eine ebenfalls vorhandene Gehölzgruppe durch die Festsetzung von Verkehrsgrün gesichert. Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich aus der Planung nicht da es sich ausschließlich um eine Neubebauung einer ehemals bebauten Fläche handelt.

4. Hochwasserschutzanlage

Für die Errichtungen eines wirksamen Küstenschutzes wurde eine Küstenschutzkonzeption für den Bereich der ehemaligen Strandhalle in Haffkrug erarbeitet, die als Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt wird.

Da das Plangebiet unter NN + 3,0 m liegt, sind bei der Bebauung besondere Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Es wird bei Erteilung einer Baugenehmigung durch Auflagen sichergestellt, daß Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können:

- Die Fundamente sind so tief zu gründen, daß eine Unterspülung unmöglich ist.
- Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sollen mit der Oberkante ihres Fußbodens + 3,50 m NN liegen.
- In Höhe der Kellerdecke ist ein Ringbalken vorzusehen.¹

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie obliegt der Schleswag. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache der Gemeinde und unter Berücksichtigung der Anpflanzungen zur Verfügung zu stellen.

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung werden durch den Zweckverband Ostholstein übernommen. Auf die Leitungen des ZVO ist Rücksicht zu nehmen. Das Oberflächenwasser wird dem nächsten Vorfluter zugeleitet.

Bei Bedarf ist vor Einleitung des Wassers eine Anlage zur mechanischen Reinigung des Wassers gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.92 - XI 440/52349.529 - (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) vorzuschalten.

Die Gasversorgung ist dem Zweckverband Ostholstein übertragen.

¹ Ergänzt aufgrund der Hinweise des Landrates des Kreises Ostholstein vom 08.07.98.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Der Feuerschutz in Haffkrug wird durch die Freiwillige Feuerwehr Haffkrug sichergestellt. Der Löschwasserbedarf wird durch Entnahme von Wasser aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt. Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.01.79 Az.: IV 350 b - 166.30 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen. Gemäß dem vorgenannten Erlaß ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

6. Sonstiges

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 (4) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.04.68 (BGBl. II S. 173) 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, Siegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, grüne, blaue Lichter noch mit monochromatisch-gelben Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck daher von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen (Bekanntmachung des Innenministers vom 21.07.69 - Amtsblatt Schleswig-Holstein 1969, Seite 471).

7. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Das Baugrundstück ist voll erschlossen und die festgesetzten Verkehrsflächen sind bestandsorientiert übernommen. Die Kosten für die Realisierung der verkehrsberuhigenden Maßnahmen werden auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages von dem Inve-

stor übernommen. Es entstehen der Gemeinde somit keine Kosten.



Scharbeutz, 03. Sep. 1998


- Bürgermeister -
(Rüder)