



GEMEINDE SCHARBEUTZ  
BEBAUUNGSPLAN 42-SCH-

ÜBERSICHTSPLAN  
M. 1:5000

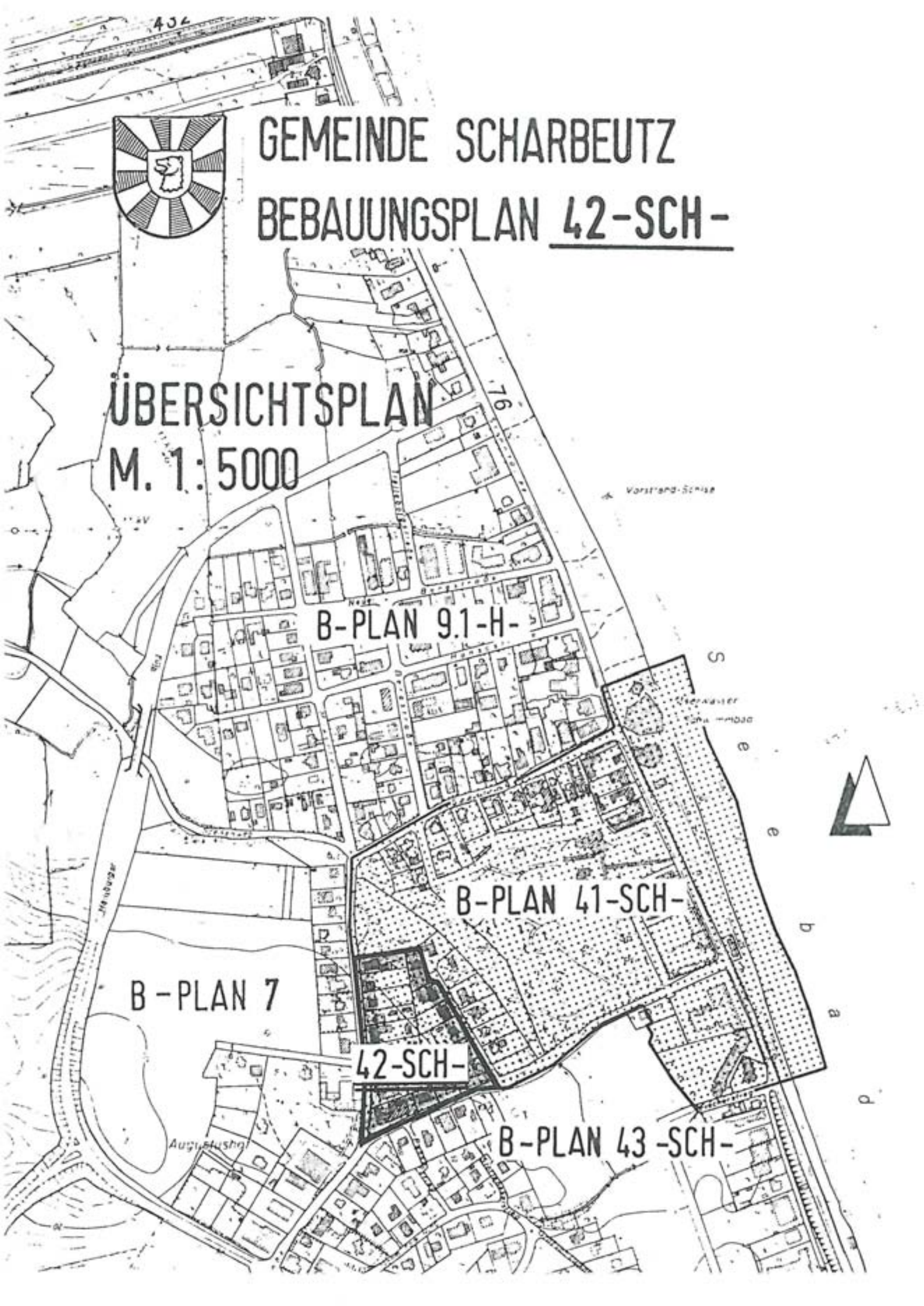
B-PLAN 9.1-H-

B-PLAN 41-SCH-

B-PLAN 7

42-SCH-

B-PLAN 43-SCH-



## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 42 - Sch - (ehemals 9.2.2 - H -)  
Gebiet: Scharbeutz zwischen Seestraße (östlich ab Flurstück 148/1), Badeweg (nördlich), "Kleiner Badeweg"/Planstraße C (westlich) und Kurpark (Flurstück 148/11)

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Scharbeutz mit rd. 10.800 Einwohnern ist mit einer fast durchgängigen Bebauung entlang des Ostseestrandes ein Glied in der Kette der Seebäder im westlichen Teilbereich der Lübecker Bucht.

Mit mehr als 100 Übernachtungen je Einwohner und Jahr stellt das Fremdenverkehrswesen die Hauptfunktion der Gemeinde dar. Mehr als die Hälfte der Erwerbspersonen sind dementsprechend im Dienstleistungsgewerbe tätig, d.h., der überwiegende Teil der Bevölkerung lebt direkt oder indirekt vom Fremdenverkehr. Dies bedingt eine weitere Entwicklung und Stärkung der dominierenden Fremdenverkehrswirtschaft durch Erneuerung und Ausbau der Freizeit-, Erholungs- und Übernachtungsfunktionen innerhalb der Gemeinde.

Erschlossen wird die Gemeinde von

- Süden über die B 76
- Westen über die B 432 und von
- Norden über die B 76.

Darüberhinaus liegt die Gemeinde mit den Bahnhöfen Scharbeutz und Haffkrug an der Eisenbahnlinie Lübeck-Neustadt-Puttgarden, die zur modernen Schnellstrecke der Vogelfluglinie ausgebaut wird.

### 1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Scharbeutz, Flur 4 und umfaßt ca. 20 ha Planungsgebiet, welches von dem "Kleinen Badeweg", dem Badeweg, der Seestraße und dem Kurpark begrenzt wird.

### 1.3 Entwicklung des Planes/Erfordernis der Aufstellung

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt mit Erlaß des Innenministers vom 18.3.1976, Az.: IV 810 b - 812/2 - 55.44 der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Fortschreibungen zugrunde.

Um den Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, ist der gültige Flächennutzungsplan in Teilbereichen zu ändern. Als wesentlich ist hier zu nennen:

- Abstellen der Bebauungsausweisungen auf den vorhandenen Einzelhausbestand
- Ergänzung des Kurparkbereiches, Gestaltung der Randzone zur Bebauung.

Diese Änderungen entsprechen in den Grundzügen dem geltenden Flächennutzungsplan, sodaß im Sinne des § 8 (2) BauGB eine Entwicklung aus dem vorbereiteten Bauleitplan heraus gegeben ist.

Für den oben genannten Planbereich bestand seit dem 24.07.1970 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (9 - H -). Dieser wurde im April 1983 aufgehoben, um durch eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes, bzw. einzelner Teilbereiche, die Bauleitplanung mit neuen Determinanten fortführen zu können.

Der Bebauungsplan dient der Neuordnung des im wesentlichen bebauten Gebietes. Hierbei ist insbesondere auf die vorhandene Einzelhausstruktur einzugehen, d.h. diese zu bewahren und weiterzuentwickeln.

## 2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Wesentliche Ziele der Neuaufstellung sind:

- Stärkung des Fremdenverkehrs durch die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für den Ausbau von fremdenverkehrsgerechten Einrichtungen, unter Beibehaltung des Familienbad-Charakters der Ortslage Scharbeutz

### 2.1 Bebauung

#### 2.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Der Baubereich nordöstlich der Seestraße ist einheitlich als Allgemeines Wohnge-

biet ausgewiesen, in denen zwar auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind, die aber vorrangig den Charakter einer Wohnnutzung beibehalten sollen.

Entlang der Erschließungsachse Seestraße ist die Geschossigkeit mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Für den verbleibenden Bereich zum Kurpark hin ist nur ein Vollgeschoß zulässig. Um Fehlentwicklungen im schon stark beanspruchten ostseenahe Raum zu vermeiden, ist hier die Bauweise auf Einzelhäuser begrenzt. Ebenso ist durch eine Orientierung am Bestand das Maß der Nutzung so gewählt, daß eine nennenswerte Verdichtung für die betrachteten Gebiete ausgeschlossen werden kann.

Die Bebauung definiert sich ausschließlich durch grundstücksbezogene Baugrenzen.

#### **2.1.2 Weitere Bindungen für eine Bebauung**

Gemäß der in der Planzeichnung verwandten Signatur besteht für einen Teil des Plangebietes bei Ostseesturmfluten derzeit kein vollständiger Hochwasserschutz.

#### **2.2 Erschließung**

Der Badeweg selbst soll als Verbindungselement zwischen der fußgängerfreundlich gestalteten Strandallee und der für den Verkehr bedeutsamen

Seestraße als verkehrsberuhigt ausgewiesen werden, wobei die gestalterischen Maßnahmen vorwiegend auf eine Geschwindigkeitsreduzierung abzielen müssen, da eine Andienungsfunktion (Sommersaison) für Anlieferung und Stellplatzflächen erhalten bleiben muß. Alle übrigen Erschließungselemente verbleiben in ihrer bestehenden Form.

### 2.3 Begrünung

Durch die Erweiterung des Kurparkes (vgl. B-Plan Nr. 9.2.1 - H - ) ergibt sich am Rand des Geltungsbereiches die Möglichkeit, eine Grünzugverbindung zur Seestraße/Ecke Möwenberg hin zu schaffen, die in Zusammenhang mit einer weiteren Fortführung des Grünzuges in Richtung Speckenweg eine städtebaulich sinnvolle Lösung darstellt.

Ergänzt wird die Grüngestaltung durch die Bepflanzung des Badeweges mit einer begleitenden Baumreihe, die Verbindung und Übergang zu den östlich der Seestraße gelegenen Freiräumen sein kann.

Bei den geplanten Baumpflanzungen ist mit den Versorgungsträgern eine Absprache über seitliche Abstände und ggf. erforderliche Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.

### 2.4 Ver- und Entsorgung

Im Gebiet selbst und in der Umgebung befinden sich die Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Für die Versorgung mit Wasser und Gas

und die Entsorgung ist der Zweckverband Ostholstein zuständig.

In allen Straßen des Geltungsbereiches sind - soweit nicht vorhanden - Kanalisations-, Frischwasser-, Energie- und Fernsprechleitungen vorgesehen.

Bei Umgestaltung, Ausbau sowie der Erstellung von Anlagen im bzw. am Gewässer ist eine wasserrechtliche Entscheidung herbeizuführen.

Das Regenwasser wird in die bereits vorhandene Oberflächenentwässerung innerhalb der ausgebauten Straßen eingeleitet, oder teilweise den Vorflutern zugeführt.

Soweit öffentliche Abwasseranlagen (Schutz- und Regenwasserleitungen) erforderlich werden, die planerisch noch nicht abgedeckt sind, sind Verfahren gem. § 36 c LWG einzuleiten.

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der Schleswig AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz (Tel.-Nr.04524/241) durchzuführen.

Falls erforderlich, sind der Schleswig AG geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswig AG zu erfolgen.

Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schleswig AG zu sichern.

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der Schleswig AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten. Bei Straßenbepflanzungen ist eine Abstimmung mit der Betriebsstelle in Pönitz durchzuführen.

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet.

Im Übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 17.1.79 herausgegebene Arbeitsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

**3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

3.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs- oder Grünfläche festgesetzt sind, ist gem. § 24 BauGB vorgesehen.

3.2 Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff BauGB statt.

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



#### 4. Kostenverursachende Maßnahmen

##### 4.1 Umfang der Maßnahmen

- Anpflanzen von Straßenbäumen  
Gründerwerb nicht erforderlich  
erstmaliger Ausbau der Pflanzbecken  
mit Flachbordsteinen  
70,- m a 40,-- DM/m DM 2.800,--  
Pflanzbecken  
je 3 m<sup>2</sup> a 25,-- DM/m<sup>2</sup> DM 825,--  
11 Bäume a 1.000,-- DM/Stck. DM 11.000,--

##### 4.2 Finanzierung und vordringliche Maßnahmen

Die Finanzierung erfolgt durch Entnahme aus der allgemeinen Rücklage. Besondere Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

##### 4.3 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 127 BauGB)

Kanalkosten und die Kosten für die Wasserversorgung werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

Scharbeutz, den 28.03.1989

Gemeinde Scharbeutz

Der Bürgermeister -

