

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Haffkrug - Scharbeutz für das Wochenendhausgebiet Haffkrug.

I. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Haffkrug-Scharbeutz mit rd. 4.730 EW ist mit seiner fast ununterbrochenen Bebauung entlang des Strandes ein Glied in der Kette der Ostseebäder in dem westlichen Teil der Lübecker Bucht. Mehr als die Hälfte der Erwerbspersonen in der Gemeinde sind im Dienstleistungsgewerbe tätig, d. h. der überwiegende Teil der Bevölkerung lebt direkt oder indirekt vom Fremdenverkehr. Die Fremdenverkehrswirtschaft ist also das vorherrschende Element. Aus diesem Grunde wird die weitere Entwicklung der Gemeinde im wesentlichen in dem Ausbau und der Stärkung der Funktionen des Fremdenverkehrsortes gesehen.

Die verkehrliche Erschliessung der Gemeinde erfolgt von Süden über die B 76, von Westen über die B 432 und von Norden über die B 76, die von Süseler Baum über Süsel nach Haffkrug führt. Ausserdem liegt die Gemeinde mit den Bahnhöfen Scharbeutz und Haffkrug an dem Streckenzug Lübeck - Neustadt - Grossenbrode, der zur modernen Schnellstrecke der Vogelfluglinie ausgebaut wird.

1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes umschliesst ca. 5,5 ha Planungsgebiet und liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Haffkrug - Scharbeutz. Die Lage ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

1.3 Entwicklung des Planes

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aufgrund des durch Erlass vom 26.4.1967 Az.: IX 31a-312/2-03.11 genehmigten Flächennutzungsplanes aufgestellt.

1.4 Begründung für die im Planungsgebiet vorgesehenen Massnahmen

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist in seinem Bauvolumen bis zu 80 % erfüllt. Lediglich eine Fläche von rd. 0,9 ha soll einer Bebauung mit Wochenendhäusern (insgesamt 13 Stück) neu zugeführt werden. Die Aufstellung des vorliegenden

Bebauungsplanes wurde also erforderlich um

- a) für die bestehende Wochenendhaussiedlung verbindliche Festsetzungen über Art und Mass der baulichen Nutzung zu treffen und eine landschaftgerechte Einbindung der Wochenendhausgruppen sicherzustellen,
- b) für die noch zu bebauende Restfläche u. a. eine einwandfreie Baukörpergestaltung festzulegen.

Ausserdem wird der Zweck verfolgt, der Bauaufsichtsbehörde Rechtsmittel an die Hand zu geben, um gegen Verstösse im Interesse der Ziele, die das Bundesbaugesetz mit den Vorschriften seines ersten Teiles verfolgt, einzuschreiten.

Die abseitige Lage des Wochenendhausgebietes von den innerörtlichen Hauptstrassen wird den berechtigten öffentlichen Interessen des Fremdenverkehrs nicht entgegenstehen.

Bei der anstehenden Änderung des Flächennutzungsplanes sollen diejenigen Korrekturen berücksichtigt werden, die sich aus einer Nichtübereinstimmung der festgesetzten Baugebiete im vorliegenden Bebauungsplan mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben.

Da ausserhalb des Geltungsbereiches ein grosser Parkplatz vorhanden ist, wird auf die Festsetzung weiterer Parkflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verzichtet.

1.5 Überschwemmungsgebiet

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Bereich einer vorhandenen Hochwasserschutzanlage, die aus dem natürlichen Strandwall besteht. Das Wasserwirtschaftsamt Lübeck plant eine Erhöhung und Befestigung dieser Anlage. Über die Kronenhöhe, konstruktive Gestaltung und den Zeitpunkt der Fertigstellung ist noch keine endgültige Entscheidung getroffen. Die verbesserten Hochwasserschutzmassnahmen sind Inhalt des seeseitig angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 16. Bis zu ihrer Fertigstellung könnten bauliche Anlagen bis zur Geländehöhe NN + 3,50 m unter Wasser gehen und dazu noch der Gefahr der Zerstörung durch Welleneinwirkungen und Unterspülungen ausgesetzt sein. Bei Erteilung einer Baugenehmigung können Auflagen gemacht werden, die zur Beseitigung der Gefahr für die Nutzung des einzelnen Grundstückes dienen.

1.6 Ver- und Entsorgung

In dem bereits bestehenden Wochenendhausgebiet sind Versorgungsleitungen für Trinkwasser und Schmutzwasserkanäle bereits vorhanden. Durch einfache Ergänzung dieser Anlagen können die geplanten Wochenendhäuser an die Ver- und Entsorgung angeschlossen werden.

II. Bodenordnende oder sonstige Massnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

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

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

2.3 Umlegung - Grenzregelung - Enteignung

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gemäss § 45 ff des BBauG vorgesehen.

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

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

III. Der Gemeinde voraussichtliche entstehende Kosten.

Die erforderlichen Erschliessungstrassen werden, soweit dies noch erforderlich ist, von dem Bauträger ausgebaut und danach von der Gemeinde übernommen.

3.1	Kostenberechnung im einzelnen:	
3.11	Umfang des Erschliessungsaufwandes (§ 128 i. V. mit § 40 BBauG) für:	
3.111	den Erwerb und die Freiliegung der Flächen für die Erschliessungsanlagen	27.000, -- DM
3.112	die erstmalige Herstellung der Erschliessungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	80.000, -- DM
3.113	Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschliessungsbeiträge	
	Gesamtkosten	107.000, -- DM
	Erschliessungsbeiträge	96.000, -- "
	Gemeindeanteil	<u>11.000, -- DM</u>
3.12	Kosten, die nicht zum Erschliessungsaufwand gehören (§ 128 Abs. 3 BBauG)	
3.121	Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG)	
	Gesamtkosten	27.000, -- DM
	Abgaben lt. Satzung	24.000, -- DM
	Gemeindeanteil	<u>3.000, -- DM</u>
3.122	Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs. 4 BBauG)	
	Gesamtkosten	12.000, -- DM
	Abgaben lt. Satzung	10.500, -- DM
	Gemeindeanteil	<u>1.500, -- DM</u>

3.13 Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibenden Kosten:

aus 3.113	11.000, -- DM
aus 3.121	3.000, -- "
aus 3.122	1.500, -- "
Insgesamt:	<hr/> 15.500, -- DM *****

Braunschweig, den 21. 10. 1968

Die Gemeinde:



Martin

(Bürgermeister)

Der Planverfasser:

LEHRSTUHL UND INSTITUT FÜR STÄDTEBAU
WOHNUNGSWESEN UND LANDESPLANUNG
TECHNISCHE UNIVERSITÄT BRAUNSCHWEIG

i. A. Oberdunkel