

17.11.2004

# **B E G R Ü N D U N G**

## **ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 -SCH- DER GEMEINDE SCHARBEUTZ**

**GEBIET: SCHARBEUTZ**

**WESTLICH DER STRANDALLEE, SÜDLICH DER B 432**

**- SEETEMPEL -**

---

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 13 BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS

AUFGESTELLT:

**P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N**  
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0 FAX: 7917-17  
MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

## **B e g r ü n d u n g**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz.

Gebiet: Scharbeutz, westlich der Strandallee, südlich der B 432 - Seetempel -

### **1. Allgemeines**

Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz beschloss in seiner Sitzung am 10.09.2002 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 -Sch-. Die Planung entspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde. Zu dem Bebauungsplan wird keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, da aufgrund der geringfügigen Planänderung keine erheblichen Nachteile für die Umwelt zu erwarten sind und die Bebauung bereits erfolgt ist.

### **2. Ziel und Zweck der Planung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Fläche mit besonderer Zweckbestimmung - Hotel - fest. Diese Planung wurde nie realisiert. Stattdessen wurde im westlichen Teil des Gebietes ein dreigeschossiges Wohngebäude errichtet.

Ziele der vorliegenden Planung sind:

- Umwandlung des Gebietes in ein Allgemeines Wohngebiet
- Zulassung weiterer Stellplatzflächen zur Strandallee
- Zulassung einer weiteren Zufahrt zur Strandallee

### **3. Planung**

Der Ursprungsplan hatte u. a. folgende Planungsinhalte:

- Abriss der Gebäudes auf dem Flurstück 29/4.
- Errichtung eines zusammen hängenden Gebäudes auf dem Hotelgrundstück.
- Gestaffelte Bebauung zur Strandallee: 1-, 2- und 3-geschossig
- Verbreiterung der Verkehrsflächen der B 432 (Pönitzer Chaussee) und im Kreuzungsbereich.
- Verlegung eines Grabens.

Diese Planung ist größtenteils nicht umgesetzt. Lediglich der Graben wurde verlegt und die Pönitzer Chaussee teilweise ausgebaut. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für das Eckgrundstück werden wand- und Firsthöhe festgesetzt, die dem

Bestand entsprechen. So wird eine weitere Verdichtung der Bebauung unterbunden. Für das südlich Grundstück im Plangebiet werden Bauhöhen entsprechend dem Gebäude Hausnummer 101 festgesetzt, um eine verträglich städtebauliche Entwicklung zu bewirken.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Gebiet allgemein zulässig, um diesen wichtigen Wirtschaftsbereich in der Gemeinde zu fördern.

#### Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen

Die Grundflächenzahlen werden dem Bestand angepasst. Südlich des Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan Nr. 9 -H- eine GRZ von 0,15 und eine GFZ von 0,25 bei einer zweigeschossigen Bebauung fest. Das Obergeschoss kann hier nicht vollständig als Vollgeschoss entstehen. Im Hotel-Gebiet war bislang ein erheblich höheres Maß der baulichen Nutzung zulässig. Künftig wird eine Staffelung festgesetzt, die dem baulichen Bestand entspricht: GRZ von 0,15 über 0,2 auf 0,28. Die Bauhöhen orientieren sich an dem Bestand.

Auf dem Flurstück 29/4 ergibt sich so eine deutliche Reduzierung. Dieses ist aber notwendig und sinnvoll, da hier das Maß der Ausnutzung bislang nur im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Baugrundstück planmäßig ausnutzbar war.

#### Bauflucht/ Firstrichtung

Die Bauflucht im Plangebiet wird künftig zurückgenommen.

#### Stellplätze/ Erschließung

Die Stellplatzflächen im nördlichen Plangebiet sind etwas vergrößert. Gleichzeitig ist eine Zufahrt zur Strandallee zulässig. Entsprechende Festsetzungen auf dem Flurstück 29/4 entfallen ersatzlos.

#### Gewerblich genutzte Terrassen

Um diese städtebaulich verträglich zu ermöglichen, sind entsprechende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend des Ursprungsplanes.

Der Wasser- und Bodenverband (WBV) OSTSEE ist durch den Bebauungsplan an dem verrohrten Verbandsgewässer Nr. 1.2.2 betroffen. Neben diesem verrohrten Gewässer ist gem. der rechtskräftigen Satzung des Verbandes ein Verfügungstreifen von 6m Breite (gem. ab der Rohrleitungsachse) beidseitig von Bebauung für Unterhaltungsarbeiten durchgängig freizuhalten. Die Zuwegung zu dem Gewässer muss weiterhin in einer Breite von 4m sichergestellt sein. Für Gewässerbenutzungen (z. B. Einleitungen) sind über den Kreis Ostholstein die wasserrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

#### **5. Überschwemmungsgebiet**

Innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, 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.

#### **6. Kosten**

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 -Sch- entstehen der Gemeinde Scharbeutz keine Kosten.

#### **7. Hinweise**

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28.04.1994 dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,00m von der Bundesstraße 432, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen mit Ausnahme der vorhandenen Zuwegung zu der freien Strecke der Bundesstraße 432 nicht angelegt werden. Die geplante Zufahrt

zur Bundesstraße 76 sowie die vorhandenen Zufahrten zu den Bundesstraßen sind im Bebauungsplan darzustellen und bindend festzusetzen.


In der Planzeichnung ist der Bauverbotsstreifen lt. § 80 Abs. 1, Punkt 2 Landeswassergesetz (LWG) – 100m vom seeseitigen Fußpunkt der Dünen – eingezeichnet. Eine Ausnahme vom o. g. Bauverbot kann nur für konkrete Nutzungen bzw. Baumaßnahmen, nicht jedoch für einen B-Plan, erteilt werden. Die Genehmigung in küstenschutzrechtlicher Hinsicht geschieht durch Erteilen des Einvernehmens zur Baugenehmigung (§ 80 LWG) oder durch eigenständige küstenschutzrechtliche Genehmigung nach § 77 Landeswassergesetz in den Fällen, in denen keine Baugenehmigung erteilt zu werden braucht durch das Amt für ländliche Räume. Dazu sind im (Bau-)Genehmigungsverfahren detaillierte Antragsunterlagen und Pläne vorzulegen.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) vom 02.04.1968 (BGBl. II S. 173) in der Neufassung vom 04.11.1998 (BGBl. I S. 3294), zuletzt geändert durch Art. 2a des 7. Gesetzes zur Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 18.6.2002 (BGBl. I S. 1914), weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer 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 Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

## 8. **Beschluss**

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am 17.11.2004 gebilligt.

Scharbeutz, 03. Juli 2006

  
(Owerlen)  
- Bürgermeister -

