

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR**

## **2. ÄNDERUNG**

### **DES BEBAUUNGSPLANES NR. 49 -SCH-**

### **DER GEMEINDE SCHARBEUTZ**

**FÜR DAS GEBIET HAFFKRUG,**

**ÖSTLICH DER STRANDALLEE,**

**IM SÜDEN UND OSTEN EINSCHLIEßLICH DES ANGRENZENDEN FUßWEGES  
(PROMENADE), FLURSTÜCKE 3 UND 4**

**- INSEL -**

---

**VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 24.06.2004):**

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)**
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)**
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§§ 4 (2), (2) BAUGB)**
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)**
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (2) BAUGB)**
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)**
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)**

**AUSGEARBEITET:**

**PLANUNGSBÜRO**  
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,  
E-MAIL: [INFO@PLOH.DE](mailto:INFO@PLOH.DE)

**OSTHOLSTEIN**  
TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17  
[WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE](http://WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Planung</b>	<b>6</b>
3.1	Bebauung	6
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
3.1.4	Sonstige Festsetzungen	8
3.2	Erschließung	8
3.3	Grünplanung	8
3.3.1	Eingriff und Ausgleich	8
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
4.1	Stromversorgung	10
4.2	Wasserver-/ und –entsorgung	10
4.3	Müllentsorgung	10
4.4	Löschwasserversorgung	10
4.5	Gasversorgung	11
4.6	Hinweise	11
4.7	Bodenschutz	11
4.8	Hinweise zum Hochwasserschutz	12
4.9	Bodenordnung und sonstige Maßnahmen	13
<b>5</b>	<b>Kosten</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>18</b>

## **B E G R Ü N D U N G**

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 - Sch - der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Haffkrug, östlich der Strandallee, im Süden und Osten einschließlich des angrenzenden Fußweges (Promenade), Flurstücke 3 und 4 - Insel -

### **1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

#### **1.1 Rechtliche Bindungen**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz wurde von der Gemeindevertretung am 28.09.1995 beschlossen und ist seit dem 04.06.1997 wirksam. Der Bebauungsplan Nr. 49 wurde am 27.02.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und ist seit dem 08.10.1998 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der neue Landschaftsplan gilt als festgestellt. Er weist das Plangebiet in gleicher Weise wie der Flächennutzungsplan aus. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 -SCH- wurde im Dezember 2005 als Satzung beschlossen und ist seit dem 08. Juni 2006 rechtskräftig

Das Plangebiet liegt im 100m-Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gemäß § 11 LNatSchG. Eine Ausnahmegenehmigung des Fachdienstes Naturschutz, Kreis Ostholstein liegt mit Datum vom 27.08.2004 vor.

Der Geltungsbereich liegt im 100 m Bauverbotsstreifen gem. § 80 Landeswassergesetz (LWG). Das zuständige Amt für ländliche Räume stimmt der Planung zu.

#### **1.2 Planungserfordernis/Planungsziele**

Die 2. Änderung wird u. a. erforderlich, weil es während der Planungsphase der 1. Änderung Veränderungen in der bauordnungsrechtlichen Genehmigungspraxis der gewerbl. genutzten Außenterrassen gab, die bei der Planung noch nicht berücksichtigt sind. Gleichzeitig gab es im Rahmen der Baugenehmigungsplanung in Zusammenarbeit mit dem Betreiber des Hotels neue Erkenntnisse und Anforderungen, die im Bebauungsplan berücksichtigt werden sollen.

Die Gemeinde Scharbeutz verfolgt mit der Planung folgende Ziele:

1. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Hotels aus dem 4- bis 5-Sterne-Bereich.
2. Keine Erhöhung der zulässigen Firsthöhe von 12,75 m und des absoluten Versiegelungsgrades des Baugrundstückes von 80 %.

3. Anpassung des Planungsrechts an die aktuelle Rechtssprechung zur Genehmigung gewerblich genutzter Außenterrassen außerhalb des Baufensters.
4. Modifikation des „Fensters zum Meer“.
5. Klarstellung des bisherigen Planungsziels von zwei oberirdischen Vollgeschossen zuzüglich zwei Staffelgeschossen (wobei das 1. Staffelgeschoss bauordnungsrechtlich als weiteres Vollgeschoss zu bewerten ist).
6. Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung, bei Vereinfachung der textlichen Festsetzung 1.1 Nr. 1: „Hotel mit Restaurant und Wellnessbereich“

Im Folgenden sind zur Verdeutlichung des architektonischen Konzeptes Ansicht und Schnitt zum Projekt abgebildet (Verfasser: Bernd Hellriegel Architekten BDA, Köln)

Bild 1: Ansicht von Norden, zwei Vollgeschosse, 1 weiteres zurückgesetztes Vollgeschoss sowie ein Staffelgeschoss. Derzeit ist nur ein Staffelgeschoss zulässig, allerdings bis zu einer Gesamthöhe von 12,75 m. Darin integriert könnte auch ein Galeriegeschoss entstehen. Dieses entspricht jedoch nicht den Planungszielen der Gemeinde Scharbeutz. Daher sollen zwei gestufte Staffelgeschosse in der abgebildeten Form entstehen.

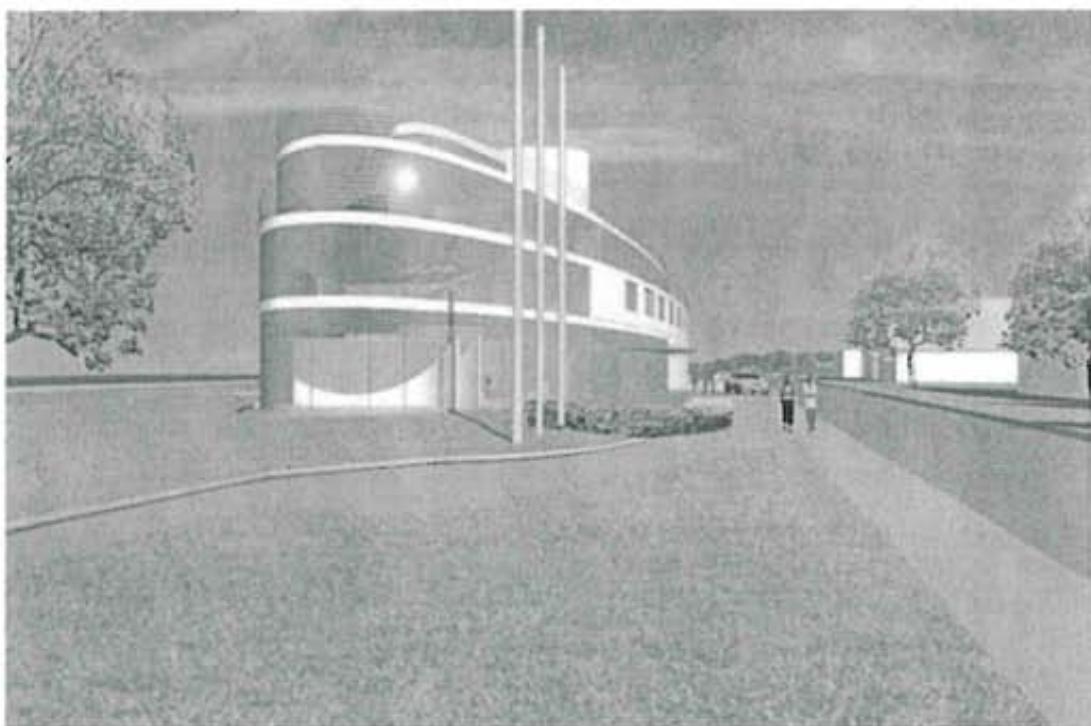


Bild 2: Ansicht von Süden

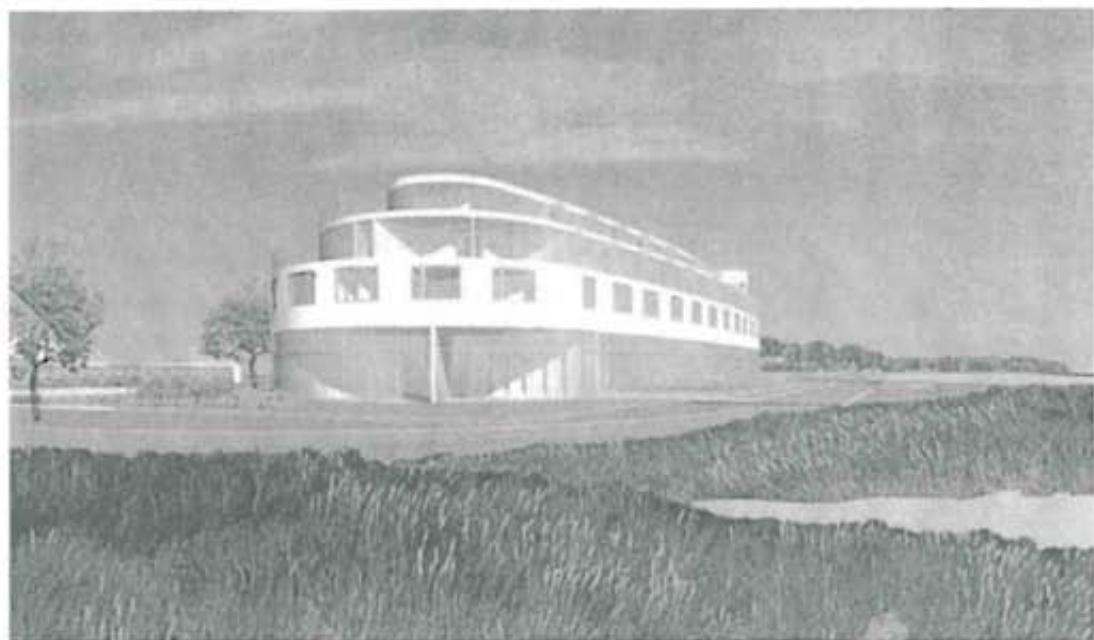


Bild 3: Längsschnitt durch das geplante Hotel

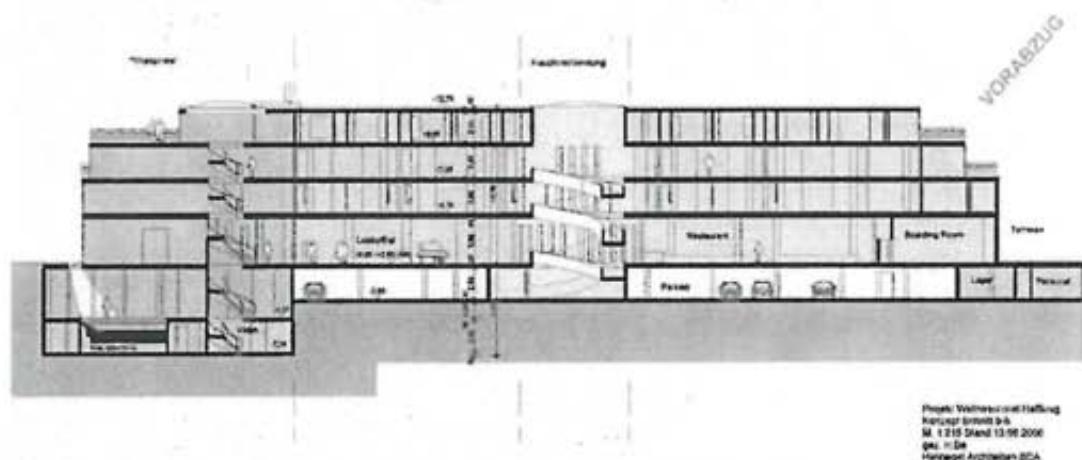
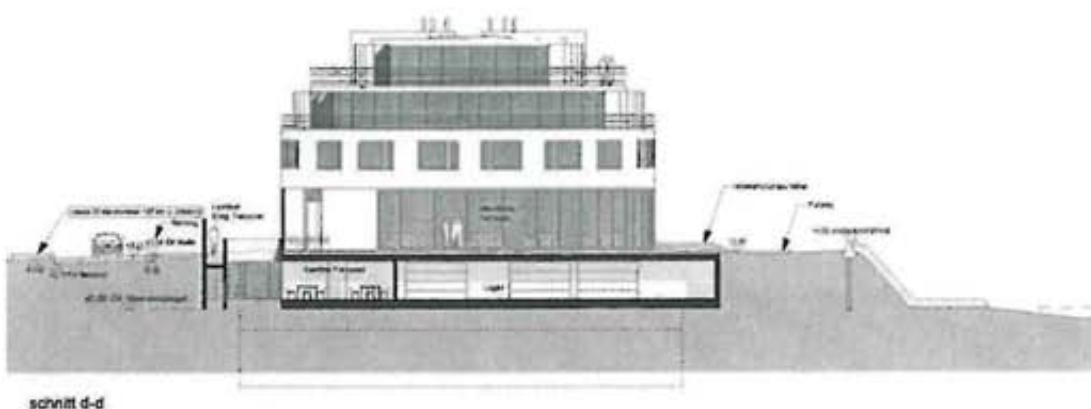


Bild 4: Schnitt durch das geplante Hotel sowie Darstellung der Höhenlage und des Küstenschutzes



## 2 Bestandsaufnahme

Das Baugrundstück wird derzeit größtenteils als Parkplatz und für ein Spielgerät (Trampolinanlage) genutzt). Der Geltungsbereich wurde unverändert von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 und des Ursprungplanes übernommen.

### 3 Planung

### 3.1 Bebauung

### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Die bisherige Festsetzung unter Ziffer 1.1, Nr. 1 war jedoch missverständlich formuliert. Dieses wird jetzt deutlich vereinfacht um klarzustellen, dass zur Nutzung eines Untergeschosses keine planungsrechtlichen Vorgaben/ Einschränkungen gemacht werden. Auch soll innerhalb der beiden Vollgeschosse keine Differenzierung mehr gelten. Insgesamt sind die zulässigen Nutzungen jedoch eindeutig festgesetzt.

### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung bleibt unverändert. Es gelten weiterhin folgende Festsetzungen:

GRZ	0,5
Versiegelungsgrad insgesamt	max. 0,80
Firsthöhe	12,75 über OK EGF

Die Firsthöhe darf lediglich für technisch notwendige Schornsteine, Lüftungseinrichtungen und Dachfenster überschritten werden (Textziffer 2.7). Somit sind u. a. gestaltende Aufbauten und Werbeanlagen ausgeschlossen (zum Beispiel ein „Schiffsschornstein“ mit Werbeaufschrift).

Hinsichtlich der Geschossigkeit bestanden bislang folgende Ziele:

2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss + Technikgeschoss = 12,75 m Firsthöhe

Im Rahmen der Detailplanung und Gespräche mit dem künftigen Betreiber ergaben sich jedoch erhöhte Anforderungen, unter anderem dass eine bestimmte Mindestzimmeranzahl für einen wirtschaftlichen Betrieb vorzuhalten ist. Daher soll die Haustechnik im Keller-/ Untergeschoss untergebracht werden. Gleichzeitig sollen auch Wellnessangebote und Umkleideräume im Keller-/ Untergeschoss entstehen. Ein zweites Staffelgeschoss für Hotelzimmer ist jedoch bauordnungsrechtlich derzeit nicht zulässig.

Zulässig wäre jedoch folgende alternative Bebauung:

2 Vollgesch. + hohes Staffelgesch. mit eingeschobenem Galeriegesch. = 12,75 m FH

Diese Lösung ist jedoch weder städtebaulich, noch architektonisch noch funktional sinnvoll. Das architektonische Konzept eines Hotels in Schiffform ginge stark verloren. Aus dem „Schiff“ würde ein „Tanker“.

Daher sollen durch die 2. Bebauungsplanänderung auch die Voraussetzungen zur Errichtung von zwei gestaffelten Staffelgeschossen entstehen. Es wird ein zweites Baufenster festgesetzt, in dem auch ein drittes Vollgeschoss zulässig ist. Die Grundfläche ist jedoch kleiner als die Grundfläche des zweiten Vollgeschosses. Es ergibt sich eine Staffelung der Geschosse. Auf dem Dach des zweiten Vollgeschosses ist eine Dachterrasse zulässig. Dieses ist in Textziffer 2.6 geregelt.

### **3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise bleibt unverändert. Das Baufenster wird jedoch auf die Größe des Baugrundstückes vergrößert, da gewerblich genutzte Terrassen notwendig sind, die innerhalb des Baufensters zu errichten sind. Auch werden so Beschränkungen für ein unterirdisches Geschoss aufgehoben.

Allerdings ist in Textziffer 2.2 festgesetzt, dass die Oberkante des Untergeschosses, außerhalb des vom Erdgeschoss überdeckten Bereiches, nicht über der Oberkante der Strandallee liegen darf. So wird verhindert, dass ein städtebaulich nicht gewünschter Gebäudesockel entlang der Strandallee entsteht.

### **3.1.4 Sonstige Festsetzungen**

Bislang war das „Fenster zum Meer“ im Erdgeschoss vollständig von Bebauung freizuhalten. Im Rahmen der Abstimmungen mit dem künftigen Betreiber zeigte sich jedoch, dass in dieser Form kein attraktiver, repräsentativer Hoteleingang entstehen würde. Durch einen „Düseneffekt“ erhielt das „Fenster“ keine Aufenthaltsqualität.

Künftig ist daher als baugestalterische Festsetzung ein verglaster Fassadenabschnitt vorgesehen. Aus Sicht der Gemeinde Scharbeutz sind die städtebaulichen Auswirkungen dieser Änderung unerheblich, auch hinsichtlich der Auswirkungen der 2. Änderung auf das Landschaftsbild.

## **3.2 Erschließung**

Die Erschließungsplanung wird aufgrund der 2. Bebauungsplanänderung nicht verändert.

## **3.3 Grünplanung**

Grünordnerische Belange werden aufgrund der 2. Bebauungsplanänderung nicht tangiert. Auch bislang war ein Versiegelungsgrad von 80 % zulässig. Auch bislang waren außerhalb des Hotels umfangreiche Terrassen geplant.

### **3.3.1 Eingriff und Ausgleich**

Da das Maß der Nutzung nicht verändert wird ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. Die Schließung des „Fensters zum Meer“ (40 m<sup>2</sup> Fassadeflächen je Gebäudeseite) hat nach Einschätzung der Gemeinde Scharbeutz keine Auswirkungen auf fast alle Schutzgüter. Lediglich das Schutzgut „Boden“ ist geringfügig betroffen:

Das Baugrundstück ist rund 2.700 m<sup>2</sup> groß. Davon dürfen 50% überbaut werden (1.350 m<sup>2</sup>). Zusätzlich dürfen weitere 30 % versiegelt werden (810 m<sup>2</sup>). Künftig dürfen diese 810 m<sup>2</sup> auch unterbaut werden. Davon ist folgendes Bodenvolumen betroffen:

$$810 \text{ m}^2 \times 2,75 \text{ m Geschoßhöhe} = 2.228 \text{ m}^3$$

Dieser Boden wäre aber auch ohne die 2. Änderung vollständig von der Planung betroffen, da eine vollständige Versiegelung des Bodens bereits zulässig es. Auch wäre dieser Boden während der Bauphase ebenfalls stark von der Maßnahme betroffen. Im Rahmen der noch durchzuführenden Küstenschutzmaßnahmen werden ebenfalls großmaßstäbliche Bodenbewegungen durchgeführt. Relevante Grundwasserströme bestehen im Plangebiet/ Eingriffsraum nach Einschätzung der Gemeinde Scharbeutz nicht, da die Kellergeschoßfußbodenhöhe etwa bei 0,0m über NN liegt (vgl. auch Bild in dieser Begründung).

Auch muss in die Abwägung der Gemeinde Scharbeutz eingestellt werden, dass bereits umfangreiche Ausgleichsflächen erbracht wurden:

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 49 wurden bereits erbracht. Auf Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen dem Landrat des Kreises Ostholstein und der Gemeinde Scharbeutz vom 03.06.98/17.02.99 wurde eine rd. 5,5 Hektar große Fläche in den Haffwiesen bei Haffkrug Naturschutzmaßnahmen zugeführt (Flurstück 213/1, Rahmenkarte 1790, Gemarkung Gronenberg). Das Landschaftsbild im Bereich der Haffwiesen wird durch diese Maßnahmen verbessert.

Aufgrund dieser dargelegten Abwägung verzichtet die Gemeinde Scharbeutz auf den zusätzlichen Nachweis von Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsmaßnahmen.

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

##### Allgemeine Hinweise des Zweckverbandes Ostholstein zur Baudurchführung

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten zwischen den Neubaumaßnahmen und den Leitungen kommen.

Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bauabschnitt vorgesehen. Vor der Bauausführung sind der ZVO Gruppe die detaillierten Ausführungspläne zwecks Prüfung vorzulegen. Erst dann können Aussagen zu Schutzmaßnahmen, Umlegungsarbeiten oder notwendige Gutachten vorgenommen werden.

Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne

Baumstandorte und Anpflanzungen sind mit uns vor der Bauausführung abzustimmen.

Durch das Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von ZVO Leitungen und Kabel, wird auf Kosten des Verursachers vom ZVO vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit dem ZVO abzustimmen und gehen zu Lasten des Verursachers. Eventuell ist für die Erschließung zwischen dem Erschließungsträger und der ZVO Gruppe ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem unter anderem die oben genannten Belange geregelt werden.

#### **4.1 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die EON-Hanse-AG.

#### **4.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen und auszubauenden Versorgungsnetz vorzunehmen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene und weiter auszubauende Trennsystem. Das anfallende Oberflächenwasser wird nach einer entsprechenden Vorbehandlung dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt. Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser über eine Regenwasserbehandlung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis n. §§ 2-7 WHG. Auf eine Genehmigungspflicht der Regenwasserkanalisation n. § 35, Abs. 2 LWG wird hingewiesen.

Landeswassergesetz:

Der Geltungsbereich liegt im 100 m Bauverbotsstreifen gem. § 80 Landeswassergesetz (LWG).

#### **4.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.4 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein ausgestattet. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 B - 166-30 „Löschwasserversorgung“ ist ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup> innerhalb von 2 h abzusichern. 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. Der Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/ Std. über den Zeitraum von 2 Stunden aus dem vorhandenen öffentlichen Leitungsnetz muss vom Zweckverband Ostholstein durch einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden.

#### **4.5 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.6 Hinweise**

##### Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck:

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des vorgenannten Gesetzes 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, 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. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind mir daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

##### Landeswassergesetz:

Der Geltungsbereich liegt im 100 m Bauverbotsstreifen gem. § 80 Landeswassergesetz (LWG).

#### **4.7 Bodenschutz**

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der

Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbörde mitzuteilen.

#### **4.8 Hinweise zum Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Ostsee. Die Höhe des Geländes beträgt knapp 3 Meter über NN. Die Erdgeschossfußbodenhöhe des Hotels wird voraussichtlich etwa bei 3,60 Meter über NN liegen. Der Hochwasserschutz erreicht eine Höhe von 4,0 Meter über NN.

Die Gemeinde Scharbeutz führt derzeit umfangreiche und kostenintensive Küstenschutzmaßnahmen im Bereich Haffkrug/ Scharbeutz durch. Dabei werden die Küstenschutzbauwerke innerhalb der Düne und der Promenade vollständig neu errichtet. Der Hotelneubau wird dabei bereits detailliert berücksichtigt und optimal in das Küstenschutzkonzept integriert. Daher hält die Gemeinde Scharbeutz es für sinnvoll und vertretbar im Plangebiet ein Untergeschoss zu errichten und dieses unter anderem als Tiefgarage, für die Haustechnik, Umkleide- und Lagerräume sowie einen Wellnessbereich zu nutzen. Ein dauernder Aufenthalt von Menschen erfolgt hier nicht. Diese halten sich hier jeweils nicht mehr als 2 bis 3 Stunden auf. Bei einem Hoch-

wasserereignis ist daher nicht von gefahren auszugehen.

#### **4.9 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

### **5 Kosten**

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten aufgrund der 2. Bebauungsplanänderung.

### **6 Umweltbericht**

gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

#### **1. Einleitung**

#### **1a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele**

Die Gemeinde Scharbeutz verfolgt mit der Planung folgende Ziele:

1. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Hotels aus dem 4- bis 5-Sterne-Bereich.
2. Keine Erhöhung der zulässigen Firsthöhe von 12,75 m und des absoluten Versiegelungsgrades des Baugrundstückes von 80 %.
3. Anpassung des Planungsrechts an die aktuelle Rechtssprechung zur Genehmigung gewerblich genutzter Außenterrassen außerhalb des Baufensters.
4. Modifikation des „Fensters zum Meer“.
5. Klarstellung des bisherigen Planungsziels von zwei oberirdischen Vollgeschossen zuzüglich zwei Staffelgeschossen (wobei das 1. Staffelgeschoss bauordnungsrechtlich als weiteres Vollgeschoss zu bewerten ist).
6. Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung, bei Vereinfachung der textlichen Festsetzung 1.1 Nr. 1: „Hotel mit Restaurant und Wellnessbereich“

#### **1b Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

Die landesplanerischen Vorgaben werden bei der Planung berücksichtigt. Eine positive landesplanerische Stellungnahme liegt vor. Die Untere Naturschutzbehörde hat eine Genehmigung zur Unterschreitung des 100m Streifens gemäß § 11 LNatSchG

erteilt.

Das Amt für ländliche Räume Kiel hat eine Unterschreitung des Bauverbotsstreifens gemäß § 80 LWG mit Hinweis auf das besondere öffentliche Interesse an dem Vorhaben in Aussicht gestellt. Siehe Ziffer 1.1 der Begründung

2. **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden**
- 2.1 **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:**

Planungsrechtlich ist das Plangebiet bereits ein Baugrundstück.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um dasselbe Baugrundstück wie im Bebauungsplan Nr. 49 und seiner 1. Änderung. Es handelt sich nicht um gesetzlich geschützte Biotope. Das Baugrundstück wird derzeit größtenteils als Parkplatz und für ein Spielgerät (Trampolinanlage) genutzt). Insgesamt ist das Baugrundstück lediglich rd. 2.570 m<sup>2</sup> groß!

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 wurde unverändert vom Ursprungsplan und der 1. Änderung übernommen. Der Ursprungsplan ist seit dem 08.10.1998 rechtskräftig. Im damaligen Bauleitplanverfahren wurde abschließend geklärt, dass es sich bei dem Baugrundstück um kein geschütztes Biotop gemäß § 15a Landesnaturschutzgesetz handelt.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung, der geringen Größe des Baugrundstückes und der allseitig angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hält die Gemeinde Scharbeutz es nicht für erforderlich detaillierte Untersuchungen der Botanik und der Avifauna vorzunehmen.

Durch die 2. Änderung werden voraussichtlich keine Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt.

Der Versiegelungsgrad sowie die zulässige Firsthöhe bleiben unverändert. Zu erwähnen ist jedoch die Schließung des „Fensters zum Meer“.

Bislang war das „Fenster zum Meer“ im Erdgeschoss vollständig von Bebauung freizuhalten. Im Rahmen der Abstimmungen mit dem künftigen Betreiber zeigte sich jedoch, dass in dieser Form kein attraktiver, repräsentativer Hoteleingang entstehen würde. Zudem entstünde ein „Düseneffekt“ im „Fenster“ wodurch sich keine Aufenthaltsqualitätsqualität erzielen ließe.

Künftig ist daher als baugestalterische Festsetzung ein verglaster Fassadenabschnitt vorgesehen. Aus Sicht der Gemeinde Scharbeutz sind die Auswirkungen dieser Än-

derung jedoch unerheblich, auch hinsichtlich der Auswirkungen der 2. Änderung auf das Landschaftsbild. Das „Fenster“ hat eine Fläche von etwa 40 m<sup>2</sup> je Gebäudeseite.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:  
FFH-Prüfgebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe.

C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine Auswirkungen.

D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Eine ordnungsgemäße Entsorgung ist gewährleistet. Es kommt voraussichtlich zu keinen unverträglichen Emissionen.

F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Dieses ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Es sind keine Einschränkungen der Nutzbarkeit erneuerbarer Energien im Bebauungsplan enthalten.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Siehe Ziffer 2.1e

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 2.1a, 2.1c und 2.1d:

Alle Schutzgüter werden gar nicht oder nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Schutzgut Mensch:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Ursprungsplan weiter gelten.

Schutzgut Tiere:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Pflanzen:

Der Bebauungsplan hat auf den Lebensraum für heimische, wildwachsende Pflanzen keinen Einfluss.

Schutzgut Boden:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Wasser

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Klima/ Luft:

Die Planung hat auf das Schutzgut Klima/ Luft keinen Einfluss.

Landschaft:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen:

- Siehe 2.2 „Mensch“ -

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

- Siehe 2.1 f -

**2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Grünordnerische Belange werden aufgrund der 2. Bebauungsplanänderung nicht tangiert. Auch bislang war ein Versiegelungsgrad von 80 % zulässig. Auch bislang waren außerhalb des Hotels umfangreiche Terrassen geplant.

Da das Maß der Nutzung nicht verändert wird ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. Die Schließung des „Fensters zum Meer“ (40 m<sup>2</sup> Fassadeflächen je Gebäudeseite) hat nach Einschätzung der Gemeinde Scharbeutz keine Auswirkungen auf fast alle Schutzgüter. Lediglich das Schutzgut „Boden“ ist geringfügig betroffen:

Das Baugrundstück ist rund 2.700 m<sup>2</sup> groß. Davon dürfen 50% überbaut werden (1.350 m<sup>2</sup>). Zusätzlich dürfen weitere 30 % versiegelt werden (810 m<sup>2</sup>). Künftig dürfen diese 810 m<sup>2</sup> auch unterbaut werden. Davon ist folgendes Bodenvolumen betroffen:

$$810 \text{ m}^2 \times 2,75 \text{ m Geschoßhöhe} = 2.228 \text{ m}^3$$

Dieser Boden wäre aber auch ohne die 2. Änderung vollständig von der Planung betroffen, da ein vollständige Versiegelung des Bodens bereits zulässig es. Auch wäre dieser Boden während der Bauphase ebenfalls stark von der Maßnahme betroffen. Im

Rahmen der noch durchzuführenden Küstenschutzmaßnahmen werden ebenfalls großmaßstäblichen Bodenbewegungen durchgeführt.

Relevante Grundwasserströme bestehen im Plangebiet/ Eingriffsraum nach Einschätzung der Gemeinde Scharbeutz nicht, da die Kellergeschossfußbodenhöhe etwa bei 0,0m über NN liegt (vgl. auch Bild in dieser Begründung).

Auch muss in die Abwägung der Gemeinde Scharbeutz eingestellt werden, dass bereits umfangreiche Ausgleichsflächen erbracht wurden:

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 49 wurden bereits erbracht. Auf Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen dem Landrat des Kreises Ostholstein und der Gemeinde Scharbeutz vom 03.06.98/17.02.99 wurde eine rd. 5,5 Hektar große Fläche in den Haffwiesen bei Haffkrug Naturschutzmaßnahmen zugeführt (Flurstück 213/1, Rahmenkarte 1790, Gemarkung Gronenberg). Das Landschaftsbild im Bereich der Haffwiesen wird durch diese Maßnahmen verbessert.

Aufgrund dieser dargelegten Abwägung verzichtet die Gemeinde Scharbeutz auf den zusätzlichen Nachweis von Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsmaßnahmen.

2.4 **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:**  
Ohne Planung gilt der Ursprungsplan bzw. dessen 1. Änderung. Planungsalternativen gibt es daher nicht

### 3. Zusätzliche Angaben

3.1 **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:**

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten, da es sich um die 2. Änderung handelt und bei den vorherigen Planungsschritten schon umfangreiche Umweltprüfungen erfolgt sind.

**3.2 Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bau- leitplans auf die Umwelt:**

Durch die Kleinteiligkeit des Gebietes und der nicht zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, wird die Überwachung der Umweltauswirkungen auf ein Minimum beschränkt bleiben können. Dies erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen Ihrer gesetzlichen Pflichten.

**3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Das Ziel der Planung besteht darin, den Bebauungsplan an die aktuelle Genehmigungsplanung sowie die aktuelle Rechtsprechung anzupassen. Eine bauliche Verdichtung oder zusätzliche Versiegelung des Plangebietes erfolgt nicht.

**7 Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am 27. März 2007 gebilligt.

Scharbeutz, 04. Mai. 2007



Omeren  
Bürgermeister