

Gemeinde Scharbeutz
BEGRÜNDUNG
zur 3. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes Nr. 41 -Sch-
„Wasserskianlage und Beach Center“



Für das Gebiet:

Scharbeutz, östlich der Strandallee und nördlich vom Seebrückenvorplatz

Inhaltsübersicht:

1 GRUNDLAGEN	3
1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich	3
1.2 Planungserfordernis und Ziel	3
1.3 Bestandssituation	4
1.4 Rechtsgrundlagen	4
1.5 Plangrundlage	4
1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Bestehende Rechtsverhältnisse	5
1.7 Kinderfreundlichkeitsprüfung	5
1.8 Prüfung der UVP- Pflichtigkeit / Umweltbericht	6
1.9 Altlastenunbedenklichkeit	6
2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN	7
2.1 See- und strandseitige Gesamtkonzeption	7
2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.1.2 Bauweise, Baugrenzen und Baufelder	10
2.1.3 Höhe und Höhenlage der baulicher Anlagen/ Gestalterische Festsetzungen	10
2.2 Verkehr	11
2.2.1 Erschließung	11
2.2.2 Ruhender Verkehr	12
2.3 Grünordnung, Meeresökologisches Gutachten, Ornithologisches Gutachten (Untersuchung zur FFH-Relevanz) sowie Vermeidung, Minimierung und Kompensation möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft	13
2.4 Immissionen	14
3 VERSORGUNG	15
3.1 Wasserversorgung	15
3.2 Versorgung mit elektrischer Energie	15
3.3 Gasversorgung	16
3.4 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale	16
3.5 Fernmeldeeinrichtungen	16
3.6 Feuerschutzeinrichtungen	16
4 ENTSORGUNG	17
4.1 Ableiten des Schmutzwassers	17
4.2 Behandlung des Oberflächenwassers	17
4.3 Abfall- und Wertstoffe	17
5 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	17
6 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGS- UND AUSGLEICHSKOSTEN	18
<u>ANLAGEN:</u>	
1. Aufzuhebende Bereiche der Ursrungspläne;	
2. Fotos zur Bestandssituation, stadtplanung bruns, Oktober 2002;	
3. Lage der Parkplätze P1 + P2/ Stellplatznachweis;	
4. Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG und 18.3.2 der Anlage 1 UVPG (Screening) vom Landschaftsplanungsbüro Trüper Gondesen Partner;	

5. **Grünordnungsplan vom Landschaftsplanungsbüro Trüper Gondesen Partner einschließlich Meeresbiologisches Gutachten + Ornithologisches Gutachten (Untersuchung zur FFH-Relevanz).**

1 GRUNDLAGEN

1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich

Das ca. 34,2 ha große Plangebiet liegt im Strand- und Ostseebereich der Lübecker Bucht und grenzt unmittelbar an den kur- und feriennutzungsgeprägten Ortskern der Gemeinde Scharbeutz an. Es wird begrenzt:

- Im Westen durch die Strandallee,
- im Norden und Süden durch die angrenzenden Dünen, den Strand sowie die Ostsee,
- im Osten durch die Ostsee.

Der genaue Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 41 -Sch- kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 2000 entnommen werden. Der Bereich des SO-Baugebietes wird zwecks besserer Lesbarkeit zusätzlich im Maßstab 1 : 1000, als Ausschnittsvergrößerung ohne Normcharakter, dargestellt.

1.2 Planungserfordernis und Ziel

Die Kurbetriebe Scharbeutz nahmen 1969 das Meerwasser-Hallenwellenbad in Betrieb. Nachdem nach fast 30 jähriger Betriebsdauer die Besucherzahlen stark rückläufig waren, wurde die Anlage am 01.01.1997 wegen Unwirtschaftlichkeit geschlossen.

Da die Haushaltsmittel der Gemeinde einen Umbau und die Eigeninbetriebnahme des Infrastrukturstandortes nicht erlauben, bemüht sich die Gemeinde Scharbeutz seit dieser Zeit darum, unter Beteiligung von privaten Investoren ein zeitgemäßes Betriebskonzept zu entwickeln, welches das Kur- und Gesundheitsangebot an der Ostseeküste optimiert.

Ein inzwischen überholter Versuch zur Wiedereröffnung der Gebäudeanlagen des Meerwasser-Hallenbades war das Betriebskonzept „Gesundheits- und Wellnesszentrum/ Thalassozentrum“, für dessen Realisierung die Gemeinde Scharbeutz die 1. vereinfachte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 41 -Sch- durchführte. (Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 -Sch- siehe Pkt. 1.6 dieser Begründung)

Nach dem sich nach der Erlangung der Rechtskraft dieser B-Plansatzung herausstellte, dass der Investor nicht mehr an der Realisierung dieses Vorhabens interessiert ist, bemüht sich die Gemeinde Scharbeutz erneut im Rahmen dieser 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 41 -Sch- darum, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Umnutzung des Meerwasser-Hallenwellenbades zu schaffen.

Auf der Grundlage des Tourismusentwicklungskonzeptes für die Region Plön und Ostholstein hat sich die Gemeinde Scharbeutz im Frühjahr 2002 dazu entschieden, ein neues Betriebskonzept gemeinsam mit einem anderen privaten Investor zu entwickeln. Dieses Konzept enthält Strand- und Wassersporteinrichtungen, die insbesondere die touristische Hauptzielgruppe „Familien mit Kindern“ ansprechen soll.

Im Einzelnen ist in dieser 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 41 -Sch- vorgesehen, die vorhandenen Badanlagen als „Indoor- Wasserskianlage (Übungsbecken für Wasserskianfänger) mit Beach Center (Sandfläche innerhalb des Gebäudes Volleyball etc.), den zugehörigen Sanitär- und Serviceeinrichtungen und Restaurant zu nutzen. Außerdem soll im angrenzenden Ostseebereich eine Wassersportanlage

„Wasserski“ mit Anbindung an die Seebrücke errichtet werden, welche auf der 8. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Scharbeutz basiert.

1.3 Bestandssituation

Im Bereich des SO-Gebietes „Strand- und Wassersport“ befindet sich der Gebäudebestand des alten Meerwasser-Hallenwellenbades der Gemeinde, welches seinerzeit innerhalb des Strand- und Dünenbereiches zwischen Strandallee und Ostsee - innerhalb des Überschwemmungsgebietes (s. Anlage 2, Foto 1) - errichtet wurde.

Das geschlossene Meerwasser-Hallenwellenbad, das unmittelbar an den kur- und feriennutzungsgeprägten Ortskern der Gemeinde Scharbeutz angrenzt, stellt in seinem unbelebten Zustand einen städtebaulichen Missstand dar (s. Anlage 2, Foto 2).

Erschlossen wird die Anlage durch die zum Teil verkehrsberuhigt ausgebaute Strandallee (s. Anlage 2, Fotos 3 und 4) und den Richtung Norden und Süden weiterführenden öffentlichen Fußweg (s. Anlage 2, Foto 5). Südlich davon führt eine etwa 23 m lange Seebrücke in die Ostsee. Sie dient der touristischen Fahrgastschiffahrt. Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich eine öffentliche Parkplatzanlage (s. Anlage 2, Foto 6), die von Strand- und Ostseetouristen genutzt wird.

Der Grünbestand und die sonstigen natur- und landschaftsraumrelevanten Faktoren können dem Grünordnungsplan vom Landschaftsplanungsbüro Trüper, Gondesen & Partner und dem anliegenden Meeresbiologischen Gutachten sowie dem Ornithologischen Gutachten (Untersuchung der Fauna Flora Habitat = FFH - Relevanz) entnommen werden, die Bestandteil dieser Begründung sind (s. Anlage 5).

1.4 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Neuaufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 41 -Sch- gelten:

- a) Die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998, I S. 137) in der zuletzt gültigen Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl., Teil I, S. 479),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) vom 10.01.2000,
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl, Teil I, Nr. 3 vom 22.01.1991).

1.5 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine vorläufige amtliche Plangrundlage des Katasteramtes Eutin sowie ergänzende Vermessungen des Bereiches durch das Vermessungsbüro Uliczka und Vogel aus Eutin.

1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz wurde mit Datum vom 06.04.1997 verbindlich.

Da die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz enthaltene Gemeinbedarfsflächendarstellung nicht mehr den derzeitig geplanten privatwirtschaftlich zu betreibenden touristischen Nutzungen entspricht, wird parallel zu dieser 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 41 -Sch- die 8. F-Planänderung von der Gemeinde Scharbeutz durchgeführt. Das Entwicklungsgebot gemäß §5 BauGB kann somit gewährleistet werden.

Der Landschaftsplan wurde vom Büro Trüper Gondesen Partner (TGP) parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erarbeitet. Er enthält dementsprechend eine Bauflächenbestandssicherung für das Meerwasser-Hallenwellenbad, eine Wasserflächendarstellung für die Ostsee, eine Anlegestelle für die Schifffahrtslinie, einen Rad-/Wanderweg sowie eine Maßnahmenflächensicherung „Strandwall/Düne“, für die nicht überbaubaren Dünen/Strandbereiche, so dass ein Grossteil der im L-Plan dargestellten Flächennutzungen identisch mit der Festsetzungskonzeption dieser 3. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 41 -Sch- sind.

Der Geltungsbereich dieser 3. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 41 -Sch- überlagert sowohl Teile des Ursprungplanes Nr. 41 -Sch-, seiner 1. vereinfachten Änderung und Erweiterung, einen Teilbereich seiner 2. Änderung als auch einen Teilbereich des B-Planes Nr. 40 -Sch- (s. Anlage 1). Wie unter 1.2 beschrieben, soll diese 3. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 41 -Sch- in erster Linie die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Umnutzung des Meerwasser-Hallenwellenbades schaffen. Insbesondere ist die bisherige Nutzungsart Gemeinbedarfsfläche für Gesundheitliche Zwecke „Gesundheits- und Wellnesszentrum“, als Sondergebiet „Strand und Wassersport“, umzuwidmen.

Bei Erlangung der Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 -Sch- werden die entsprechenden Festsetzungen des Ursprungplanes Nr. 41 -Sch-, seiner 1. vereinfachten Änderung und Erweiterung, seiner 2. Änderung sowie des B-Planes Nr. 40 -Sch- aufgehoben.

Im Zusammenhang mit der im Parallelverfahren aufzustellenden gemeindlichen 8. F-Planänderung und der im Bereich der Ostsee geplanten Wasserskianlage hat die Gemeinde Scharbeutz einen Antrag auf Eingemeindung von Wasser- und Strandflächen (Inkommunalisierung) gestellt, der zwischenzeitlich vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigt worden ist.

1.7 Kinderfreundlichkeitsprüfung

Auf der Grundlage der Richtlinie des Kreises Ostholstein zu kinder- und familienfreundlichen Planungen und Vorhaben vom 21.03.2000 wurde eine Kinderfreundlichkeitsprüfung für das Plangebiet durchgeführt.

Da das geplante Sondergebiet Strand- und Wassersport die touristische Hauptzielgruppe „Familien mit Kindern“, ansprechen soll, sind im Zusammenhang mit der Veranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung von der Gemeinde Scharbeutz am 21. September 2002 die Kinder und Jugendlichen der Gemeinde Scharbeutz zur Beteiligung gemäß § 47 f Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein eingeladen worden. Der Anfangstermin der Veranstaltung wurde von der Gemeinde bewusst früh gewählt (17.00 Uhr), um den Scharbeutzer Kindern und Jugendlichen eine Teilnahme zu ermöglichen.

Bei dieser kombinierten Beteiligungsveranstaltung erläuterten der Bürgermeister und der von der Gemeinde mit der B-Plankonzeption beauftragte Stadtplaner die Bauleitplanverfahrensabläufe sowie die Planungsziele und -inhalte. Außerdem informierte der Investor die Anwesenden über die darüber hinausgehenden Nutzungsinhalte. Im Rahmen der Beantwortung der umfangreichen Wortmeldungen der anwesenden erwachsenen Bürger/Innen wurde die vorgesehene Planungskonzeption zum Teil bis auf die Objektplanungsebene detailliert.

Von dem anwesenden Kind wurden keine Anregungen, Bedenken oder Fragen zur vorgesehenen Strand- und Wasserskikonzeption vorgetragen.

1.8 Prüfung der UVP- Pflichtigkeit / Umweltbericht

Gemäß Änderung des Baugesetzbuches vom 19. Juni 2001 (BGBl. 1149) i.V. mit dem Gesetz zur Umsetzung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) - Änderungsrichtlinie und dem UVP-Erlass des Innenministers - IV 63 - 511.51- vom 20.11.2001 ist bei allen bauplanungsrechtlichen Vorhaben zu prüfen, ob das Vorhaben UVP-pflichtig ist.

Auf Grund der Sensibilität des Küstenbereiches der Ostsee hat der Kreis Ostholstein im Rahmen des Verfahrens zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes angeregt, eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG und Nr. 18.3.2 der Anlage 1 UVPG (Screening) im Rahmen des Verfahrens zur 3. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 41 -Sch- vorzunehmen. Die Gemeinde Scharbeutz berücksichtigt diese Kreisanregung. Sie hat das Landschaftsplanungsbüro Trüper Gondesen Partner mit der Einzelfallprüfung beauftragt, die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt ist und Bestandteil dieser Begründung ist (s. Anlage 4).

Da der Bereich des Sondergebietes „Strand und Wassersport“, bereits Bestandteil der Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen B-Pläne Nr. 40 -Sch-, Nr. 41 -Sch- sowie der 1. Änderung und Erweiterung und der 2. Änderung des B-Planes Nr. 41 -Sch- ist und die hier geplante Nutzungsänderung des bestehenden Meerwasser-Hallenwellenbades keine UVP-Pflicht erzeugen wird, bezieht sich dieser Prüfauftrag nur auf die neu geplante Wasserskianlage (rund 72.000 m² Wasserfläche) und die angrenzenden landseitigen Flächen, insoweit für diese Betroffenheiten für das geplante Wasserskivorhaben möglich sind.

Die UVP-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Wasserskivorhaben wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt, so dass keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit und der Erstellung eines Umweltberichtes besteht.

1.9 Altlastenunbedenklichkeit

Gemäß Auskunft der Abteilung Natur und Umwelt des Kreises Ostholstein liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen für das B-Plangebiet vor. Da auch ansonsten keine Hinweise auf Altlasten in der Gemeinde Scharbeutz für dieses Gebiet vorliegen, wird davon ausgegangen, dass das Gebiet „altlastenfrei,“ ist.

2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 See- und strandseitige Gesamtkonzeption

Nördlich angrenzend an die Seebrücke plant ein privater Investor die Errichtung einer Wasserskianlage deren Betriebszeit auf den Zeitraum vom 01.04. – 30.09. eines jeden Jahres beschränkt wird. Diese Anlage wird als „Wassersportanlage Wasserski,“ in der 3. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 41 -Sch- ausgewiesen. Es ist zulässig, diese Wasserskiseilbahn mit allen handelsüblichen Sportgeräten wie Wasserskiern, Wakeboards (Wasserskifahren, welches auf einem großen Brett stattfindet/ vergleichbar dazu sind die bereits allgemein bekannteren Sportgeräte „Snowboard,“ oder „Surfbrett,“) und ggf. sonstigen technischen Neuerungen zu betreiben, sofern dabei die unter Pkt. 2 der Begründung beschriebenen Anforderungen und Auswirkungen (s. insbesondere 2.3 und 2.4) eingehalten werden.

Um die Ortssituation während der Wintersaison nicht durch verbleibende Anlagenteile zu beeinträchtigen, ist die Wassersportanlage nach dem Saisonende (30.09.) wie folgt zurückzubauen:

- Das Umlaufseil wird nach Einstellung des Betriebes umgehend, d.h. am selben Tag entfernt.
- Die Masten werden innerhalb von einer Woche nach Einstellung des Betriebes inkl. Spanndrähte und andere sich über der Wasseroberfläche befindliche Anlagenteile abgebaut.
- Die Beton-Grundgewichte verbleiben im Wasser.

Zum Saisonbeginn (01.04.) erfolgt die Installation der Wassersportanlage wie folgt:

- Das Umlaufseil wird erst am 01. April angebracht.
- Die Masten werden frühestens eine Woche vor Inbetriebnahme inkl. Spanndrähte und andere sich über der Wasseroberfläche befindliche Anlagenteile aufgebaut.
- Die im Wasser befindlichen Beton-Grundgewichte werden jährlich wieder genutzt.
- Ein Herumrücken bzw. ein Schleifen der Gewichte über den Meeresgrund wird vermieden.

Die Betriebskonzeption der Wassersportanlage basiert auf den topographischen und meteorologischen Standortvoraussetzungen und den sporttechnischen Anforderungen an die Wassersportanlage. Im Einzelnen ist hierzu folgendes anzumerken:

- An dem geplanten Standort der 3. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 41 -Sch- herrschen während der Sommermonate westliche ablandige Winde sowie Nordwest- und Südwestwinde vor, die zu keinerlei Wellenbildung führen und den Betrieb der geplanten Wassersportanlage demzufolge nicht stören werden. Insbesondere ist für die Anfänger, die erfahrungsgemäß vorwiegend in den Kernsommermonaten mit dem Wassersport beginnen, nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

Auch bei den schlechteren Ostwetterlagen des Hochsommers ist davon auszugehen, dass die Wellenbildung den Betrieb nur wenig oder gar nicht einschränken wird, da eine verstärkte Wellenbildung nur an den Nachmittagsstunden durch thermikbedingte verstärkte Windgeschwindigkeit zu erwarten ist.

Hingegen können östliche Winde im April und Mai sowie im September den Betrieb der Anlage einschränken.

- An Wasserskiseilbahnen werden unterschiedliche Sportgeräte eingesetzt. Diese Sportgeräte bedürfen unterschiedlicher Zuggeschwindigkeiten. Je nach Sportgerät sind Wellen störend oder erwünscht.
- Das klassische Anfängergeschäft findet auf Paarskiern mit einer Zuggeschwindigkeit von 30 km/h statt. Die Betriebskalkulation geht hier von einer schlechtwetterbedingten Ausfallzeit von 30 % aus.
- Das seit Jahren extrem zunehmende Wakeboarding, findet ebenfalls mit einer Zuggeschwindigkeit von 30 km/h statt. Es ist deutlich leichter zu erlernen als Wasserski und der Wellengang ist eine gewünschte Bereicherung. Die kalkulatorischen Ausfallzeiten (Schlechtwetter) liegen bei diesem Marktsegment bei 15 %.
- Der klassische Monoski / Slalomskibereich mit einer Zuggeschwindigkeit zwischen 45 und 60 km/h ist von untergeordneter Bedeutung und nicht als Zielgruppe vorgesehen. Gleiches gilt für den klassischen Trickskibereich.
- Da der störende Einfluss von Wellen auf das Wasserski- beziehungsweise Wakeboardfahren in hohem Maße von der Zuggeschwindigkeit abhängig und die Zuggeschwindigkeit hier an diesem Standort im normalen Betrieb zwischen 28 und 30 km/h liegt, sind Wellenbewegungen auch für Anfänger kaum störend.
- Die Wassersportler werden zum Start die Seebrücke nutzen, so dass weitere Anlandungsmöglichkeiten, Steganlagen, Anlagen zum Brechen der Wellen oder sonstige frei schwimmende bauliche Anlagen für den Betrieb der Wassersportanlage nicht notwendig sind. Stattdessen werden an den Masten der Seilbahn Pontons verankert, von denen die gestürzten Wasserskiläufer mit einem Rettungsboot mit schallgedämpften Verbrennungsmotor zurück zum Startbereich gebracht werden.
- Die Lage des Bereiches zur Errichtung der Wasserskianlage wurde nach der Abstimmung mit den beiden Redereien der Fahrgastschiffahrt zur Verbesserung des Anfahrwinkels abgeschrägt zugeschnitten. Außerdem wird bei der Errichtung der Wassersportanlage sichergestellt werden, dass das Seil der Wasserskianlage so weit wie technisch möglich vom Seebrückenkopf entfernt errichtet wird. Ferner wird der Betreiber der Wasserskianlage gewährleisten, dass für die Fahrsicherheit der Schiffe auch bei starken Strömungen oder Winden ausreichende Sicherheitsvorkehrungen (Kommunikationsmöglichkeiten zwischen den Schiffen und der Anlage über Seefunk oder Handy) getroffen werden.
- Die südöstlichsten Masten bzw. Pontons der Wassersportanlage liegen mehr als 75 m vom Strand entfernt (s. Vermaßung in der Planzeichnung) und der Startpunkt auf der Seebrücke wird in ca. 200 m Entfernung am Brückenkopf der Seebrücke errichtet werden, so dass ausreichende Sicherheitsvorkehrungen zur Gewährleistung der Badesicherheit im Rahmen der Objektplanung getroffen werden können.

Das Betriebskonzept für die Wassersportanlage bezieht auch das ehemalige Meerwasser-Hallenwellenbad mit ein. Da der Start der am schwierigsten zu erlernende Bereich des Wasserski-, beziehungsweise Wakeboardfahrens ist, soll hier innerhalb eines Übungsbeckens ein zusätzliches Angebot für die Anfänger geschaffen werden, um die komplexen Bewegungsabläufe unter optimalen Bedingungen erlernen zu können.

Außerdem wird durch die Umnutzung des vorhandenen Meerwasser-Hallenwellenbades als „Indoorsport- und Freizeitanlage,“ den Touristen und Anwohnern ein lichtdurchflutete attraktive Schlechtwetteralternative zur „Schönwetterfreizeitnutzung des Ostseestrandbereiches,“ geboten werden. Neben dem geplanten Übungsbecken für Wasserskianfänger werden Sanitär- und Serviceeinrichtungen und ein Restaurant errichtet werden.

Ergänzend dazu beinhaltet die Nutzungskonzeption verschiedene temporäre Veranstaltungen/ Events wie Entertainment Shows, Ausstellungen, Indoor Beachpartys und zumindest einen jährlichen Wakeboard- Event sowie zwei Betriebswohnungen und tourismus- bzw. strand- und wassersportbedarfsorientierte Verkaufs- und Dienstleistungsshops, um Kindern, Jugendlichen, Erwachsenen und insbesondere Familien mit Kindern eine neue Freizeitattraktion an der Ostseeküste anbieten zu können.

Der Ostseestreifen, der zwischen der geplanten Wassersportnutzung der Ostsee und dem landseitigen gebäudeinternen Strand- und Wassersportangebot liegt, soll in Verbindung zu diesen beiden Nutzungen als Wasserspiel- und Badebereich genutzt werden.

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Sämtliche Landflächen im Geltungsbereich (Sondergebiet, Verkehrsflächen und Grünflächen) sind aufgrund der topographischen Situation als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

Der Bereich des ehemaligen Meerwasserschwimmbades wird als Sondergebiet „Strand- und Wassersport,“ festgesetzt. Da dieses Sondergebiet aus einer Gast- und tourismusorientierten Nutzungspalette besteht, ist im Teil B Text Nr. 1.1 die unter Pkt. 2.1 der Begründung beschriebene Nutzungskonzeption detailliert festgesetzt. Dabei wird sich die angedachte Restaurantnutzung über mehrere Ebenen innerhalb und außerhalb (Terrasse) des Gebäudes erstrecken.

Die festgesetzten Größenordnungen der Verkaufs- und Dienstleistungsshops basieren auf der Zielsetzung zur Schaffung einer vielfältigen Shoppalette, die den Tourismus- bzw. Strand- und Wassersportbedarf der Gäste des Sondergebietes über Verkaufs- und Dienstleistungsangebote decken soll.

Da die geplante Wasserskiliftanlage aus technischen Gründen nicht zeichnerisch exakt im B-Plan festgesetzt werden kann, wird sie als Darstellung ohne Normcharakter in der Planzeichnung dargestellt, wobei die Realisierung der Anlage innerhalb der festgesetzten Nutzungsabgrenzung für die Zweckbestimmung „Wassersportanlage Wasserski,“ erfolgen wird. Über die Textfestsetzung Nr. 1.2 werden für die innerhalb der Ostsee liegende „Wassersportanlage Wasserski,“ die B-Planrelevanten Festsetzungen getroffen.

Zu beachten ist dabei, dass bei der Errichtung der Wasserskianlage die festgesetzte Anzahl der Masten und Anker (s. hierzu auch Teil B Text Nr. 3.5) weitgehend lagertreu realisiert wird, da die Eingriffsrelevanz der Anlage auf der in der Planzeichnung dargestellten Betriebskonzeption basiert (s. Anlage 5, Meeresbiologisches Gutachten von Coastal Research & Management, Kiel und GOP von TGP).

Da der Startpunkt zum Wasserski auf der Seebrücke errichtet wird, ist in Verbindung zum Brückenkopf ein Baufeld mit einer maximalen GR von 100 m² für die technische Infrastruktur einschließlich Materiallager auf der von der Schifffahrt abgewandten Seebrückenseite festgesetzt (s. Teil B Text Nr. 1.2).

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der Verkehrssicherheit der Seebrücke (überwiegende Breite: 3 m) sind weitere Bauwerke wie z.B. Verkaufsstände gem. Teil B Text Nr. 1.2 nicht zulässig.

Der private Bauherr der Anlage beabsichtigt in dem Ostseestreifen, der zwischen der geplanten Wassersportnutzung der Ostsee und dem landseitigen gebäudeinternen Strand- und Wassersportangebot liegt, Wasserspielgeräte wie Wasserrutsche etc. aufzustellen, welche die Badenutzung nicht einschränken und das oben beschriebene Wassersportangebot (s. 2.1 der Begründung) ergänzen.

Orientierend an der 1. vereinfachten Änderung und Erweiterung wird die GRZ im Sondergebiet weiterhin mit 0,7 bei II Vollgeschossen festgesetzt.

Bei der SO-Sondergebietsgröße von 5.167 m² sind somit bauliche Anlagen bzw. Gebäudeanlagenerweiterungen mit einer Grundfläche von max. 3.617 m² sowie die gemäß §19 Abs. 4 BauNVO bis zur Kappungsgrenze von GRZ 0,8 zulässigen Überschreitungen (für Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländefläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) zulässig.

2.1.2 Bauweise, Baugrenzen und Baufelder

Da der vorhandene umzubauende Gebäudebestand länger als 50 m ist, wird in Verbindung zu Teil B Text Nr. 2.2 eine abweichende Bauweise (ab) festgesetzt.

Auf die Festsetzung von raumbildenden Baulinien wird verzichtet, weil im Bereich des Plangebietes keine städtebaulichen Gründe für restriktive Baufluchten bestehen.

Um bei den Umbauten des Meerwasser-Hallenwellenbades genügend Spielraum für gebäudegliedernde Elemente zu lassen, können untergeordnete, vertikale gebäudegliedernde Fassadenelemente gemäß Teil B Text Nr. 2.1 die Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten.

2.1.3 Höhe und Höhenlage der baulicher Anlagen/ Gestalterische Festsetzungen

Orientierend an den Festsetzungen der angrenzenden B-Pläne wird die Sockelhöhe gemäß Teil B Text Nr. 4 auf 0,6 m festgesetzt, wobei diese Textfestsetzung nur für den Fall Bestandteil des B-Planes wird, dass wieder erwarten anstelle des Umbaus des Meerwasser-Hallenwellenbades eine Neuerrichtung von Gebäuden erfolgt. Der Bestandsschutz der Gebäudeanlage, einschließlich Ersetzung des Gebäudes in Folge von unvorhersehbaren Ereignissen wie extreme Witterungseinflüsse oder Brand bleibt von der Textfestsetzung Nr. 4 unberührt.

Gemäß Teil B Text Nr. 3.4 sollen die Einfriedungen aus Hecken bestehen bleiben, um den grünen Charakter des Gebiets zu wahren. Gemäß Teil B Text Nr. 6 sind Zäune aus gestalterischen Gründen nur grundstückseitig in einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

2.2 Verkehr

2.2.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kraftfahrzeuge über die Seestraße, die das Plangebiet im Norden Richtung Haffkrug und im Westen an das Zentrum der Gemeinde Scharbeutz anbindet. Südlich stellt die verkehrsberuhigt ausgebaute Strandallee den nördlichen Beginn der Richtung Süden weiterführenden Fußgängerpromenade bzw. der Tourismus- und Kurachse dar.

Da die Gemeinde Scharbeutz an dem rechtverbindlichen Planinhalt der im Süden angrenzenden 2. Änderung des B-Planes Nr. 41 -Sch- für die gesamte verkehrsberuhigte Strandallee festhalten will, enthält der Teil B Text unter Nr. 5 die hier ebenso angestrebte ganzjährige Fußgängerzonennutzung.

Die vorhandene strandseitige Fußgängerpromenade wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerpromenade,“ festgesetzt. Auf eine ganzjährige Festsetzung der im L-Plan enthaltenen Radwegverbindung wird aus Verkehrssicherheitsgründen verzichtet, um die Fußgängerströme während der saisonalen Spitzenzeiten nicht zu gefährden. Unabhängig davon kann hier zu anderen Zeiten eine Radwegnutzung erfolgen, wenn und solange dies bei der Gemeinde Scharbeutz über ordnungsrechtliche Regelungen angestrebt wird.

Um die Zugangsmöglichkeiten zum Strand zu erweitern, ist ein neuer Strandzugang geplant, der über die in der Planzeichnung festgesetzte Brücke, die Verbindung zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerpromenade,“ und dem anschließenden Baufeld für den neuen Treppenturm herstellen soll. Zum Schutz des Landschaftsbildes wird die maximale Höhe und die Gestaltung des Treppenturms gemäß Teil B Text Nr. 3.3 reglementiert.

Die vorhandene Seebrücke dient den Fahrgästen als Zu- und Abgang zur Fahrgastschiffahrt und den Wassersportlern als Zu- und Abgang zur Wassersportanlage und wird von Spaziergänger(n)Innen als Aussichtspunkt (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger,“) genutzt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung der Wasserski-Seilbahn weist das Wasser- und Schifffahrtsamt mit Schreiben vom 06.02.2003 auf folgendes hin:

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraßen erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (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 18.06.2002 (BGBl I S.1914), erforderlich.

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.

Für die Einleitung eines Genehmigungsverfahrens und die Beurteilung des Vorhabens aus strom- und schiffahrtspolizeilicher Sicht ist die Antragstellung beim Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck erforderlich. Zum Antrag sind die im Merkblatt zur Erteilung von strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigungen im Bereich von Bundeswasserstraßen aufgeführten Unterlagen erforderlich.

2.2.2 Ruhender Verkehr

Für den geplanten Umbau des Meerwasser-Hallenwellenbades in eine Indoor-Wasserskianlage und ein Beach Center ist tagsüber in der Hauptnutzungszeit von einem sehr geringem Zuschaueranteil bei den Sport- und Freizeitnutzungen auszugehen. In den Abendstunden ab ca. 19.00 Uhr bis 22.00 Uhr kann sich die Besucherzahl für die sonstigen Freizeitveranstaltungen bis auf insgesamt 1000 Personen erhöhen. Außerdem sind seltene Freizeitveranstaltungen an 10 bis maximal 12 Abenden im Jahr für bis zu 1000 Personen insgesamt geplant (s. hierzu auch Pkt. 2.4 dieser Begründung).

Um sowohl den geringen Bedarfszahlen der Nr. 5.3 des Stellplatzerlasses des Innenministers vom 16.8.95 für die Hauptnutzung als auch den stärker frequentierten Auslastungen der Sport- und Freizeithalle während der Abendstunden Rechnung zu tragen, wird der Stellplatzrichtwert Nr. 5.4 des Stellplatzerlasses des Innenministers quasi als Mischkalkulation im Verhältnis zu den geplanten 422 Sitzplätzen im Beach Center und der Sitzplatzanzahl des Restaurants wie folgt zu Grunde gelegt:

1 Stpl. je 10-15 Besucher => $422 \div 15$ => 28,13 Stpl.

1 Stpl. je 50 m² Halle => $900 \text{ m}^2 \div 50$ => 18 Stpl. => **46,13 Stpl.**

Für die geplante Restaurantnutzung ergibt sich gemäß Nr. 6.1 des Stellplatzerlasses des Innenministers außerdem ein durchschnittlicher Stellplatzbedarf von :

1 Stpl. je 8-12 Sitzplätze => $287 \div 10$ => **28,7 Stpl.**

Die geplanten Läden/Büros/Praxen erzeugen gemäß Nr. 3.1 des Stellplatzerlasses des Innenministers ferner einen Stellplatzbedarf von :

1 Stpl. je 30 - 40 m² Nutzfläche/ mindestens 2 Stpl. je Einheit

=> $150,45 \div 35$ => 4,3 Stpl., bzw. $4 \times 2 = 8,0$ Stpl.

Und der Ansatz für die beiden gepl. Betriebswohnungen ist: je WE 1 Stpl. x 2 => **2.0 Stpl.**

Das heißt **insgesamt** verursachen die B-Plannutzungen einen Stellplatzbedarf von:

46,13 Stpl. + 28,7 Stpl.+ 8,0 Stpl. + 2.0 Stpl. => 84,83 Stpl. => **85 Stpl.**

Dieser Bedarf wird in Abstimmung mit der Gemeinde Scharbeutz auf dem zum B-Plangebiet und der ursprünglichen Meerwasser-Hallenwellenbadnutzung gehörenden öffentlichen Parkplatz (P1) und der in ca. 400 m Luftlinie liegenden Parkplatzanlage am Hamburger Ring (P2) gedeckt (s. Anlage 3).

Außerdem sind gemäß Nr. 5.4 des Stellplatzerlass Abstellanlagen für Fahrräder (Fahrrad-Abst.) im Verhältnis zu den geplanten 422 Sitzplätzen des Beach Centers wie folgt zu Grunde zu legen:

1 Fahrrad- Abst. je 10-15 Zuschauer/Innen => $422 \div 15$ => 28,13 Fahrrad- Abst.

1 Fahrrad- Abst. je 20 m² Halle => $900 \text{ m}^2 \div 20$ => 45 Fahrrad- Abst.

Dazu kommt für die geplante Restaurantnutzung gemäß N. 6.1 des Stellplatzerlasses ein durchschnittlicher Bedarf an Abstellanlagen für Fahrräder:

1 Fahrrad- Abst. je 4-8 Sitzplätze => $287 \div 6$ => 47,8 Fahrrad- Abst.

insgesamt => 121 Fahrrad-Abst.

Dieser Bedarf an Abstellanlagen für Fahrräder wird auf den in der Planzeichnung festgesetzten Fahrradstellplatzflächen gedeckt, wobei hier und im Bereich zwischen der Strandallee und den vorhandenen Gebäudeanlagen bereits entsprechende Anlagen mit einem Fassungsvermögen für ca. 100 Fahrräder zur Verfügung stehen.

2.3 Grünordnung, Meeresökologisches Gutachten, Ornithologisches Gutachten (Untersuchung zur FFH-Relevanz) sowie Vermeidung, Minimierung und Kompensation möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft

Auf Grund der Sensibilität des Küstenbereiches der Ostsee hat die Gemeinde Scharbeutz das Landschaftsplanungsbüro Trüper Gondesen Partner mit der Erarbeitung eines Grünordnungsplanes beauftragt, der insbesondere auch die Eingriffsrelevanz der geplanten Wasserskianlage auf der Grundlage eines Meeresbiologischen Gutachtens und eines Ornithologischen Gutachtens (Untersuchung zur FFH-Relevanz) betrachtet (s. Anlage 5).

Im Rahmen des Meeresbiologischen Gutachtens sind die in der Planzeichnung dargestellten Ankerpunkte der Wasserskianlage betaucht, analysiert und beurteilt worden. Nach Aussage der Meeresbiologischen Gutachter (Coastal Research & Management, Kiel) wird für die Eingriffe ins Meeresökosystem durch das geplante Einbringen von Beton-Grundgewichten, Masten sowie den Betrieb der Wasserskianlage in die maritime Umwelt kein Ausgleich benötigt, wenn die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung entsprechend der Gutachtenvorschläge (CRM 2002) umgesetzt werden (s. Anlage 5).

Die Abschätzung der betriebs- und anlagebedingten Beeinträchtigung der Vogelwelt durch die geplante Wasserskianlage kommt zu dem Ergebnis, dass die wertgebenden Arten des „Important Bird Area“, Bergente *Aythya marila* und Reiherente *Aythya fuligula*, bei Berücksichtigung der in der Betriebsbeschreibung zugrunde gelegten Betriebszeiten und der indirekten Beleuchtung der Anlage (Masten und Umlaufseil), nicht erheblich beeinträchtigt werden. Ebenso sind erhebliche Beeinträchtigungen der EU-Vogelschutzgebiete „Neustädter Binnenwasser“, „Aalbek Niederung“, und „Brodtnier Ufer“, bzw. der definierten Schutzziele auszuschließen, wenn die Betriebszeit auf den Zeitraum zwischen April und einschließlich September begrenzt ist (vgl. Betriebsbeschreibung und Teil B Text Nr. 1.2).

Sollten die Betriebszeiten bzw. der in der Betriebsbeschreibung dargestellte Ab- und Aufbau der Anlage in den Wintermonaten nicht berücksichtigt werden, sind erhebliche Betroffenheiten der oben genannten Arten und damit wahrscheinlich auch der EU-Vogelschutzgebiete zu erwarten.

Im GOP wurden auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 - IV 63 - 510.335/X33-5120- die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt. Es wurde geprüft, ob und wie eine Vermeidung, Minimierung oder Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft für den seeseitigen sowie den landseitigen Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 41 -Sch- erfolgen kann.

Alle B-Planrelevanten Vermeidungs-, Minimierungs-, Erhaltungs- und Kompensationsmaßnahmen des GOP werden über die Textfestsetzungen der Art und dem Maß der Nutzung, den Erhaltungsbindungen und den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Teil B Text gesichert.

Gemäß Eingriffsbilanzierung des GOP ist in dem Zusammenhang anzumerken, dass nach Einstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen lediglich die geplanten Masten der Wasserskianlage und der geplante Treppenturm als Eingriffe in Natur und Landschaft verbleiben (s. Anlage 5). Für den Ausgleich der geplanten Eingriffe sind keine externen Ausgleichsflächen erforderlich.

Gemäß Abstimmung mit der UNB werden die Eingriffe dieses B-Planverfahrens möglichst nah am Eingriffsort ausgeglichen. Dementsprechend beinhaltet die Ausgleichsmaßnahmenfestsetzung Nr. 3.1 die Entfernung der standortfremden Gehölze bzw. der Ziergehölze auf der Düne im Geltungsbereich des B-Planes und eine Überführung in eine naturnahe Dünenvegetation der Weißdüne mittels standortgerechter Initialpflanzung gemäß §25a BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB, um eine Aufwertung des Landschaftsbildes sowie des Lebensraumes Düne zu bewirken.

2.4 Immissionen

Zur Beurteilung der Immissionen und der Frage inwieweit Immissionsfestsetzungen im Rahmen dieses B-Planverfahrens zu treffen sind, nahm Herr Tietgen vom Ing. - Büro Schallschutz Nord auf Wunsch der Gemeinde Scharbeutz im Rahmen der beiden Bauleitplanverfahren zur 8. F-Planänderung und der 3. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 41 -Sch- wie folgt Stellung:

Im Zusammenhang mit den an das Plangebiet westlich der Strandallee angrenzenden Bestandsnutzungen ist anzumerken, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm in den umliegenden WA-Gebieten (tagsüber 55 dB(A)) und in den MI-Gebieten (tagsüber 60 dB(A)) eingehalten werden.

Für die südwestlich und nördlich des B-Plangebietes liegenden „SO-Kurgebiete, (Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm tags 45 dB(A)) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, inwieweit Immissionsvorkehrungen getroffen werden müssen.

Gepplant ist der Einsatz von schallgedämmtem Elektro-Antrieben für die Wasserskianlage sowie der Einsatz von einem leisen Rettungsboot mit ausreichend schallgedämmten Verbrennungsmotor.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollen auch die Bedingungen für temporäre Veranstaltungen (seltene Ereignisse) festgelegt werden. Basierend auf der TA-Lärm und der gängigen Rechtsprechung sind diese „seltene Veranstaltungen“ auf 10 bis maximal 12 Tage oder Nächte pro Kalenderjahr zu beschränken. Insbesondere ist sicher zu stellen, dass die Immissionen während der Nachtzeit (von 22.00 bis 6.00 Uhr) das gesetzlich zulässige Maß nicht überschreiten.

Von relevanten zusätzlichen Stellplatzimmissionen ist weder im Plangebiet noch im angrenzenden Bereich der Strandallee auszugehen, da die vorhabensbezogenen Stellplätze gemäß Bauantragsunterlagen auf dem bestehenden, nördlich angrenzenden, öffentlichen Parkplatz und dem ebenfalls vorhandenen, am Hamburger Ring liegenden, öffentlichen Parkplatz abgelöst und nachgewiesen werden (s. Anlage 3), für die die folgenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu Grunde zu legen sind:

Art der zu schützenden Nutzung gem. 16. BImSchV	Immissionsgrenzwerte in dB(A)	
	Tag (06:00 – 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)
Krankenhäuser, Schulen, Kur- und Altenheime	57	47
Reine und Allgemeine Wohn- sowie Kleinsiedlungsgebiete	59	49
Kerngebiete, Dorf- + Mischgebiete	64	54

3 VERSORGUNG

3.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Scharbeutz wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Ostholstein mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Das B-Plangebiet ist bereits an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

Die vorhandene Gasregelstation der ZVO wird von den geplanten Umbaumaßnahmen des Mehrwasser-Hallenwellenbades betroffen werden. Der neue Standort der Station wird im Bereich des entsprechenden Symbols der Planzeichnung errichtet werden. Zur Abstimmung der entsprechenden Detailplanungen ist die ZVO frühzeitig im Rahmen der Objektplanung zu beteiligen.

3.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Scharbeutz wird durch die SCHLESWAG AG mit elektrischer Energie versorgt. Sollte für den Bereich dieser Bebauungsplanänderung die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Festsetzung entsprechender Flächen.

- * Auf die vorhandenen Anlagen der SCHLESWAG AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen.
- * Der SCHLESWAG AG werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige

Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

- * Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

3.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt zentral (Erdgas) über das Leitungsnetz der ZVO.

Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen der ZVO werden von den geplanten Umbaumaßnahmen des Mehrwasser-Hallenwellenbades betroffen werden. Zur Abstimmung der entsprechenden Detailplanungen ist die ZVO frühzeitig im Rahmen der Objektplanung zu beteiligen.

Sollten Flächen für notwendige Druckminderstationen erforderlich werden, erfolgt eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen und der Gemeinde rechtzeitig.

3.4 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale

Es wird empfohlen alle Einsparpotentiale für Primärenergie, insbesondere durch ausreichende Wärmedämmung bei der Errichtung von Gebäuden sowie Nutzung emissionsarmer Brennstoffe und Verfahren zu nutzen. Bei der Planung der Anordnung und Gestaltung der Gebäude sollte die Nutzung von Solartechnik geprüft und ggf. vorgesehen werden.

3.5 Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde wird von der TELEKOM und den anderen privaten Fernmeldeanbietern versorgt.

Auf die bestehenden Anlagen der TELEKOM und der anderen privaten Fernmeldeanbieter ist insbesondere bei Bauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen. Beim Straßenneubau sind ausreichende Trassen für die Unterbringung der Kommunikationsanlagen vorzusehen. Bei Veränderungen und/ oder Verlegungen ist frühestmöglich - ca. 2 Monate vor Baubeginn - mit dem zuständigen Fernmeldeamt bzw. sonstigen privaten Anbietern Kontakt aufzunehmen.

3.6 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in Scharbeutz ist durch die "Freiwillige Feuerwehr" sichergestellt.

Der Löschwasserbedarf des Baugebietes beträgt 96 m³/h, bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden gemäß Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 -IV 334 - 166.701.400/ Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. vom Juli 1978. Die Bereitstellung des Löschwassers wird über das Trinkwasserrohrnetz und die vorhandenen Hydranten sichergestellt.

4 ENTSORGUNG

4.1 Ableiten des Schmutzwassers

Die Gemeinde Scharbeutz besitzt keine eigene zentrale Abwasserbeseitigung. Das Plangebiet ist bereits an das bestehende Netz des Zweckverbandes OH angeschlossen.

Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen der ZVO werden ggf. von den geplanten Umbaumaßnahmen des Mehrwasserschwimmbades betroffen werden. Zur Abstimmung der entsprechenden Detailplanungen ist die ZVO frühzeitig im Rahmen der Objektplanung zu beteiligen.

Kapazitätsüberschreitende Schmutzwassermengen sind rechtzeitig mitzuteilen. Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation, Amtsblatt Schleswig-Holstein 1992 Nr. 50 S. 829 ff. sind einzuhalten.

4.2 Behandlung des Oberflächenwassers

Das anfallende Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem abgeleitet.

Auf den Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Niederschlagswasseranlagen (Satzung der Gemeinde Scharbeutz über die Niederschlagswasserbeseitigung) wird hingewiesen.

Sofern wasserrechtliche Entscheidungen erforderlich werden, sind diese gemäß §35 LWG bzw. §7 WHG einzuholen.

4.3 Abfall- und Wertstoffe

Die Aufgaben der Abfall- und Wertstoffsammlung werden vom Zweckverband Ostholstein im Plangebiet wahrgenommen. Die Abfall- und Wertstoffdetails sind mit dem Zweckverband Ostholstein rechtzeitig abzustimmen.

5 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die notwendige Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen. Nur wenn diese nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen (§45 ff., §80 ff. u. §85 ff. BauGB) Anwendung.

6 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGS- UND AUSGLEICHSKOSTEN

Wie zuvor bereits beschrieben, ist der überwiegende Anteil der Erschließungsanlagen bereits vorhanden. Für den geplanten neuen Strandzugang entstehen folgende, überschlägig ermittelte Kosten:

ERSCHLIESSUNG

Neubau der öffentl. Fußgängerbrücke inklusive Treppenturm ca. 40.000,- Euro

AUSGLEICH

Für die Umsetzung der landseitigen Kompensationsmaßnahmen (s. Text Teil B Nr. 3.1) werden folgende Kosten veranschlagt:

Maßnahme	Einzelpreis	Gesamtpreis
Entfernung der standortfremden Gehölze (1.500 m ²)	6,00 €/m ²	9.000,00 €
Initialpflanzung mit Strandhafer (1.500 m ²)	8,00 €/m ²	12.000,00 €
Schutzzaun mit Glattrah (340 m)	3,00 €/m	1.020,00 €
Pflegegang (Entfernen auflaufender Gehölze, Beheben von Schadstellen) 3 Jahre	750,00 €/Jahr	2.250,00 €
Gesamtsumme		24.270,00 €

Sofern Anteile der obigen Gesamtsumme der Erschließungskosten für einen beitragsfähigen Erschließungsaufwand benötigt werden, trägt die Gemeinde Scharbeutz gemäß §129 Abs. 1 BauGB davon 10 %.

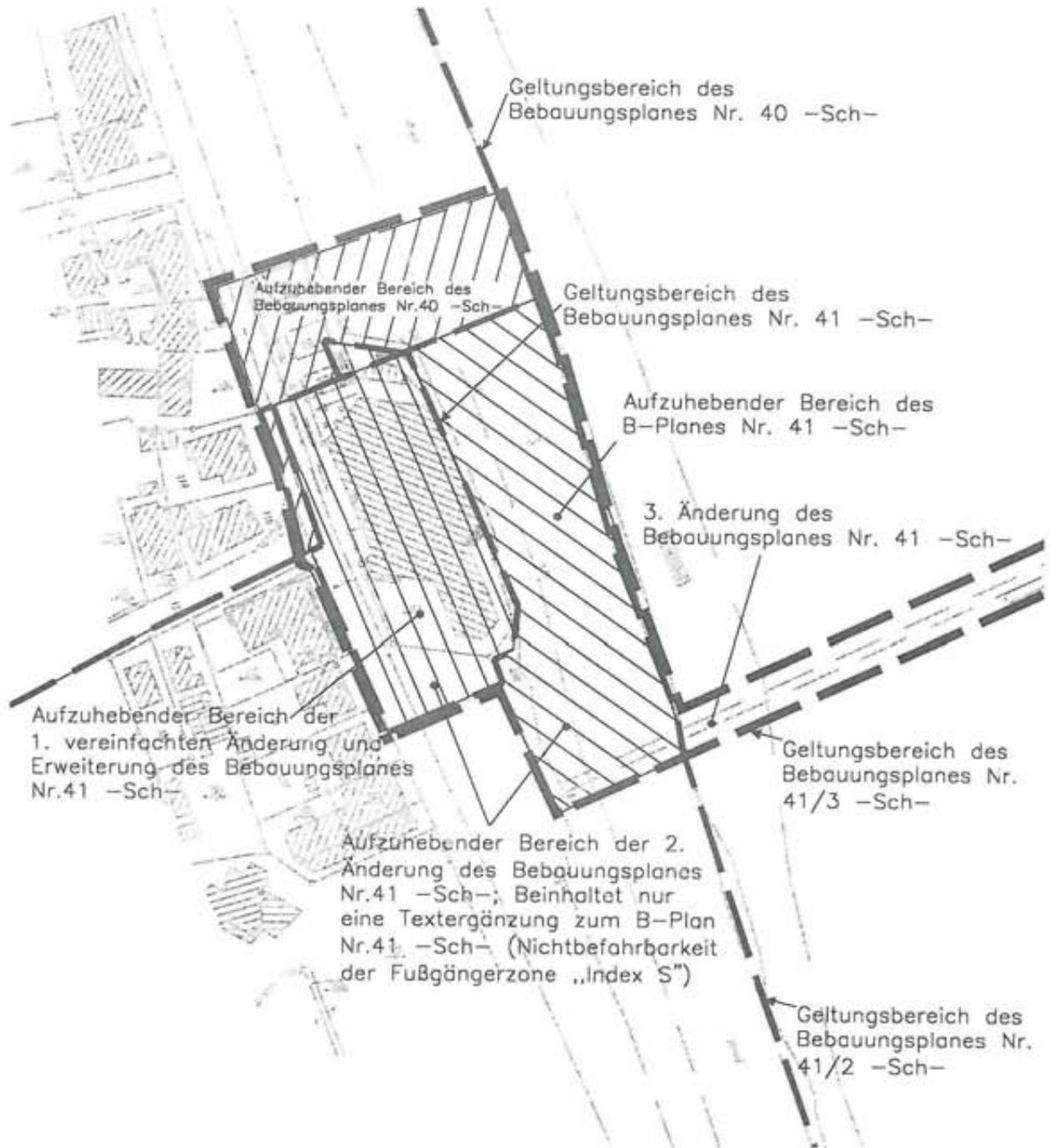
Die erforderlichen Mittel können haushaltsmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushaltes bereitgestellt werden.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz
am 10. April 2003 gebilligt.

Scharbeutz, den 23. Juni 2003



[Handwritten Signature]
Der Bürgermeister

ANLAGE 1**„Aufzuhebende Bereiche der Ursrungspläne“**

ANLAGE 2

„Fotos zur Bestandssituation, stadtplanung bruns, Oktober 2002“



Foto 1: Strandansicht des Meerwasser – Hallenwellenbades



Foto 2: Dünenfußweg an der graphitbesprühten Ostseefassade des Meerwasser - Hallenwellenbades



Foto 3: Verkehrsberuhigte südliche Strandallee



Foto 4: Nördlicher Strandalleeabschnitt nebst Radweg und Hecken- und Baumbestand



Foto 5: Weiterführender öffentlicher Fußweg Richtung Süden



Foto 6: Öffentliche Parkplatzanlage

