

Gemeinde Scharbeutz
BEGRÜNDUNG
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 -Sch-
„Hotel Ostsee Therme“



Für das Gebiet: Östlich der Strandallee, westlich der Ostsee und nördlich der Gemeindegrenze

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	5
1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Bestehende Rechtsverhältnisse	5
1.7 Kinderfreundlichkeitsprüfung	6
1.8 Prüfung der UVP- Pflichtigkeit/ Vorprüfung des Einzelfalls	6
1.9 Altlastenunbedenklichkeit	7
2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN	7
2.1 Konzeption	7
2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.1.2 Bauweise, Baugrenzen und Baulinien	13
2.2 Verkehr	13
2.2.1 Erschließung	13
2.2.2 Ruhender Verkehr	15
2.3 Grünordnung, GOP und Kompensation möglicher Eingriffe	18
2.4 Immissionen	20
3 VERSORGUNG	24
3.1 Wasserversorgung	24
3.2 Versorgung mit elektrischer Energie	24
3.3 Gasversorgung	25
3.4 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale	25
3.5 Fernmeldeeinrichtungen	25
3.6 Feuerschutzeinrichtungen	25
4 ENTSORGUNG	26
4.1 Ableiten des Schmutzwassers	26
4.2 Behandlung des Oberflächenwassers	26
4.3 Abfall- und Wertstoffe	27
5 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	27
6 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGS- UND AUSGLEICHSKOSTEN	27
<u>ANLAGEN:</u>	
1. Aufzuhebender Bereich des Ursprungsplanes;	
2. Fotos zur Bestandssituation, stadtplanung bruns, November 2000/ Februar 2001;	
3. Thematische Karten zur Grünordnung und Kompensation, TGP, Juni 2003;	
4. Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG von TGP	
5. Grünordnungsplan von TGP	

1 GRUNDLAGEN

1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich

Das 5,7 ha große Plangebiet liegt im Strand- und Ostseebereich der Lübecker Bucht, südlich des Ortskerns der Gemeinde Scharbeutz. Es wird begrenzt:

- Im Westen durch den restlichen Böschungstreifen der B 76 und den Kammerwald,
- im Norden durch die B 76, einen öffentlichen Parkplatz sowie den Strand- und Dünenbereich,
- im Osten durch die Ostsee,
- im Süden durch die Gemeindegrenze „Timmendorfer Strand“.

Der genaue Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 -Sch- kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1: 1000 entnommen werden.

1.2 Planungserfordernis und Ziel

Seit mehr als einem Jahrzehnt bietet die Ostseetherme ein Wellness- und Erlebnisangebot in direkter Strandnähe zur Ostsee, das Bestandteil der Tourismuskonzeption der Fremdenverkehrsgemeinde Scharbeutz ist. Die Therme ist auf der Grundlage des B-Planverfahrens Nr. 33 -Sch- errichtet worden. Sie liegt direkt an der B 76 und ist damit für Urlauber und Tagesgäste aus der Region bequem erreichbar (s. touristische Leitziel 4 des Tourismus-Gutachtens)¹. Sie beinhaltet ein breit gefächertes Wellness- und Fitnessangebot, das nicht weiter ergänzt werden kann.

Da Schleswig-Holstein seit der Grenzöffnung mit den touristischen Produkten der neuen Bundesländer konkurrieren muss, sind für die Ostseetherme innovative Entwicklungsziele erarbeitet worden, die über das Fitness- und Wellness- Angebot der Therme hinausgehen und das Destinationsmarketingkonzept der Region ergänzen.

Ziel ist es die Nutzungskapazität des Thermenstandortes über die Errichtung eines 4 - Sterne Wellness- und Gesundheitshotels mit ca. 70 Doppelzimmern, 18 Ferienappartments bzw. Suiten sowie Tagungs- und Seminarräumen nachhaltig zu stabilisieren, die langfristige Sicherung des Thermenstandortes und der vorhandenen Arbeitsplätze und die Schaffung von 35-40 neuen Saison-unabhängigen Arbeitsplätzen. Der Investor beabsichtigt im Übrigen, mit einem Großteil der Erwerber des zur Finanzierung des Vorhabens erforderlichen Ferienwohnungsanteils eine privatrechtliche Vereinbarung mit dem Inhalt zu treffen, dass ein Großteil der Apartments als Suiten für den Hotelbetrieb zur Verfügung gestellt werden.

Die Gemeinde Scharbeutz wird den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 33 -Sch- ändern, um folgende Planungsziele in diesem Bereich realisieren zu können:

¹ Gutachten „Tourismusentwicklungskonzept für die Region Plön und Ostholstein“, Institut für Tourismus- und Bäderforschung in Nordeuropa GmbH, Kiel, Dezember 1988

- Analyse und ggf. Festsetzung der B-Plan relevanten Küstenschutzplanungsinhalte,
- Nachhaltige Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Region Plön und Ostholstein durch die Verbesserung der touristischen Angebotssituation,
- Schaffung neuer Erwerbsmöglichkeiten für die Einwohner/Innen der Gem. Scharbeutz,
- Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wellness- und Gesundheits-Hotels in unmittelbarem Nutzungszusammenhang zur Ostseetherme unter Beachtung der nachhaltigen touristischen, städtebaulichen und landschaftsräumlichen Entwicklungsziele:
 - ⇒ Bewahrung des individuellen Natur- und Kulturlandschaftscharakters des Ostseestrandbereiches,
 - ⇒ Erfüllung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Beantragung einer Ausnahmegenehmigung zum beabsichtigten Eingriff in die 100m Küstenlinie,
 - ⇒ Integration des Hotelprojektes in Natur- und Landschaft,
 - ⇒ Weitgehende Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion des B-Plangebiets gemäß § 22 BauGB.

1.3 Bestandssituation

Die touristische Nutzung und die B 76 haben das Orts- und Landschaftsbild dieses B-Planbereiches bereits stark überformt.

Im Einzelnen wird die 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 -Sch- geprägt durch die Ostsee, die Dünen und den Strandgürtel mit seeseitigem Blick auf das benachbarte Hochhausgebäude, die große gegliederte II-geschossige Gebäudeanlage der Badetherme in grauem Granit, welche etwa zur Hälfte im Gewässer- und Erholungsschutzstreifen liegt, die eingegrünte Stellplatzanlage und die zwischen Therme und Düne liegende öffentliche Promenade (s. Anlage 2, Fotos zur Bestandssituation, stadtplanung bruns, November/Februar 2001/02).

1.4 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Neuaufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 -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. Sie beinhaltet für den Geltungsbereich dieser B-Planänderung eine Sondergebietsdarstellung mit den Planeinschrieben „Badetherme“, „Personalhaus“ und Stellplätze, eine Grünfläche „Parkanlage“, eine Maßnahmenfläche „Düne und Strand“ sowie die Darstellung des Überschwemmungsgebietes.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 -Sch- enthält im wesentlichen die selben flächenhaften Bau- und Freiflächenausweisungen wie die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wobei im Bereich der SO-Gebietsausweisungen auf Grund der aktuellen Planungsziele an Stelle der ursprünglich drei SO-Gebiete fünf mit den Zweckbestimmungen „Badetherme“, „Strandbistro und Personalhaus“, „Hotel“, „Ferienwohnungen“ sowie „Gemeinschaftsstellplätze“ festgesetzt werden. Da das Hotel in Verbindung zur Badetherme errichtet werden wird (s. geplante Brücken- bzw. Tunnelfestsetzung zwischen Badetherme und Hotel), die Planeinschriebe und die Darstellungen des F-Planes grundsätzlich nicht parzellenscharf sind (Maß der Parzellenschärfe liegt bei etwa 5.000 qm Mindestdarstellungsgröße, wobei die SO-Gebiet – Hotel-/ Ferienwohnungsflächen-Abweichung eine Größenordnung von ca. 3.500m² hat) wird das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für diese B-Planänderung gewahrt.

Der Landschaftsplan (L-Plan) wurde vom Büro Trüper Gondesen Partner (TGP) parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erarbeitet.

Der L-Plan enthält dementsprechend eine Sondergebietsdarstellung für die Badetherme, eine Wasserflächendarstellung für die Ostsee, eine Rad-/ Wanderwegverbindung sowie eine Maßnahmenflächensicherung „Strandwall/ Düne“ für die nicht überbaubaren § 15 a LNatSchG -Dünenflächen, so dass die Grundzüge dieses Fachplanes mit der Festsetzungskonzeption der 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 -Sch- übereinstimmen.

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 -Sch- aktualisiert im wesentlichen den SO-Teilbereich des B-Planes Nr. 33 -Sch- einschließlich der zugehörigen Erschließungs-, Dünen- und Strandflächen (s. Anlage 1). Wie unter 1.2 beschrieben, soll diese 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 33 -Sch- in erster Linie die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines Wellness- und Gesundheits-Hotels, dass in Verbindung mit der Thermo genutzt und bewirtschaftet werden soll, schaffen. Insbesondere ist die bisherige SO-Gebietsnutzungspalette um die Festsetzungen der SO-Gebiete „Hotel“ und „Ferienwohnungen“ zu erweitern.

Bei Erlangung der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 -Sch- werden die entsprechenden Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 33 -Sch- aufgehoben.

Ebenso wie im Ursprungsplan (B-Plan Nr. 33 -Sch-) wird der Waldschutzstreifen entsprechend der Errichtung der Ostseetherme mit 20 m in der Planzeichnung vermaßt (genehmigte Unterschreitung gemäß §32 Abs. 5 Landeswaldgesetz).

Für die im B-Plan festgesetzte Tiefgaragenfläche des SO-Gebiets „Hotel“ hat die Gemeinde Scharbeutz bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom §11 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) gestellt, da der ostseeseitige Teil der Tiefgarage innerhalb des 100m – Küstenlinienabstands (Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gem. §11 LNatSchG) errichtet werden soll.

Die Baugenehmigung für die bestehenden Gebäudeanlagen der Ostseetherme sind vor der Erlangung der Rechtskraft des LNatSchG von 1993 erteilt worden, so dass für diese Gebäudeanlagen keine Ausnahmegenehmigung gem. §11 LNatSchG erforderlich war. Diese Gebäudeanlagen genießen deshalb Bestandsschutz, d. h. für die Erhaltung und unwesentliche Erweiterung der Ostseethermenanlagen ist es nicht erforderlich einen Ausnahmeantrag gem. §11 LNatSchG bei der UNB zu stellen. Nur bei wesentlichen Änderungen der Badethermenanlage wäre eine Abstimmung mit der UNB und ggf. eine Ausnahmegenehmigung vom § 11LNatSchG erforderlich (s. Hinweis im Anschluss zum Teil B Text).

1.7 Kinderfreundlichkeitsprüfung

Auf der Grundlage der Richtlinie des Kreises Ostholstein zu kinder- und familienfreundlichen Planungen und Vorhaben vom 21.03.2000 i.V. zum § 47 f Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein wurde eine Kinderfreundlichkeitsprüfung für das Plangebiet durchgeführt.

Da die neu geplante Hotel- und Ferienwohnungsnutzung nicht zum dauernden und vorrangigen Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen vorgesehen ist, und keine grundsätzlichen Überplanungen der bestehenden Badetherme vorgesehen ist, besteht innerhalb des Plangebietes kein Planungs- und Vorhabenserfordernis im Sinne des § 47 f der Gemeindeordnung, für das eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen in absehbarer Zeit sinnvoll und durchführbar ist.

1.8 Prüfung der UVP- Pflichtigkeit/ Vorprüfung des Einzelfalls

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.

Gemäß Anlage 1 des UVP-Gesetz besteht die Erfordernis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls aus dem Erreichen bzw. Überschreiten der folgenden Größen- und Leistungswerte:

Nr. des Vorhabens	Art des Vorhabens
18.1.1	Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200
18.8	Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art , soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird , nur im Aufstellungsverfahren

Dabei wird der Punkt 18.1.1 durch den Punkt 18.8 aufgeweitet auf „sonstige Gebiete“, so dass außer dem Außenbereich nach § 35 BauGB auch für die Gebiete in denen ein B-Plan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für Hotel -Vorhaben wie die „Ostseetherme“ vorzunehmen ist.

Die Gemeinde Scharbeutz hat deshalb das Landschaftsplanungsbüro Trüper Gondesen Partner mit der Einzelfallprüfung beauftragt, die in Abstimmung mit der Unteren Natur-schutzbehörde erfolgt ist und Bestandteil dieser Begründung wird (s. Anlage 3).

Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass durch das hier zu prüfende Hotel-/ Ferienwohnungsvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erwartet werden. Somit besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltvertrag-lichkeit.

1.9 Altlastenunbedenklichkeit

Bei der Gemeinde Scharbeutz liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastenver-dachtsflächen für das B-Plangebiet vor, so dass davon ausgegangen wird, dass das Ge-biet „altlastenfrei“ ist.

2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Konzeption

SO-Badetherme (Gebiet 1) und SO-Strandbistro und Personalhaus (Gebiet 2)

Vom Grundsatz her wird bei diesen beiden Sondergebieten in der 1. Änderung dieses B-Planes an den Nutzungsinhalten und Zielen des Ursprungsplanes festgehalten.

Da die geplante Hotelerrichtung im nutzungsstrukturellen Zusammenhang zur Badetherme steht, und das jetzige Personalhaus zugunsten der Hotelerrichtung abgängig ist, erfolgen geringfügige Festsetzungsänderungen und baurechtlich bedingte Aktualisierungen.

Um die Satzungsinhalte für künftige Bauantragssteller und -prüfer insgesamt kompakt nachvollziehbar aufbereiten zu können, wird der Ostseethermen- Standort insgesamt ein-schließlich des aktualisierten Teil B Text Bestandteil dieses B-Planänderungsverfahrens.

SO-Hotel und SO-Ferienwohnungen (Gebiet 3)

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 -Sch- enthält eine kombinierte SO-Gebiet „Hotel-Ferienwohnungen“- Festsetzung für das neue Gebäude, das im Bereich der jetzigen Stell-platzausweisung des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 33 -Sch- errichtet werden soll, um die touristische Angebotssituation der Gemeinde Scharbeutz zu verbessern und den Ost-see-Thermenstandort nachhaltig stabilisieren und langfristig sichern zu können. Um die städtebauliche Maßstäblichkeit im Verhältnis zur vorhandenen Badetherme einhalten zu können, wird eine zwingende III- Geschossigkeit für den Teil des Baukörpers, der räumlich insbesondere in Erscheinung tritt (=>SO-Hotelbaukörper) festgesetzt.

Die zur Finanzierung des Vorhabens erforderliche Ferienwohnungsnutzung wird hingegen auf das Staffelgeschoss des neu zu errichtenden SO-Gebäudes begrenzt, damit sie das ortstypische Erscheinungsbild nicht prägt.

Außerdem ist es Ziel der Gemeinde Scharbeutz, den Anteil der 2. Wohnungen/ Ferienwohnungen im Verhältnis zum sonstigen Wohnungsbestand gemeindlich zu begrenzen, damit die negativen Auswirkungen des Leerstandes in den touristisch unattraktiven Zeiten die Gemeinde nicht „veröden“.

Über die im Teil B Text Nr. 1.2 festgesetzte Genehmigungsbedürftigkeit gem. § 22 BauGB soll dementsprechend gewährleistet werden, dass im SO-Gebiet „Hotel“ – Bereich des Gebäudes keine Ferienwohnungen errichtet werden.

Nutzungsbedingt wird im SO-„Hotel“ ein Verbindungstrakt als Brücke und/ oder Tunnel festgesetzt, der die Therme im 1. Obergeschoss und/ oder unterirdisch mit dem Hotel verbindet, um den angestrebten Nutzungszusammenhang zur Ostseetherme herstellen zu können ohne die fußläufige öffentliche Anbindung der Ostseepromenade zu unterbrechen (s. hierzu Teil B Text, Nr. 1.2).

Zum Ersatz von 97 Stellplätzen und zur Deckung des Stellplatzneubedarfs wird ferner eine II- geschossige Gemeinschaftstiefgarage für die Therme und das Hotel mit insgesamt ca. 222 Stellplätzen festgesetzt.

Zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild werden gestalterische Festsetzungen zur weitgehenden Integration des Vorhabens in Natur- und Landschaft und das Ortsbild getroffen.

SO-Gemeinschaftsstellplätze (Gebiet 4)

Die vorhandene Stellplatzanlage wird, soweit sie nicht durch die SO Hotelplanung überplant wird, entsprechend der Ausbausituation als SO-Gebiet „Gemeinschaftsstellplätze für die Badetherme und das Hotel“ planungsrechtlich gesichert, um sowohl dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, als auch der geplanten Vorhabenszuordnung zu entsprechen.

Rettungswacht/ Strandkorbvermietung

Diese beiden vorhandenen besonderen strandtypischen Nutzungen werden an ihrem Standort planungsrechtlich gemäß §9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB gesichert.

Natur- und Landschaft

Die vorgelagerten Dünen und Strandflächen werden in ihrem Bestand durch eine Dünenfestsetzung zusätzlich zum gesetzlichen Schutz des LNatSchG planungsrechtlich gesichert. Die Zugänglichkeit der Ostsee, des Strandes und der öffentlichen Uferpromenade wird auch künftig über entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden (s. Pkt. 2.3 Grünordnung).

Überschwemmungsgebiet und Küstenschutz

Gemäß Mitteilung des Amtes für ländliche Räume sind Teile des Bebauungsplangebietes bei Ostsee – Hochwasser erosionsgefährdet und entsprechend hochwassergefährdet.

Daher sind die Gebäude entsprechend zu gründen und die Nutzung ist darauf abzustimmen. Das mitgeteilte Bemessungshochwasser beträgt für Landesschutzdeiche an der Lübecker Bucht NN + 3,50 m zuzüglich Wellenauflauf aus Seegang.

Dementsprechend wird der B-Planbereich östlich der Promenade, der insgesamt niedriger als 3,50m liegt (Strand- und Dünengebiet) als Überschwemmungsbereich festgesetzt.

Da es bei rauem Wetter mit entsprechenden Wellenauflauf und Hochwasserständen ggf. weitergehende Überschwemmungen geben kann, plant die Gemeinde Scharbeutz seit Anfang der 90iger Jahre gemeinsam mit dem Kreis Ostholstein und der Nachbargemeinde Timmendorfer Strand die Errichtung von Küsten- und Hochwasserschutzanlagen (z. B. Errichtung einer Hochwasserschutzmauer), die in ein gemeindeübergreifendes Gesamtkonzept eingebunden werden sollen.

Gemäß Stellungnahme des dafür beauftragten Planungsbüro Windels-Timm-Morgen ist allerdings anzumerken, dass sich die Planung zum Hochwasserschutz seit längerer Zeit in einer frühen Vorplanungsphase befindet. Da mit der Ausnahmegenehmigungsantragsstellung erst im Frühjahr 2005 zu rechnen ist, ist eine detaillierte Klärung des Hochwasserschutzes im Rahmen des Planungszeitraumes dieses B-Planverfahrens für die Gemeinde Scharbeutz nicht möglich.

Für dieses Hochwasservorhaben soll deshalb zu gegebener Zeit:

- Eine Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet werden,
- eine Ausnahmegenehmigung gem. §11 LNatSchG bei der UNB beantragt werden,
- eine Abwägung zwischen den Schutzgütern „Hochwasserschutz“ sowie dem Erhalt besonders geschützter Landschaftselemente (Dünen, Strandwälle) erfolgen,
- ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet werden.

Die Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen soll dann 2007/08 erfolgen.

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

SO-Badetherme (Gebiet 1)

Die Ostseetherme wird bestandsichernd entsprechend seiner Hauptnutzung als Sondergebiet „Badetherme“ mit II Vollgeschossen und abweichender Bauweise (s. Teil B Text Nr. 3) festgesetzt. Ergänzend zum Nutzungskatalog des Ursprungs- B-Planes wird der Text Nr. 1.1 um das neu geplante Hallenbad („Schwimmbad“) erweitert. Das Baufeld und die maximale Geschossfläche wurden hierfür unerheblich vergrößert. Die differenzierten Traufhöhen-Festsetzungen (s. Text Nr. 2.1.1 und 2.1.2) werden aus dem Ursprungsplan übernommen, um langfristig sicherzustellen, dass das sensible Landschaftsbild nicht durch eine Erhöhung des Badethermenkomplexes verunstaltet wird.

In Erweiterung der Badethermengestaltungsfestsetzung Nr. 10.1 des Ursprungsplanes ist es gemäß Text Nr. 7.1 der 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 -Sch- zulässig, bei Renovierungen oder ggf. mittel- langfristig anstehenden Umgestaltungen der Ostseetherme grauen Granit und/ oder Putz mit hellem und nicht grell buntem Anstrich (Weiß, Hellgrau und abgedeckte Pastelltöne mit hohem Weißanteil => keine Neonfarben) zu verwenden. An den Gestaltungsfestsetzungen des Ursprungsplanes zur Dachausbildung wird festgehalten (s. hierzu auch nachfolgende Ausführungen zum SO-Hotel und dem SO-Ferienwohnungen).

SO-Strandbistro und Personalhaus (Gebiet 2)

Das vorhandene reetgedeckte eingeschossige Bistrotgebäude nebst Strandkiosk soll über die SO-Gebietsfestsetzung, die Textfestsetzung Nr. 1.4 und das orientierend am Bestand festgesetzte Nutzungsmaß planungsrechtlich gesichert werden. Da das auf der anderen Seite des Strandzugangs liegende jetzige Personalhaus zugunsten der Hotelerrichtung abgerissen werden wird, wird über die Textfestsetzung Nr. 1.4 außerdem die Möglichkeit geschaffen, im Gebiet 2 Aufenthaltsräume und Betriebswohnungen für die Beschäftigten der Therme und/ oder des Hotels unterbringen zu können.

In Erweiterung der Badethermengestaltungsfestsetzung Nr. 10.1 des Ursprungsplanes ist es gemäß Text Nr. 7.2 der 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 -Sch- zulässig, bei eventuellen Renovierungen/ Umgestaltungen des Strandbistrotgebäudes den Putz mit hellen und nicht grell buntem Anstrich (Weiß, Hellgrau und abgedeckte Pastelltöne mit hohem Weißanteil => keine Neonfarben) zu versehen. An den Gestaltungsfestsetzungen des Ursprungsplanes zur Dachausbildung wird festgehalten, um über die Reeteindeckung in Verbindung zur Kleinteiligkeit des Strandbistro- Gebäudes die städtebauliche Entwicklung dieser Bäder- Ortsituation weiterhin erhalten zu können.

SO-Hotel und SO-Ferienhauswohnungen (Gebiet 3)

Zur Verbesserung der touristischen Angebotssituation der Gemeinde Scharbeutz sowie zur nachhaltigen Stabilisierung und langfristigen Sicherung des Ostsee-Thermenstandortes und der Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde Scharbeutz wird in Nutzungsverbinding zur Ostseetherme das Sondergebiet „Hotel“ in den III-Vollgeschossen des Gebäudes ausgewiesen. Neben der angestrebten Hotel- Hauptnutzung können Tagungsräume für Geschäftsreisende inklusive der für die Gäste notwendigen Versorgungseinrichtungen (Restaurant, Bar, Shops, Empfangsbereich etc.) errichtet werden, die in ihrem Umfang der Beherbergungsnutzung deutlich untergeordnet werden (s. Textfestsetzung Nr. 1.2).

In der Fremdenverkehrsgemeinde Scharbeutz gibt es bereits in anderen Bereichen die Tendenz zur Umwandlung von SO-Kur- und Tourismusnutzungen in Zweitwohnungen und Appartements.

Diese Entwicklung gefährdet im Sinne des §22 Abs. 1 Satz 3 BauGB die von der Gemeinde gewollte städtebauliche Tourismusedwicklung und Ordnung, und führt langfristig zu einer Umstrukturierung solcher Gebiete mit den entsprechenden Folgen für die Infrastruktur und engt perspektivisch die Erholungsmöglichkeiten für dauernd wechselnde Personenkreise der Erholungssuchenden ein.

Außerdem würde direkt bezogen auf dieses B-Plangebiet eine grundsätzliche Umwandlung von Hotelzimmern in Zweitwohnungen bzw. Appartements die spezielle Planungszielsetzung des B-Planes Nr. 33/1-Sch- (=>Stabilisierung und langfristige Sicherung des Thermenstandortes der vorhandenen Arbeitsplätze und Schaffung und Sicherung von 35-40 neuen saison-unabhängigen Arbeitsplätzen durch die Errichtung eines Hotels) gefährden.

Zur Sicherung der beschriebenen Fremdenverkehrsfunktion des B-Planes Nr. 33/1-Sch- erfolgt eine Definierung und Festsetzung der Hauptnutzungsziele des SO-Hotels (s. Teil B Text, Nr. 1.2, => zeitweilige Beherbergung von Touristen und Geschäftsreisenden). Insbesondere sind zum langfristigen Ausschluss von „dauerwohnlichen Nutzungen“ (Zweitwohnungen / Appartements) Küchen- und Kochstellen nicht in direkter Verbindung mit den Hotelzimmern zulässig, damit zur Gewährleistung der touristischen Planungsziele der Gemeinde Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnnutzungen versagt werden können. Außerdem ist die Wohneigentumsbildung genehmigungsbedürftig, um auf der Grundlage des § 22 BauGB der Gemeinde die Möglichkeit zur Versagung für den Fall einzuräumen, dass dadurch ebenfalls die oben genannten touristischen Planungsziele gefährdet werden.

Unabhängig davon werden, wie oben erläutert, zur Finanzierung des neuen Vorhabens ein auf den obersten Teil des Gebäudes begrenzter Anteil von Ferienwohnungen in SO-„Ferienwohnungen“ festgesetzt, wobei die Begrenzung auf das Staffelgeschoss gewährleisten soll, dass die vorgenannte grundsätzliche Zielsetzung der Gemeinde (Begrenzung der 2. Wohnsitze zugunsten von Ferienwohnungen für einen dauernd wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden) gewahrt werden kann (s. Teil B Text, Nr. 1.3).

Außerdem wird sich die Gemeinde darum bemühen, im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung, mit dem Investor sicherzustellen, dass ein Großteil der Ferienwohnungen des Staffelgeschosses dem touristisch gewünschten dauernd wechselnden Personenkreis zur Verfügung gestellt wird.

Zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild orientiert sich das festgesetzte Nutzungsmaß - insbesondere die Höhenentwicklung des geplanten Hotelbaukörpers - an der vorhandenen Ostseethermenbebauung (s. Text Teil B, Nr. 2.1.1 und 2.1.3 Trauf- und Firsthöhenfestsetzungen, sowie Schnitt A-A), wobei wegen der sensiblen Landschaftssituation für das Neubauvorhaben mit den III- Vollgeschossen SO-„Hotel“ und dem Staffelgeschoss SO-„Ferienwohnungen“ gesonderte Traufhöhenfestsetzungen erfolgen (THVmax. und THSTmax.).

Zugunsten einer kleinteiligeren Gebäudestruktur und dem wirtschaftlich begründeten Nutzungsumfang werden III Vollgeschosse + ein Staffelgeschoss festgesetzt, wobei gemäß Teil B Text Nr. 2.3 ein allseitiges Zurücktreten des Staffelgeschosses gewährleistet soll, sodass die räumliche Wirkung des Staffelgeschosses zugunsten des Landschaftsbildes und der Ortsverträglichkeit gemindert wird.

Um das Volumen der Baukörper in diesem sensiblen Orts- und Landschaftsbereich eindeutig begrenzen zu können, wird außerdem an der Geschossflächen - Textfestsetzung 2.4 des Ursprungsplanes auch in dieser 1. Änderung (s. hier Text Nr. 2.2) festgehalten.

Da der neu zu errichtende Gebäudekörper aus den beschriebenen städtebaulichen Gründen aus zwei unterschiedlich zu nutzenden SO-Gebieten bestehen soll, besteht die Nutzungsschablone der Planzeichnung aus zwei Teilen. Im oberen Teil ist die SO-Nutzungsart (SO-Hotel und SO-Ferienwohnungen) und die darauf bezogene Art der Nutzung festgesetzt. Der untere Teil enthält die Festsetzungen, die gemeinsam für das gesamte Gebäude/ beide SO- Gebiete, getroffen werden (GFmax., ab Hinweise zum Teil B Text).

Nutzungsbedingt wird ein Verbindungstrakt Brücke (und/ oder Tunnel) festgesetzt, der die Therme im 1. Obergeschoss und/ oder unterirdisch mit dem Hotel verbindet, um die fußläufige öffentliche Anbindung der Ostseepromenade weiterhin zu gewährleisten.

In Erweiterung der Badethermengestaltungsfestsetzung Nr. 10.1 des Ursprungsplanes ist es gemäß Text Nr. 7.1 der 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 -Sch- zulässig, bei der Errichtung des Hotels und eventuellen Renovierungen/ Umgestaltungen der Ostseetherme grauer Granit und/ oder Putz mit hellem und nicht grell buntem Anstrich (Weiß, Hellgrau und abgedeckte Pastelltöne mit hohem Weißanteil => keine Neonfarben) zu verwenden. An den Gestaltungsfestsetzungen des Ursprungsplanes zur Dachausbildung wird festgehalten, so dass die Gestaltungsfestsetzungen des Text Nr. 7.1 gemeinsam mit der Anpflanzbindung (Text Nr. 5.1) sicherstellen werden, dass das Vorhaben sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Ferner wird eine intensiv zu begrünende Gemeinschaftstiefgarage für die Therme und das Hotel festgesetzt, die sich über zwei Kellergeschosse erstrecken soll (s. Teil B Text, Nr. 5.1 sowie Schnitt A-A).

Rettungswacht/ Strandkorbvermietung

Auf der für den besonderen Nutzungszweck ausgewiesenen Rettungswacht- und Strandkorbvermietungsfläche können Gebäudeanlagen mit insgesamt maximal 100 m² Grundfläche, mit einem Vollgeschoss errichtet werden.

Städtebaulich wünschenswert wäre es, wenn bei einer Neuordnung der vorhandenen Anlagen beide Nutzungen in einem Gebäude untergebracht werden würden.

2.1.2 Bauweise, Baugrenzen und Baulinien

Da der vorhandene Gebäudebestand der Ostseetherme länger als 50 m ist und das geplante Hotelgebäude ebenfalls länger als 50 m sein wird, wird für die SO- Gebiete 1 und 3 gemäß Teil B Text Nr. 3 eine abweichende Bauweise (ab) festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der Erhaltung des reetgedeckten SO-Gebäudes des Sondergebietes 2 wird hier ebenso wie bei der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Rettungswacht/ Strandkorbvermietung“ an der offenen Bauweise des Ursprungsplanes festgehalten.

Eine raumbildende Baulinie wird für die vordere Bauflucht des SO-Hotelgebäudes festgesetzt, um eine Fassadengliederung und räumliche Fassung der „Strandallee“-Platzsituation zu erzeugen. Weitere Baulinien werden nicht festgesetzt, weil hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit besteht.

Um genügend Spielraum für gebäudegliedernde Elemente zu lassen, können untergeordnete gebäudegliedernde Fassadenelemente gemäß Text Teil B Nr. 2.4 die Baugrenzen und die Baulinie überschreiten.

2.2 Verkehr

2.2.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kraftfahrzeuge über die B 76 und die Strandallee, die das Plangebiet im Norden Richtung Zentrum der Gemeinde Scharbeutz, weiterführend zum Ortsteil Haffkrug und im Süden an die Gemeinde Timmendorfer Strand anbinden.

Da der Ausbauzustand der Straßenverkehrsflächen in absehbarer Zeit nicht verändert werden soll, werden die Verkehrsflächen entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als „Straßenverkehrsflächen“ und „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt.

Die B 76 wird durch „Verkehrsgrünbänder“ gegliedert und strukturiert, wobei die östlichen Rasen- und Strauchgruppenanpflanzungen auf Grund ihrer geringen Tiefe und dem geringen floristischen und faunistischen Potenzial eine geringe Wertigkeit für Natur und Landschaft haben. Die Vg- Darstellung ohne Normcharakter entspricht der vorhandenen Situation, die aus Gründen des Städtebaus und des Bodenschutzes soweit verkehrstechnisch möglich, erhalten bleiben sollte. Die Gemeinde verzichtet hier auf die Festsetzung einer Verkehrsgrünfläche, da sich dies nicht mit dem gesetzlichen Auftrag des Straßenbaulastträgers nach § 3 Abs. 1 Satz 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vereinen lässt.

Der vorhandene Vorplatz der Ostseetherme ist im Anliefer- und Stellplatzerschließungsbereich entsprechend seiner Nutzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Der davon abgehende Fußweg stellt den Hauptstrandzugang innerhalb des B-Plangebietes dar. Dementsprechend wird er in dieser Satzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Strandzuwegung“ planungsrechtlich gesichert. Die durch die Düne anschließende Fußweganbindung wird zeichnerisch anders festgesetzt, um deutlich zu machen, dass der Ausbaucharakter dieser „Fußweganbindung zum Strand“ zum Schutz der angrenzenden § 15a Flächen sensibler und zurückhaltender erfolgen soll.

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.

Gemäß Text Nr. 6.3 sind bei Neuversiegelung der festgesetzten Fußwegflächen aus Bodenschutzgründen ausschließlich offenporige Decken zulässig.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt weist mit Schreiben vom 23.09.2003 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 deshalb zur fachlichen Stellungnahme dem Wasser- und Schifffahrtsamt vorzulegen.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

2.2.2 Ruhender Verkehr

SO-Gemeinschaftsstellplätze und Stellplatzbedarf

Durch die in dieser 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 -Sch- enthaltene SO-Hotelgebietsfestsetzung werden 100 festgesetzte ebenerdige Stellplätze des Ursprungsplanes überplant. Außerdem entsteht ein zusätzlicher hotelbedingter Stellplatzbedarf, der sich gemäß Stellplatzerlass des Innenministers von Schleswig-Holstein vom 16.08.1995 (StErl S-H) wie folgt darstellt:

	Richtzahl StErl S-H	geplante bzw. vorhandene Größenordnung	erforderliche Stellplätze
Wellness- Hotel	1 pro 2-6 Betten	70 Doppelzimmer	70 Stpl.
Ferien- wohnungen	1 je Wohnung	18 Appartements	18 Stpl.
Badetherme mit Restaurant + Fitness-Wellnessangebot (bleibt unverändert)	1 pro 5-10 Kleiderablage	14 Stpl. im Platzbereich + 214 Stpl. in ebenerdiger Stellplatzanlage (öffentl. Bedarf für Strandbesucher im Ursprungsbebauungsplan).	114 Stpl. in ebenerdiger Stellplatzanlage + 17 Stpl. im Platzbereich + Planung TG 97 Stpl. (Ersatz für die durch Hotel überbauten Stpl.)
insgesamt		=> 228 festgesetzte Stpl. im Ursprungsbebauungsplan	114 Stpl. +17 Stpl. => 131 Stpl. ebenerdig 70+ 18 + 97 Stpl.= 185 Stpl. (SO-Planung) 2x 111 Stpl.=>222 Stpl. TG-Planung insg.)

Das SO-Hotelgebiet beinhaltet eine Tiefgaragenausweisung mit 222 Stellplätzen in II TG-Geschossen, so dass sowohl die für das Hotel nachzuweisenden 70 Stpl., die 18 Ferienwohnungsstpl. als auch die überplanten ebenerdigen Stpl. über die TG- Errichtung gedeckt werden können. Da die Ostseetherme und das Hotel eine Nutzungseinheit bilden werden, werden die ebenerdigen Stellplätze als Sondergebiets- „Gemeinschaftsanlage“ für die SO-Gebiete „Badetherme“, „Hotel“ und „Ferienwohnungen“ ausgewiesen.

Aufgrund ihrer geringen Größe haben die vorhandenen Stellplatzbepflanzungen einen geringen ökologischen Wert und ein geringes floristisches und faunistisches Potenzial, wobei insbesondere die Promenaden begleitenden Gehölze eine städtebaulich räumliche Gliederungsfunktion haben. Aus Gründen des Bodenschutzes und des Städtebaus werden deshalb die vorhandenen Grünflächen und Gehölze der SO „Gemeinschaftsstellplätze“ durch Erhaltungsbindungen planungsrechtlich gesichert.

Verkehrsprognose für den Ruhenden Verkehr

Auf der Basis der ermittelten erforderlichen neuen Stellplätze wurde, in Anlehnung an die EAR-91 (Empfehlungen für die Anlagen des ruhenden Verkehrs, 1991), die durch die 1. Änderung des B-Planverfahrens/ Errichtung des Hotels zu erwartende zusätzliche Verkehrserzeugung bezogen auf die Nutzungsspitzen der Badetherme prognostiziert:

Tabelle 1: Verkehrsbelastungsspitzen des Hotels

(einschl. einer Vollbelegung der Apartments im Staffelgeschoss)

Wellness -Hotel		Vormittagsspitze		Vormittagsspitze	
		Mo-Fr.11.00		So 11.00	
Kfz/Tag + Rtg.		Zufluss	Abfluss	Zufluss	Abfluss
Hotel-/ Ferienwh g.	88	2% =>2	60% =>53	2% =>2	30% =>27
Beschäf- tigte	ca. 38	0% .j.	0% .j.	0% .j.	0% .j.
Anliefe- rung Ho- telbedarf	+1x Wäsche (=>2x pro Woche, Lebensmittelanlie- ferung erfolgt ge- meinsam mit Ther- me)	0% .j.	0% .j.	0% .j.	0% .j.
(Kfz/ h + Rtg.)		2	53	2	28
Kfz/ h insg.		=>55		=>30	

Da das Wellness- Hotel vorrangig Geschäftsreisende ansprechen soll, werden diese, in Verbindung mit Tagungen/ Seminaren, hauptsächlich im Zeitraum Mo.- Fr. nach dem Frühstück abreisen. Die Abreise am Sonntag nach dem Frühstück wird vermutlich auf Grund geringerer Nutzungsfrequenzen zu geringeren Abflüssen führen, wobei einige Wochenendurlauber das Thermenangebot voll ausschöpfen werden, das heißt später abreisen. Im Ergebnis ist die Belastung deshalb hier nur etwa halb so hoch einzuschätzen, wie an den Werk- und Seminartagen.

Bei allen Prognosen sind zwar die Beschäftigten und der Anlieferverkehr zur Vollständigkeit der potentiellen Veranlasser der Zu- und Abflüsse aufgeführt. Rechnerisch treten sie im betrachteten Zeitraum nicht in Betracht, da die Vormittagsschicht der Beschäftigten am Morgen (gegen 7.00) und der Anlieferverkehr erfahrungsgemäß vor 9.00 Uhr stattfinden wird.

Um die hotelbedingte Erhöhung der zu erwartenden Verkehrspegelspitzen einschätzen zu können, wurde auch die bestehende Grundbelastung des Thermenstandorts eingeschätzt. Gemäß telefonischer Abfrage der Ostseethermen - Betreiber ist es schwer, allgemeine Auslastungsangaben zu treffen, da der Nutzungsumfang saisonbedingt und witterungsbedingt stark schwankt.

Bei allen Prognosen wurden deshalb die Angaben zu Extremauslastungen zu Grunde gelegt, die nur bei schlechten Wetterlagen auftreten. Das bedeutet im Übrigen auch, dass die standortbedingten Verkehrsspitzenbelastungen nicht mit den Verkehrsbelastungsspitzen des Ostseebadebetriebes bei gutem Wetter kollidieren.

Im Winterhalbjahr werden die Spitzenbelastungen (=> 158 Kfz/h, s. nachfolgende Tabelle 2) der Badetherme durch die Erholungssuchenden aus der Region, am Wochenende hervorgerufen:

Tabelle 2: Verkehrsbelastungsspitzen der Badetherme

Badetherme		Wintersaison		Sommersaison	
		Mittagsspitze Sa 12.00/ So 13.30		Vormittagsspitze Mo.-Fr. 10.00-12.00	
Kfz/Tag + Rtg.		Zufluss	Abfluss	Zufluss	Abfluss
Therme - gäste	ca. 900 an Spitz- zentagen	17 % =>153	0,5 % =>5	22 % =>198	0,5 % =>5
Be- schäf- tigte	63	0% .j.	0% .j.	0% .j.	0% .j.
Anliefe- rung Ther- mebe- darf	5	0% .j.	0% .j.	0% .j.	0% .j.
(Kfz/ h + Rtg.)		153	5	198	5
Kfz/ h insg.		158		203	

In der Sommersaison, den Ferientagen mit schlechten Wetterverhältnissen, treten die Spitzenbelastungen (=>203 Kfz/h) hingegen im Zeitraum von Montag bis Freitag auf, da die Feriengäste am Wochenende das kulturelle Angebot der Region und die Wochenendveranstaltungen der Ostseebäder nutzen.

Daraus ergibt sich, dass eine Überlagerung der zu erwartenden Belastungsspitzen des ruhenden Verkehrs für Hotel und Therme nur im Sommer, bei schlechtem Wetter, nach dem Frühstück/ Abreise der Hotelgäste im Zeitraum von Mo. - Fr. auftreten wird. Rein rechnerisch erhöht sich damit im betrachteten Spitzenbelastungszeitraum der Kfz/h-Wert zum ruhenden Verkehr der Therme durch die Hotelerrichtung um 33,5 %.

Unter Berücksichtigung der veränderten städtebaulichen Ausgangssituation der 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 -Sch- wird hingegen nicht eine Immissionserhöhung erwartet, sondern von einer Reduzierung der Pegelwerte für die Teilflächen der Stellplätze, die in der Begründung zum rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 33 -Sch- ermittelt wurden (37,4 dB(A) - 44,0 dB(A)), ausgegangen. Denn zum einen verringert sich die Anzahl der überirdischen, nicht umbauten Stellplätze (=> Verringerung des Parkfahrverkehrslärms) und zum anderen wird nach der Errichtung des Hotels ein Großteil der Ein- und Aussteigevorgänge nebst Türeenschlagen und Gesprächen in der zugehörigen Tiefgarage stattfinden.

2.3 Grünordnung, GOP und Kompensation möglicher Eingriffe

Vom Landschaftsarchitekturbüro Trüper Gondesen Partner (TGP) wurde ein gesonderter Grünordnungsplan (GOP) erstellt, der Bestandteil dieser Begründung ist (s. Anlage 5). Der GOP erfasst und bewertet die ökologischen, landschaftlichen und siedlungsräumlichen Gegebenheiten. Er trifft Aussagen zum möglichst weitgehenden Erhalt der vorhandenen Landschaftsstrukturen, zur Einbindung in die Landschaft sowie zur Gestaltung und Begründung der Freiflächen des Plangebietes. Außerdem stellt der GOP die durch das SO-„Hotel“ Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen wie z.B. die Auswirkungen der Tiefgaragenplanung auf den Grundwasserspiegel) dar, um die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen entwickeln und im Rahmen des B-Planverfahrens festsetzen zu können.

Die B-Plankonzeption und die Planfestsetzungen wurden in Abstimmung mit dem Büro TGP entwickelt.

Die Erhaltungsbindungen für den Grün- und Gehölzbestand entsprechen den vorhandenen gärtnerischen Anlagen, dem vorhandenen Baumbestand des Plangebietes sowie den Darstellungen des GOP (s. hierzu auch Teil B Text Nr. 5.1 und 5.2).

Der Vegetationsbestand der gemäß Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) geschützte § 15a Biotopfläche „Grünfläche Düne - Bestand“ ist gemäß Teil B Text Nr. 6.1 wegen ihrer ökologischen Bedeutung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Bereich des Strandes ist hingegen zur Förderung des Tourismus und der Naherholung sowie der Erhaltung der landschaftlichen Qualität und Erholungseignung die Freizeitnutzung zulässig (s. Teil B Text Nr. 6.2).

Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden und Wasserhaushalt erfolgt die Festsetzung des Teil B Text Nr. 6.3 (Bei Neuversiegelungen der Fuß- und Radwege sind offenporige Deckungen zu errichten).

Darüber hinaus sind die Hinweise des GOP zum Schutz des Bodens und des Grundwas-

sers ebenso wie zu den sonstigen Schutzgütern zu beachten.

Ergänzend dazu weist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Ostholstein auf folgendes hin:

Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten.

- Für den Fall der Errichtung von temporären Baustraßen sind diese möglichst in teilversiegelter Bauweise herzustellen. Nach dem Rückbau der Baustelleneinrichtungen sind die dafür in Anspruch genommenen Flächen fachgerecht in ihren ursprünglichen Zustand wieder herzustellen (z.B. durch Bodenlockerung).
- Zum Schutz des Bodens hat im Rahmen der Bauausführung 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.
- Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart als solche sowie die grundsätzliche Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um damit das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder diese wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Sofern hinsichtlich des zur Auffüllung vorgesehenen Bodenmaterials nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. §9 Abs.1 BBodSchV) besteht, ist das Material vor der Verfüllung entsprechend des LAGA Merkblattes 20 auf seinen Schadstoffgehalt zu untersuchen.
- Insgesamt sind die DIN 19731 und die DIN 18915 anzuwenden.

Auf der Grundlage des Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 - IV 63 - 510.335/X33-5120 - wurde im GOP geprüft, wie eine Eingriffsminimierung und Kompensation in Natur und Landschaft in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 -Sch- erfolgen kann.

Im Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung stellt der GOP fest, dass über die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 -Sch- und die Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahme („Ausgleichspool Anlage einer Streuobstwiese am Wennsee“) die Eingriffe ausgeglichen werden können. Im einzelnen kann die Ermittlung und Darstellung der Kompensationsmaßnahmen dem anliegenden GOP entnommen werden.

2.4 Immissionen

Direkt an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt die Schallquelle der B 76 (südwestlicher Teil der Strandallee), die die angrenzenden Sondergebiete beeinträchtigt.

Die im folgenden aufgeführten Berechnungen und Aussagen für den Straßenlärm beruhen auf der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau und den Verkehrszählergebnissen des Jahres 2000 zum DTV, den sommerlichen Ferienspitzenzeiten des Jahres 2000² und den Prognosewerten für die B 76 für das Jahr 2010, die auf der Verkehrssteigerungsrate von 12,37 % der letzten 10 Jahre beruhen³.

Die aufgeführten Daten im Bereich der Straßenlärmprognose und der notwendigen Immissionsschutzanlagen sind über ein computergestütztes Rechenverfahren ermittelt worden:

Lärmprognose lange, gerade Straße (DIN 18005), Hotelstandort,

durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV), tagsüber

Eingaben

Verkehrstärke : 685,40 Kfz/h

LKW-Anteil : 2,80 %

Steigung : 0,00 %

Oberfläche : 0,00

Geschwindigkeit : 60,00 km/h

Kreuzung / Ampel: 3,00

Abstand : 53,00 m

Höhendifferenz : 3,00 m

Ergebnisse:

Mittlungspegel : 66,56 db(A)

Korrektur für Geschwindigkeit: -3,93 db(A)

Emissionspegel : 65,63 db(A)

Korrektur für A+H : 4,23 db(A)

Beurteilungspegel : 61,40 db(A)

+3 db(A) Zuschlag zur Ermittlung des Außenlärmpegels gemäß DIN 4109 => **64,40 db(A)**,

=> Lärmpegelbereich III

² Verkehrszählergebnisse der Straßenverkehrszählung, B 76- Zählstelle 0602, Straßenbauamt Lübeck

³ Verkehrszählergebnisse der Straßenverkehrszählung, B 76- Zählstelle 0602, Straßenbauamt Lübeck, vorliegende Datengrundlage ab 1990 (DTV 1990 = 10165/ DTV 2000 = 11423)

Lärmprognose lange, gerade Straße (DIN 18005), Hotelstandort,

DTV x Ferienfaktor, tagsüber

Eingaben:

Verkehrstärke : 774,50 Kfz/h

LKW-Anteil : 3,20 %

Steigung : 0,00 %

Oberfläche : 0,00

Geschwindigkeit : 60,00 km/h

Kreuzung / Ampel: 3,00

Abstand : 53,00 m

Höhendifferenz : 3,00 m

Ergebnisse

Mittlungspegel : 67,20 db(A)

Korrektur für Geschwindigkeit: -3,86 db(A)

Emissionspegel : 66,35 db(A)

Korrektur für A+H : 4,23 db(A)

Beurteilungspegel : 62,12 db(A)

+3 db(A) Zuschlag zur Ermittlung des Außenlärmpegels gemäß DIN 4109 => **65,12 db(A)**,**=> Lärmpegelbereich III**Lärmprognose lange, gerade Straße (DIN 18005), Hotelstandort,

DTV x Ferienfaktor und Prognoseerhöhung für das Jahr 2010, tagsüber

Eingaben:

Verkehrstärke : 870,31 Kfz/h

LKW-Anteil : 3,50 %

Steigung : 0,00 %

Oberfläche : 0,00

Geschwindigkeit : 60,00 km/h

Kreuzung / Ampel: 3,00

Abstand : 53,00 m

Höhendifferenz : 3,00 m

Ergebnisse:

Mittlungspegel : 67,79 db(A)

Korrektur für Geschwindigkeit: -3,81 db(A)

Emissionspegel : 66,99 db(A)

Korrektur für A+H : 4,23 db(A)

Beurteilungspegel : 62,76 db(A)

+3 db(A) Zuschlag zur Ermittlung des Außenlärmpegels gemäß DIN 4109 => **65,76 db(A)**,

=> Lärmpegelbereich IV

Lärmprognose lange, gerade Straße (DIN 18005), Hotelstandort,

durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) nachts

Eingaben:

Verkehrstärke : 125,70 Kfz/h

LKW-Anteil : 5,60 %

Steigung : 0,00 %

Oberfläche : 0,00

Geschwindigkeit : 60,00 km/h

Kreuzung / Ampel: 3,00

Abstand : 53,00 m

Höhendifferenz : 3,00 m

Ergebnisse:

Mittlungspegel : 59,93 db(A)

Korrektur für Geschwindigkeit: -3,51 db(A)

Emissionspegel : 59,42 db(A)

Korrektur für A+H : 4,23 db(A)

Beurteilungspegel : **55,20 db(A)**

Lärmprognose lange, gerade Straße (DIN 18005), Hotelstandort,
durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) nachts x Ferienfaktor

Eingaben:

Verkehrstärke : 141,98 Kfz/h

LKW-Anteil : 5,60 %

Steigung : 0,00 %

Oberfläche : 0,00

Geschwindigkeit : 60,00 km/h

Kreuzung / Ampel: 3,00

Abstand : 53,00 m

Höhendifferenz : 3,00 m

Ergebnisse:

Mittlungspegel : 60,46 db(A)

Korrektur für Geschwindigkeit: -3,51 db(A)

Emissionspegel : 59,95 db(A)

Korrektur für A+H : 4,23 db(A)

Beurteilungspegel : **55,72 db(A)**

Die durchgeführte Lärmprognose ergibt für den Betrachtungsraum im Lärmbereich der B76 einen Beurteilungspegel, nach Addition der Schallquellen gem. DIN 18005, von **65,76 db(A) tagsüber (Lärmpegelbereich IV) und 55,72 dB(A) nachts.**

Damit wird für die angenommene Prognosesituation des Jahres 2010 eine Einhaltung der Orientierungswerte (60/ 55 dB(A) am Tage, 45 dB(A) in der Nacht) nicht möglich sein.

Zur Reduzierung des einwirkenden Lärms sind deshalb hier passive Schallschutzmaßnahmen für die zur B 76 weisenden Räume (Raumarten und erf. R' s. nachfolgende Tabelle) für den **Lärmpegelbereich IV** gem. Teil B Text Nr. 8 notwendig.

Aufgrund der ermittelten Nachtbelastung der L 57 wird empfohlen zur Erhöhung der Standortvorteile des Hotels bei der Realisierung der passiven Schallschutzmaßnahmen für die zur B 76 weisenden Räume (Raumarten und erf. R' s. nachfolgende Tabelle) den **Lärmpegelbereich V** zu Grunde zu legen.

Auszug aus der Tabelle: „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“
der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außen-lärm-pegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenhausanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erforderliches $R'_{w, res}$ des Außenbauteiles in dB		
3	III	61-65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

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 in der Strandallee bestehenden Einrichtungen der Ver- und Entsorgung dürfen durch das vorgesehene Hotel nicht überbaut werden. Notwendige Änderungen oder sonstige Schutzmaßnahmen an den Leitungen zu deren Anpassung an das spätere Gebäude werden kostenpflichtig vorgenommen.

3.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Scharbeutz wird durch die E.ON Hanse 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 E.ON Hanse AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen.
- * Der E.ON Hanse 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.

Die vorhandene Trafostation wird über die entsprechende Festsetzung gesichert.

3.3 Gasversorgung

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

Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen der ZVO werden von den geplanten Baumaßnahmen zur Errichtung des Hotels betroffen werden. Zur Abstimmung der entsprechenden Detailplanungen ist die ZVO frühzeitig im Rahmen der Objektplanung zu beteiligen.

Die in der Strandallee bestehenden Einrichtungen der Ver- und Entsorgung dürfen durch das vorgesehene Hotel nicht überbaut werden. Notwendige Änderungen oder sonstige Schutzmaßnahmen an den Leitungen zu deren Anpassung an das spätere Gebäude werden kostenpflichtig vorgenommen.

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

3.4 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale

Die Wärmeversorgung des Gebäudebestandes der Ostseetherme wird von der E.ON Hanse AG durchgeführt. Die E.ON Hanse AG bittet bei künftigen Reparaturen und Erneuerungsmaßnahmen um rechtzeitige Abstimmung, um Einschränkungen z.B. im Zusammenhang mit veränderten Zuwegungen vermeiden zu können.

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.

Im Planbereich liegen Kommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen.

Auf die bestehenden Anlagen der TELEKOM und der anderen privaten Fernmeldeanbieter ist insbesondere bei Bauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen. Beim Straßeneubau 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 Bauarbeiten zur Errichtung des Hotels betroffen werden. Zur Abstimmung der entsprechenden Detailplanungen ist die ZVO frühzeitig im Rahmen der Objektplanung zu beteiligen.

Die in der Standallee bestehenden Einrichtungen der Ver- und Entsorgung dürfen durch das vorgesehene Hotel nicht überbaut werden. Notwendige Änderungen oder sonstige Schutzmaßnahmen an den Leitungen zu deren Anpassung an das spätere Gebäude werden kostenpflichtig vorgenommen.

Kapazitätsüberschreitende Schmutzwassermengen sind rechtzeitig mitzuteilen. Der Anschluss des Hotels an den nahezu völlig ausgelasteten dortigen Abwassergefällekanal wird gemäß Stellungnahme des ZVO möglicherweise abzulehnen sein. Unter Umständen wird für das Sammeln und Fördern des Abwassers eine Pumpstation mit einer Druckrohrleistung benötigt.

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 der Verkehrs- und Stellplatzflächen wird über ein Trennsystem abgeleitet. Für ggf. anfallende zusätzliche Flächen, die über das Regenwassernetz entwässert werden sollen, ist von der Gemeinde die entsprechende Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung in die Timme bei der Wasserbehörde zu beantragen. Bedingt durch den in geringer Entfernung befindlichen Badestrand (Ostsee) ist eine Behandlung des Wassers vor Übernahme in den Kanal erforderlich.

Auf den Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Niederschlagswasseranlagen (Satzung der Gemeinde Scharbeutz über die Niederschlagswasserbeseitigung) wird hingewiesen. Außerdem ist die Landesverordnung über die Versickerung von Niederschlagswasser, aus Dachflächen, zu beachten. (gem. LVO „Anforderungen an die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser“ vom 25.05.2002).

Soweit technisch möglich wird empfohlen, dass anfallende Niederschlagswasser der Gebäudedachflächen über Mulden zu versickern.

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

Soweit für die Gründung der geplanten SO-„Hotel“-Bauwerke eine Grundwasserabsenkung durchgeführt werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Gemäß Stellungnahme des Wasser- und Bodenverband Ostholstein vom 17. September 2003 liegt im südlichen Randbereich des B-Plangebietes das verrohrte Verbandsgewässer Nr. 7 (Gewässer 2. Ordnung), der als zu erhaltende öffentliche Grünfläche „Parkanlage“, „Düne“ (§15a-LNatSchG-Fläche) und Strand ausgewiesen ist.

Der Wasser- und Bodenverband Ostholstein weist daraufhin, dass neben diesem Gewässer ein durchgängiger Verfügungsstreifen von mindestens 6 m Breite, gemessen ab der Rohrleitungsachse, für die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten, z.B. Erneuerung dieses Rohrleitungsabschnittes, freizuhalten ist. Da für die im Besitz der Gemeinde Scharbeutz befindliche Grünfläche „Parkanlage“ ebenso eine „öffentliche“ Zugänglichkeit wie im Dünen- und Strandbereich angestrebt wird, wird die Zweckbindung „öffentlich“ festgesetzt, so dass die Festsetzung eines gesonderten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts für die Versorgungsträger nicht erforderlich ist.

Außerdem sind hierfür die wasserrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 7 WHG in Verbindung mit § 35 LWG zu schaffen, sofern in dieses Gewässer Einleitungen von Niederschlagswasser erfolgen.

4.3 Abfall- und Wertstoffe

Die Aufgaben der Abfall- und Wertstoffsammlung werden vom Zweckverband Ostholstein im Plangebiet wahrgenommen. Die Müll- 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 öffentliche Anteil der Erschließungsanlagen bereits vorhanden. Der Gemeinde Scharbeutz entstehen hierfür demzufolge keine Kosten.

AUSGLEICH

Die Kosten für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß §135a BauGB vom Vorhabensträger zu tragen.

Die Kompensation der Eingriffe im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes 33 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz erfolgt vollständig über die Verrechnung bereits durchgeführter Maßnahmen, die der Gemeinde in Form von Flächen- bzw. Maßnahmenpools zur Verfügung stehen.

Die Maßnahmenkosten können im Einzelnen den Darstellungen des anliegenden GOP entnommen werden.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz
am 14. Dez. 2004 gebilligt.

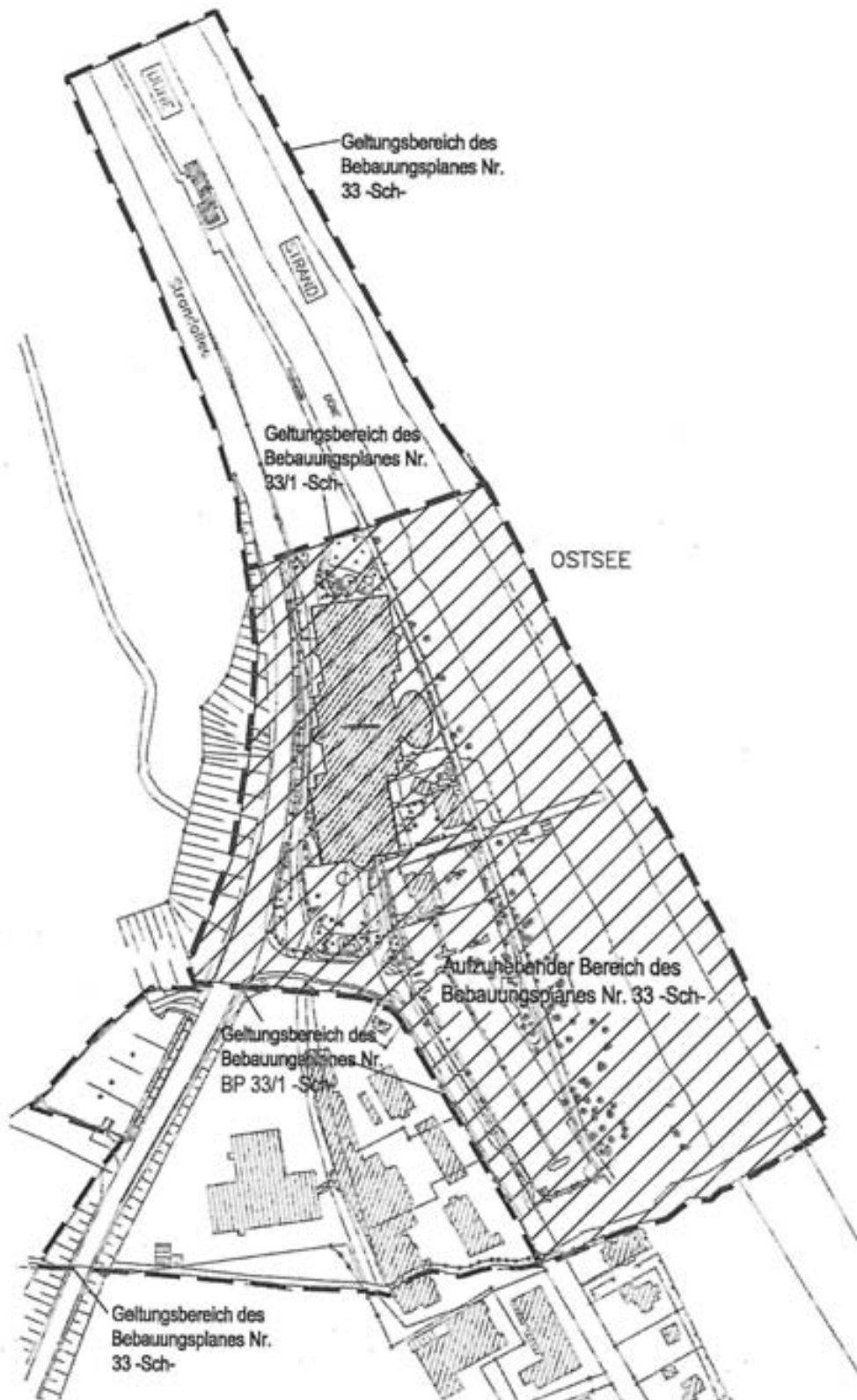
Scharbeutz, den 11. Dez. 2005



[Handwritten signature]
Der Bürgermeister

ANLAGE 1

„Aufzuhebender Bereich des Ursprungsplans“



ANLAGE 2

„Fotos zur Bestandssituation, stadtplanung bruns“



Ostseeseitiger Blick auf Strand, Düne und Badetherme



Ostseeseitiger Blick auf Strand, Düne, geplanten Hotelstandort, Stellplatzanlage und Hochhaus



Südwestlicher Blick auf die Promenade nebst Ostseetherme und Hochhaus



Südwestlicher Blick auf die Ostseetherme, B 76 und Hochhaus







Geplanter Hotelstandort - eingegrünte Stellplatzanlage an der Promenade mit Hochhaus im Hintergrund

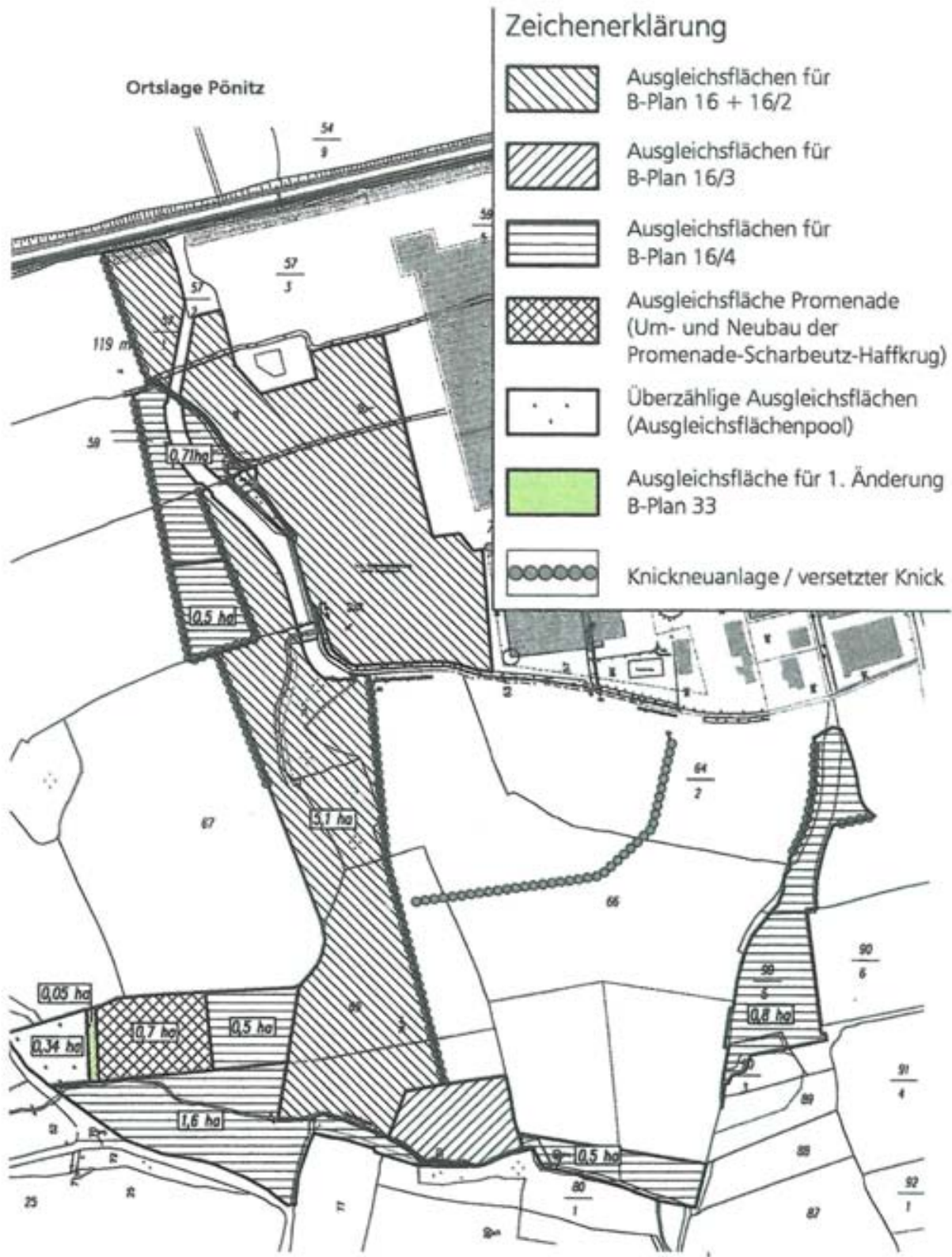


Eingegrünte, öffentliche Promenade

Zeichenerklärung

-  Ausgleichsfläche 'Streuobstwiese am Wennsee'
Teil des Flurstücks Nr. 135/76
-  extensive Mähwiese
-  Obstbaum
-  kleinwüchsige Sorten (Halbstamm)





Zeichenerklärung

-  Ausgleichsflächen für B-Plan 16 + 16/2
-  Ausgleichsflächen für B-Plan 16/3
-  Ausgleichsflächen für B-Plan 16/4
-  Ausgleichsfläche Promenade (Um- und Neubau der Promenade-Scharbeutz-Haffkrug)
-  Überzählige Ausgleichsflächen (Ausgleichsflächenpool)
-  Ausgleichsfläche für 1. Änderung B-Plan 33
-  Knickneuanlage / versetzter Knick

Ortslage Gleschendorf

**Hotel-Ostsee-Therme Scharbeutz
Ausgleichsflächenpool**



Projekt Nr. 1200	Blatt-Nr. 09/44	Blatt-Nr. 3
Standort	Datum	Name
Scharbeutz	Juni 2022	Dr. rer. oec. M. J. J. J.
Gezeichnet	Juni 2022	Anna-Sarah
geprüft	Juni 2022	Christoph J. J. J.
aktuell: vom 12. Juni 2022		

TGP
 Thierse Gütchen-Pattke
 Landschaftsarchitekten
 Am der Seestraße 11
 23112 Lütten
 Fon 0451 39862-0
 Fax 0451 39862-22
 info@tgp-wk.de