

**GRÜNORDNUNGSPLAN
ZUR 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES 33
„HOTEL OSTSEE-THERME“
DER GEMEINDE SCHARBEUTZ**

AUFTRAGGEBER:
GEMEINDE SCHARBEUTZ
DER BÜRGERMEISTER
BAHNHOFSTRASSE 2
23683 SCHARBEUTZ

VERFASSER: TRÜPER GONDESEN PARTNER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
AN DER UNTERTRAVE 17 23552 LÜBECK

BEARBEITUNG:
NICOLE MÖLLERING

AUFGESTELLT:
LÜBECK, 03. FEBRUAR 2004
GEÄNDERT:
LÜBECK, IM OKTOBER 2004
GENEHMIGUNGSFÄHIGE PLANFASSUNG:
LÜBECK, IM JANUAR 2005

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	1
1.1	Aufgabenstellung und Zielsetzung	1
1.2	Gesetzliche Grundlagen	3
2	BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG UND DER ZU ERWARTENDEN WIRKUNGEN	5
2.1	Geplante Nutzung	5
2.2	Wirkungen / Auswirkungen auf die Schutzgüter	9
2.2.1	Baubedingte Wirkungen	9
2.2.2	Anlagebedingte Wirkungen	10
2.2.3	Betriebsbedingte Wirkungen	10
3	PLANERISCHE UND GESETZLICHE VORGABEN	11
4	BESTANDSERHEBUNG UND –BEWERTUNG	14
4.1	Naturräumliche Situation, Geologie und Boden	14
4.2	Wasser	16
4.2.1	Oberflächengewässer	16
4.2.2	Grundwasser	16
4.3	Klima und Luft	17
4.4	Arten und Lebensgemeinschaften	17
4.5	Landschaftsbild	19
5	GRÜNORDNERISCHES LEITBILD	20
6	GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN	21
6.1	Erhaltungsgebote	21
6.1.1	Erhalt von gesetzlich geschützten Biotopen (§15a LNatSchG)	21
6.1.2	Erhalt von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	21
6.2	Anpflanzungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 15 BauGB)	22
6.3	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	22
6.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	23
6.4.1	Düne	23
6.4.2	Strand	23
6.4.3	Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verunreinigungen	23
6.4.4	Bodenversiegelung	24
6.4.5	Ausgleichsflächen	24

7	EINGRIFFSERMITTLUNG, VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGS- SOWIE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN	26
7.1	Eingriffsermittlung, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	26
7.1.1	Boden	26
7.1.2	Wasser	28
7.1.3	Klima und Luft	30
7.1.4	Arten und Lebensräume	30
7.1.5	Landschaftsbild	32
7.2	Kompensation der verbleibenden Eingriffe	39
8	EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG	43
9	KOSTENZUSAMMENSTELLUNG FÜR DIE AUSGLEICHSMABNAHMEN	47
10	VERWENDETE UNTERLAGEN / LITERATUR	48

1 EINLEITUNG

1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Die Gemeinde Scharbeutz beabsichtigt den rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 33 –sch– zu ändern, um die baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Wellness- und Gesundheits-Hotels in unmittelbarem Nutzungszusammenhang zur Ostseetherme zu schaffen. Die Ostsee-Therme ist seit Jahrzehnten wichtiger Bestandteil der Tourismuskonzeption der Fremdenverkehrsgemeinde Scharbeutz. Sie bietet ein umfangreiches Wellness-, Fitness-, Erlebnis- und Freizeitangebot. Die Besucherzahlen sind dennoch in den letzten Jahren rückläufig. Um die Nutzungskapazitäten der Ostseetherme nachhaltig zu stabilisieren und entsprechend der erarbeiteten Entwicklungsziele die bestehenden Nutzungen durch neue innovative Angebote zu ergänzen, wird die Errichtung eines 4-Sterne Wellness- und Gesundheitshotel mit ca. 70 Doppelzimmern und 18 Ferienwohnungen sowie mit Tagungs- und Besprechungsräumen angestrebt. Hierdurch soll der Thermenstandort sowie die vorhandenen Arbeitsplätze gesichert und 35 bis 40 neue saison-unabhängige Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Lage des Plangebietes ist in Abbildung 1 dargestellt. Der Geltungsbereich des B-Planes liegt im Übergang zwischen den Seebädern Scharbeutz und Timmendorfer Strand. Er schließt sich direkt nördlich an die Siedlungsbereiche der Gemeinde Timmendorf an und umfasst neben den Flächen der bestehenden Badetherme, den vorhandenen bzw. neu geplanten Parkflächen und den Flächen für das geplante Hotel auch den Strand, die Düne sowie die begleitende Promenade. Im Westen wird es von der Bundesstraße B 76 begrenzt. Das Plangebiet ist insbesondere durch die Lage an der Ostsee charakterisiert und wird intensiv für die Erholung und Freizeitgestaltung genutzt.

Der vorliegende Grünordnungsplan, der entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zum Bebauungsplan aufzustellen ist, dient der Erfüllung folgender Ziele:

- die ökologischen, landschaftlichen und siedlungsräumlichen Gegebenheiten zu erfassen und zu bewerten,
- Aussagen zum möglichst weitgehenden Erhalt der vorhandenen Landschaftsstrukturen, zur Einbindung in die Landschaft sowie zur Gestaltung und Begrünung der Freiflächen des Geltungsbereiches zu treffen,
- die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln und die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen darzustellen.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes
(Kartengrundlage: Topographische Karte M 1 : 25.000, Blatt 1930 – Süsel)

Der vorliegende Grünordnungsplan enthält:

- Beschreibung des Vorhabens
- Beschreibung und Bewertung des Bestandes
- Darstellung der grünordnerischen Maßnahmen
- Beschreibung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
- Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation
- Kostenschätzung der Kompensationsmaßnahmen

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung (zu) gewährleisten und dazu bei(zu)tragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Insbesondere sind bei der Aufstellung von Bauleitpläne zu berücksichtigen:

- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,
- die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima.

Ein wesentlicher Grundsatz bei der Aufstellung der Bauleitpläne besteht darin, dass die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind (§ 1 Abs. 6 BauGB).

§ 1a BauGB nennt einzelne umweltschützende Belange, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind:

- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind,
- die Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen des Umweltrechtes,
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung,
- die Umweltverträglichkeit bei bestimmten B-Planverfahren,
- die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von NATURA 2000-Gebieten nach der FFH-Richtlinie.

Gemäß § 6 LNatSchG ist die Gemeinde bei Flächen, die eine vertiefende Darstellung erfordern, zur Aufstellung eines Grünordnungsplans zum Bebauungsplan verpflichtet (s. hierzu auch Punkt 2.5 Abs. 3 des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten von 1998 (IM/MUNF 1998, im Folgenden: „Baurechtserlass“)). Sie beteiligt die betroffenen Träger öffentlicher Belange, die nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes anerkannten Naturschutzverbände, die auf örtlicher Ebene tätigen Naturschutzvereine und die Öffentlichkeit. Macht die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen ihrer Stellungnahme zum Entwurf keine Änderungs- oder Ergänzungsvorschläge, gilt der Plan als festgestellt.

Die zur Übernahme geeigneten Inhalte sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans sind in § 9 BauGB abschließend aufgelistet. Für die Festsetzungsmöglichkeiten aus dem GOP sind vor allem die Nummern 10, 14, 15, 20, 24 und 25 des § 9 Abs. 1 BauGB von Bedeutung.

Die gesetzliche Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung liefern die §§ 7 – 9 LNatSchG.

Dementsprechend sind im Grünordnungsplan die Aspekte der Vermeidung und Minimierung vorhersehbarer Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und die Fragen von Ausgleich und Ersatz (im Folgenden zusammenfassend als Kompensation bezeichnet) abzuarbeiten.

Für die Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird der Baurechtserlass (IM/MUNF 1998) zugrunde gelegt.

Die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf geeigneten Flächen zum Ausgleich und Ersatz. Soweit es mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Ausgleichsflächen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs vorgesehen werden (BauGB § 1a, Absatz 3). Zum Beispiel können Ausgleichsmaßnahmen auch auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (Ausgleichsflächenpools) durchgeführt werden.

2 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG UND DER ZU ERWARTENDEN WIRKUNGEN

2.1 Geplante Nutzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes 33 umfasst neben den Flächen für den geplanten Hotelkomplex auch die Flächen der bestehenden Badetherme und die dazugehörigen Gemeinschaftsstellplatzflächen. Weiterhin beinhaltet der Geltungsbereich im Osten den angrenzenden Strand, die Düne sowie die begleitende Promenade. Im Westen wird er von der Bundesstraße B 76 und der Straße „Strandallee“ begrenzt.

Bauflächen

Als Bauflächen sind in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 –sch– die Bereiche der vorhandenen Badetherme „Ostseetherme“, des vorhandenen Strandbistros, der vorhandenen Rettungswacht und Strandkorbvermietung, des geplanten Hotel-/Ferienapartment-Komplexes sowie der im Vergleich zum derzeitigen Zustand verkleinerten Stellplatzflächen dargestellt.

Die Festsetzungen der Bereiche von Strandbistro, Personalhaus und Rettungswacht / Strandkorbvermietung bleiben im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Wesentlichen gleich. Anpassungen werden im Sondergebiet Badetherme vorgenommen. Hier wird durch die Erhöhung der maximalen Grundfläche von 5.000 auf 5.400 m² und der Einbeziehung der derzeitigen Terrassenflächen zwischen Badetherme und Strandbistro durch eine geringfügige Verschiebung der Baugrenze die Errichtung eines Außenschwimbeckens im vorhandenen Saunabereich der Therme planungsrechtlich möglich gemacht. Änderungen größeren Umfangs ergeben sich für die südlich gelegenen Flächen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vollständig als Stellplatzflächen festgesetzt sind. Hier wird für den nördlichen Teil der Fläche mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 –sch– die Umwandlung in ein Sondergebiet Hotel sowie in ein Sondergebiet Ferienwohnungen vorgenommen; im südlichen Teil ist weiterhin eine Stellplatz-Nutzung vorgesehen. Über diese Änderung wird der Bau eines Hotel-/Ferienapartment-Komplexes mit einer maximalen Grundfläche von 2.250 m² ermöglicht, welches eine Tiefgarage über zwei Decks (Grundfläche von maximal 3.200 m²), drei Geschosse für die Nutzung als Hotel sowie ein Staffelgeschoss mit Ferienwohnungen umfasst. Die Planung für das Hotel sieht im Erdgeschoss ein Foyer, Tagungs- und Seminar- bzw. Besprechungsräume, ein Frühstücks- und Kaffeeraum, das Wellness- und Gesundheitszentrum, Hotelserviceräume sowie einen Teil der Hotelzimmer vor. Im ersten und zweiten Obergeschoss sind die übrigen Hotelzimmer untergebracht. Auf der Ebene des Staffelgeschosses sind Ferienwohnungen vorgesehen. Die Festsetzungen in der 1. B-Plan-Änderung lassen eine Firsthöhe von 12,50 m zu; dabei ist die Traufhöhe der Vollgeschosse auf 9,50 m begrenzt. Das Staffelgeschoss weicht an allen Seiten mindestens 1,50 m von der unteren Zone der Vollgeschosse zurück.

Die Tiefgarage über zwei Ebenen geht rund 4,80 m in den Baugrund hinein. Da der Grundwasserspiegel im Durchschnitt bei 3,50 m bis 4,00 m unter der Geländeoberkante liegt, wird nach Aussage des Ingenieurbüros Stork (14.05.2003, schriftl.) während der Bauphase eine Absenkung des Grundwasserspiegels um 2,00 m bis 2,50 m auf ca. 6,0 m unter GOK über einen Zeitraum von 2-3 Monaten nötig. Die Grundwasserabsenkung wird innerhalb einer Spundung vorgenommen. Die Spundwände werden in einem Abstand von maximal 1 m zur geplanten Gebäudewand errichtet.

Das Hotelgebäude wird entweder im Untergeschoss oder im ersten Obergeschoss mit der bestehenden Badetherme durch einen Gang verbunden. Dieser stellt die fußläufige öffentliche Anbindung der Ostseepromenade sicher. Als lichte Durchfahrtshöhe sind mindestens 3,50 m festgesetzt.

Für Badetherme und Hotelkomplex werden in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 –schieinheitliche Festsetzungen über die äußere Gestalt getroffen: Zugelassen werden ausschließlich Fassadenverkleidungen mit grauem Granit und / oder Putz mit hellem und nicht grell buntem Anstrich. Für die sichtbaren Dachflächen sind die Materialien Zink und / oder Kupfer zu nutzen. Diese sind in ihrer natürlichen Materialfarbe matt zu beschichten. Die Fensterflächen dürfen nicht verspiegelt sein. Die Fensterprofile bekommen eine grünblaue Farbe.

Teile des Hotelgebäudes bzw. Teile der Tiefgarage liegen innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens, der sich gemäß § 11 LNatSchG innerhalb eines Abstandes von 100 m zur Küstenlinie befindet. Hier ist es generell verboten, bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern. Ausnahmen können für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen zugelassen werden (§ 11 Abs. 3 LNatSchG). Hierbei ist zu berücksichtigen, „dass bestehende oder künftige Möglichkeiten der gewässernahen Erholung für die Bevölkerung oder Biotopverbundmaßnahmen und ihre großräumigen Vernetzungsfunktionen nicht beeinträchtigt werden“ (§ 11 Abs. 4 LNatSchG). Über die Zulassung von Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 11 LNatSchG wurde von der Gemeinde Scharbeutz bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein gestellt.

Verkehrsflächen / Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes durch Kraftfahrzeuge erfolgt ausschließlich über bereits vorhandene Straßen. Zu nennen sind hier die B 76 sowie die Strandallee. Die B 76 stellt als Bundesstraße die überörtliche Erschließung sicher. Sie ermöglicht die Anbindung an die Bundesautobahn A 1 sowie der umliegenden touristischen Zentren von Travemünde, Nienendorf, Timmendorfer Strand, Scharbeutz und Haffkrug. Aus dem Ortskern von Timmendorfer Strand kann darüber hinaus die Strandallee genutzt werden, die parallel zur Küste durch den Ort verläuft und im Bereich der Ostseetherme in die B 76 mündet. Um die Stellplätze von Therme und Hotel zu erschließen, muss auf einer Strecke von rund 100 m ab Einmündung in die B 76 die Strandallee genutzt werden, was der bestehenden Nutzung (Erschließung der Therme) im Wesentlichen entspricht. Der vorhandene Vorplatz der Ostseetherme dient insbesondere der Erschließung für die Warenanlieferung.

Ein Ausbau der Bundesstraße und der Strandallee ist nicht vorgesehen. Die prognostizierte Erhöhung der Verkehre ist auf der viel befahrenen Bundesstraße von untergeordneter Bedeutung. Auch auf der Strandallee, die derzeit durch den Ortsverkehr von Timmendorfer Strand (Individualverkehr, aber auch öffentlicher Personennahverkehr) sowie durch die Besucher der Ostseetherme in Anspruch genommen wird, ist bereits ein hohes Verkehrsaufkommen festzustellen. Im Vergleich dazu ist die Erhöhung des Verkehrs vergleichsweise gering. In einer Verkehrsprognose, die im Rahmen der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 33 –sch– erstellt wurde, wird darüber hinaus davon ausgegangen, dass die jeweiligen Belastungsspitzen, die durch An- und Abreise der unterschiedlichen Nutzergruppen entstehen, in unterschiedlichen Tageszeiten liegen und sich somit nicht addieren lassen (vgl. Kap. 2.2.2 Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 –sch–).

Die fußläufige Erschließung der Ostseetherme und des Hotels erfolgt darüber hinaus über die bestehende Promenade, die sich entlang der Düne von Niendorf über Timmendorfer Strand und Scharbeutz bis Haffkrug erstreckt. Weitere im B-Plan dargestellte fußläufige Wege sind die vorhandene „Strandzuwegung“ zwischen vorhandenem Vorplatz der Ostseetherme und Promenade sowie der vorhandene Zugang zum Strand.

Park- und Stellplätze

Die gemäß Stellplatzerlass des Innenministers von Schleswig-Holstein vom 16.08.1995 (IM 1995) erforderlichen Stellplätze der Gewerbe- und Industriebetriebe sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Durch die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 –sch– erhaltene SO-Hotelgebietsfestsetzung werden 100 festgesetzte ebenerdige Stellplätze des Ursprungsplanes überplant. Gleichzeitig entsteht ein zusätzlicher hotelbedingter Stellplatzbedarf (vgl. Kap. 2.2.2 Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 –sch–). Die gemäß Stellplatzerlass nachzuweisenden Stellplätze werden in der geplanten Tiefgarage zur Verfügung gestellt. Diese beinhaltet 222 Stellplätze auf zwei Ebenen und deckt so den ermittelten Bedarf.

Grünflächen

Als Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB sind in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 –sch– Düne, Strand, öffentliche Grünanlagen sowie Verkehrsgrün dargestellt. Die Abgrenzung der Grünflächen entspricht im Wesentlichen der vorgefundenen Bestandssituation.

Die Düne, die sich in einer Breite zwischen 15 m und 50 m entlang der Küstenlinie erstreckt, ist als geschütztes Biotop nach § 15a LNatSchG anzusprechen. Der Düne ist der Strand vorgelagert.

Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich die öffentliche Parkanlage. Sie umfasst den vorhandenen Gehölzbestand zwischen Strandallee und Promenade. Das Verkehrsgrün befindet sich vorwiegend entlang der B 76 sowie im Einmündungsbereich der Strandallee in die B 76.

Behandlung des Oberflächenwassers

Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrs- und Stellplatzflächen wird über ein Trennsystem abgeleitet. Auf den Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Niederschlagswasseranlagen (Satzung der Gemeinde Scharbeutz über die Niederschlagswasserbeseitigung) wird hingewiesen. Soweit technisch möglich, wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser der Gebäudedachflächen über Mulden zu versickern.

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

2.2 Wirkungen / Auswirkungen auf die Schutzgüter

Für die Prüfung, ob Eingriffe im Sinne des Bundes- und des Landesnaturschutzgesetzes zu erwarten sind, legt man die von dem Vorhaben ausgehenden Wirkungen zugrunde. In der Regel werden **baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen** unterschieden.

Im Folgenden werden die *möglichen* Wirkungen des Vorhabens und deren *potenziellen* Aus- und Folgewirkungen auf die Schutzgüter tabellarisch aufgelistet.

2.2.1 Baubedingte Wirkungen

Als baubedingte Wirkungen werden die temporär während der Bauzeit durch die Bautätigkeiten entstehenden Wirkungen bezeichnet.

Tabelle 1: Übersicht über die baubedingten Wirkfaktoren/Wirkungen und deren potenziellen Auswirkungen auf die Schutzgüter

Wirkfaktor/Wirkung	Auswirkung/Folgewirkung	Betroffenes Schutzgut
Baustelleneinrichtung, Arbeitsflächen, Lagerflächen ▶ Flächenbeanspruchung	<ul style="list-style-type: none"> • Biotop und Lebensraumverlust bzw. -überformung • Überbauung und Versiegelung gewachsener Bodenschichten • Störung des Oberflächenabflusses und Verminderung der Grundwasserneubildung durch Überbauung und Versiegelung • Verlust von Landschaftselementen und Kulturgütern 	<ul style="list-style-type: none"> • Arten und Lebensräume • Boden • Wasser • Landschaftsbild
Schallemissionen durch Baustellenverkehr ▶ Verlärmung	<ul style="list-style-type: none"> • Störung des Landschaftserlebens • Beunruhigung von Tierlebensräumen 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsbild • Arten und Lebensräume
Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr, Material- und Bodentransporte ▶ Abgas- und Staubeentwicklung ▶ Gefahr der Versickerung von Betriebsstoffen	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung der Schadstoffkonzentration in der Luft • Beeinträchtigung von Lebensräumen • Verunreinigung von Boden und Wasser 	<ul style="list-style-type: none"> • Klima und Luft • Arten und Lebensräume • Boden • Wasser
Erschütterung durch Baustellenverkehr, Material- und Bodentransporte ▶ Bodenvibration	<ul style="list-style-type: none"> • Verdrängung stöempfindlicher Tierarten 	<ul style="list-style-type: none"> • Arten und Lebensräume
Punktueller Grundwasserbeeinflussung durch Herstellen von Baugruben, etc. ▶ Geringe(r) temporäre(r) Grundwasserabsenkung/-stau	<ul style="list-style-type: none"> • Lokale Veränderung des Grundwasserstandes und damit der Standortverhältnisse 	<ul style="list-style-type: none"> • Wasser / Arten und Lebensräume

2.2.2 Anlagebedingte Wirkungen

Unter anlagebedingten Wirkungen werden die direkten Umwelteffekte verstanden, die durch die Anlage selbst verursacht werden.

Tabelle 2: Übersicht über die anlagebedingten Wirkfaktoren/Wirkungen und deren potenziellen Auswirkungen auf die Schutzgüter

Wirkfaktor/Wirkung	Auswirkung/Folgewirkung	Betroffenes Schutzgut
Überbauung durch Hotelgebäude, Tiefgarage, Parkplätze, Erschließungsflächen, Außenschwimmbaden ▶ Flächenbeanspruchung	<ul style="list-style-type: none"> • Biotop und Lebensraumverlust bzw. -überformung • Überbauung und Versiegelung gewachsener Bodenschichten • Störung des Oberflächenabflusses und Verminderung der Grundwasserneubildung durch Überbauung und Versiegelung • Veränderung der klimatischen Gegebenheiten • Verlust von Landschaftselementen und Kulturgütern 	<ul style="list-style-type: none"> • Arten und Lebensräume • Boden • Wasser • Klima und Luft • Landschaftsbild
▶ Errichtung baulicher Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung der landschaftsbildlichen Eigenart 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsbild
▶ Zerschneidungseffekte / Barrierewirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Zerschneidung von Landschaftsräumen 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsbild

2.2.3 Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen sind Veränderungen der Umwelt, die durch Aktivitäten bzw. Prozesse während des Betriebs erzeugt werden.

Tabelle 3: Übersicht über die betriebsbedingten Wirkfaktoren und Wirkungen und deren potenziellen Auswirkungen auf die Schutzgüter

Wirkfaktor/Wirkung	Auswirkung/Folgewirkung	Betroffenes Schutzgut
Schallemissionen durch technische Anlagen und Kfz-Verkehr ▶ Verlärmung	<ul style="list-style-type: none"> • Störung des Landschaftserlebens • Verdrängung störepfindlicher Arten 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsbild • Arten und Lebensräume
Schadstoffemissionen durch technische Anlagen und Kfz-Verkehr ▶ Schadstoffanreicherung in der Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung der Schadstoffkonzentration in der Luft • Beeinträchtigung von Lebensräumen 	<ul style="list-style-type: none"> • Klima und Luft • Arten und Lebensräume
▶ Deposition in Boden, Wasser, Vegetation; Lösung im Abflaufwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung von Lebensräumen • Veränderung des Bodenchemismus • Belastung von Oberflächen- und Grundwasser 	<ul style="list-style-type: none"> • Arten und Lebensräume • Boden • Wasser

3 PLANERISCHE UND GESETZLICHE VORGABEN

Regionalplanung

Im Entwurf des Regionalplans II (mit Stand Juni 2002) wird der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes 33 –sch– als Ordnungsraum Lübeck (Ziffer G 4.1) sowie als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung (Ziffer 5.2 Abs. 3) dargestellt. Nach Norden sowie nach Süden schließen sich dem Geltungsbereich Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Ziffer 5.2 Abs. 1) an. In nördlicher und westlicher Richtung ist ein regionaler Grünzug (Ziffer 5.8 (1)) dargestellt.

Bauleitplanung

Die Neuaufstellung des **Flächennutzungsplanes** der Gemeinde Scharbeutz vom 06.04.1997 stellt im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes 33 –sch– ein Sondergebiet mit den Planeinschrieben „Badetherme“, „Personalhaus“ und Stellplätze, eine Grünfläche „Parkanlage“, eine Maßnahmenfläche „Düne und Strand“ sowie ein Überschwemmungsgebiet dar. Die 1. Änderung des B-Planes 33 –sch– stimmt mit den grundsätzlichen Planinhalten der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vom 06.04.1997 überein (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 / 1. Änderung – sch – „Hotel Ostsee Therme“).

Landschaftsplanung

Im **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II** (MUNF 2001) ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes 33 –sch– als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Die Promenade ist als überregionaler Rad- und Wanderweg gekennzeichnet. Die Düne ist als Geotop gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 19 LNatSchG mit der Ordnungsnummer 3.10 (Strandwall) ausgewiesen. Gemäß Darstellungen im Landschaftsrahmenplan schließt sich südlich ein Wasserschongebiet sowie westlich ein strukturreicher Kulturlandschaftsausschnitt an den Geltungsbereich an. Der Küste wird als Rastgebiet für Wasservögel und Limikolen eine Bedeutung zugeordnet.

Im Entwurfsplan des **Landschaftsplanes der Gemeinde Scharbeutz** (TGP 1995) werden im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes 33 –sch– Sondergebiets-, Verkehrs-, Grün- (Dünen-), und Strandflächen dargestellt. Westlich schließt sich mit dem Kammerwald ein großflächiger Laubwald an. Entlang der B 76 befinden sich Niederwaldbestände, für die im Landschaftsplan eine Pflege und Entwicklung vorgesehen ist.

Der gesamte Strand- und Küstenabschnitt der Gemeinde Scharbeutz ist für intensive Erholung (Strandnutzung, Segel- und Surfsport) vorgesehen. Er stellt insbesondere in den Sommermonaten für Bewohner der Gemeinde selbst und der näheren Umgebung als auch für Urlauber das wichtigste und attraktivste Element der Landschaft für landschaftsgebundene Erholung dar. Dabei kommt auch dem parallel verlaufenden überregionalen Wanderweg eine Bedeutung zu.

Die Qualität des Landschaftsbildes von Strand und Küste wird im Landschaftsplan als hoch eingestuft.

Die Düne ist als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 15a LNatSchG gesondert gekennzeichnet. Hervorgehoben wird überdies die Funktion der Ostseeküste als bedeutende Bio-topverbundachse. Ihr wird gleichzeitig ein Entwicklungsbedarf zugeordnet.

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 15a und b LNatSchG (zu § 30 BNatSchG) werden die dort genannten Biotope unter einen besonderen gesetzlichen Schutz gestellt. Zu diesen **gesetzlich geschützte Biotopen** gehören die Küstendünen. Die im Geltungsbereich befindliche Düne ist demnach als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 15a LNatSchG anzusprechen. Weitere geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Teile des Bebauungsplangebietes werden vom Amt für ländliche Räume als hochwasser- bzw. erosionsgefährdet eingestuft. 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 3,50 liegt (Strand- und Dünengebiet) als Flächen für den Hochwasserschutz bzw. als **Überschwemmungsbereich** festgesetzt.

In einem Abstand von 100 m zur Küstenlinie befindet sich gemäß § 11 LNatSchG der sogenannte **Gewässer- und Erholungsschutzstreifen**. In diesem Bereich gilt ein generelles Verbot für die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen. Rund die Hälfte des Geltungsbereiches liegt innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens und ist somit von dem Bau- und Änderungsverbot betroffen. Ausnahmen können u.U. nach § 11 Abs. 2, 3 und 4 zugelassen werden (vgl. Kap. 2.1, Bauflächen).

In einem Abstand von 100 m zum seewärtigen Fußpunkt der Dünenlinie gilt gemäß §80 Abs. 1 Pkt. 2 Landeswassergesetz ein **Bauverbot**. Ausnahmen von dem Verbot sind zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes vereinbar sind. Über Ausnahmen entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung oder einer nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigung die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit der Küstenschutzbehörde.

Küstenschutz / Hochwasserschutz

Bei rauem Wetter mit entsprechenden Wellenauflauf und Hochwasserständen kann es ggf. Überschwemmungen über die festgesetzten Flächen für den Hochwasserschutz hinaus geben. Aus diesem Grund plant die Gemeinde Scharbeutz seit Anfang der 90iger Jahre gemeinsam mit dem Kreis Ostholstein und der Nachbargemeinde Timmendorf 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 Antragstellung für eine Ausnahmege-

nehmung 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 das Hochwasservorhaben sollten deshalb zu gegebener Zeit:

- eine Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet werden,
- eine Ausnahmegenehmigungen gem. § 11 LNatSchG bei der UNB beantragt werden,
- Abwägungen zwischen dem „Hochwasserschutz“ und dem Erhalt besonders geschützter Landschaftselemente (Dünen, Strandwälle) erfolgen,
- Ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet werden.

Die Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen soll in den Jahren 2007 / 2008 erfolgen.

4 BESTANDSERHEBUNG UND –BEWERTUNG

Vorbereitend auf die Eingriffsermittlung bedarf es zunächst einer Bestandsaufnahme und einer Bewertung von Natur und Landschaft in dem Bereich, der von der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes betroffen ist. Dabei ist auf die bestandserhebenden und –bewertenden Teile des vorliegenden Landschaftsplanes zurückzugreifen.

Die Beschreibung von Natur und Landschaft erfolgt gemäß Baurechtserlass bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima und Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie auf das Landschaftsbild. Die Erfassung des Bestandes erfolgt eingriffsbezogen, d.h. nur für die Bereiche, in denen mit neu hinzukommenden Auswirkungen durch die Darstellungen und Festsetzungen der Änderung des B-Planes 33 bzw. mit zusätzlichen Beeinträchtigungen der Umwelt durch das Vorhaben zu rechnen ist. Ist bereits im Vorfeld davon auszugehen, dass keine Betroffenheiten zu erwarten sind, wird in den jeweiligen Schutzgütern auf eine Darstellung und Bewertung des Bestands verzichtet.

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes 33 –sch– werden lediglich im abgegrenzten Sondergebiet Hotel/Ferienwohnungen sowie in geringem Umfang auch im Sondergebiet Badetherme abweichende Festsetzungen im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen B-Plan getroffen (vgl. Planzeichnung der 1. Änderung des B-Planes 33 –sch–). Überwiegend ist in dem Bereich des geplanten Hotel-/Apartment-Komplexes mit zusätzlichen Auswirkungen zu rechnen. Die durch die 1. Änderung des B-Planes 33 zu erwartenden Wirkungen sind in ihrer Intensität vergleichsweise begrenzt und beschränken sich im Wesentlichen auf den unmittelbaren Eingriffsort. Bezogen auf das Landschaftsbild wird ein größerer Raum in die Betrachtung eingeschlossen, da hier die direkten Auswirkungen weitreichender sind als bei den anderen Schutzgütern.

Grundlage für die Schutzgutbetrachtung ist, wie im Baurechtserlass gefordert, in erster Linie die Auswertung vorhandener Unterlagen, insbesondere des Landschaftsplanes der Gemeinde Scharbeutz. Zusätzliche eigene Erhebungen wurden zum Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (auch als Grundlage für die übrigen Schutzgüter) sowie zur Überprüfung und Aktualisierung der vorhandenen Unterlagen zu allen Schutzgütern durchgeführt.

Die Bewertung des Bestands ist zum einen von der vorhandenen Datenbasis und zum anderen von den gültigen Rechtsnormen, Leitbildern und fachlich begründeten Gesichtspunkten abhängig. Sie erfolgt hier dementsprechend durch eine Einteilung in die Wertstufen gering, mittel und hoch.

4.1 Naturräumliche Situation, Geologie und Boden

Bestand

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes 33 –sch– liegt innerhalb der naturräumlichen Region Pönitzer Seenplatte. Sie ist durch zahlreiche kleinere Seen geprägt, die wäh-

rend des Rückgangs des Eises der Weichsel-Eiszeit entstanden sind. Die naturräumliche Situation im Geltungsbereich wird stark durch die Ostsee geprägt, die die Pönitzer Seenplatte als signifikante Landschaftsgrenze nach Osten begrenzt. Die Küste mit vorgelagertem Sandstrand und Strandwall ist durch den Menschen stark überprägt.

Die Geologie des gesamten östlichen Holsteins wurde von der jüngsten Vereisung während der Weichsel-Eiszeit bestimmt. Das vorrückende Eis hobelte auf seinem Weg über Skandinavien und durch das Ostseebecken Material vom Grund ab und lagerte diese z.B. als Grund- oder Seitenmoränen ab. Die Küstenlinie im Gemeindegebiet Scharbeutz wurde / wird allerdings von nacheiszeitlichen Strandwallablagerungen gebildet. Das Material für den Strandwall wurde von Kliffs abgetragen, neu angelagert und bei starkem Wellengang zum Strandwall aufgeworfen. Man geht davon aus, dass die Sandmächtigkeit heute 10 m bis 12 m betragen kann. Dabei ragt der Strandwall heute ca. 3 m über den Mittelwasserstand der Ostsee hinaus und hat eine Breite von ca. 125 m. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes 33 –sch– wird der Strandwall außerhalb des Sandstrandes und der Düne von Siedlungsgebieten (Sondergebiet) und der B 76 eingenommen. Das Material des Strandwalls stellt somit im größten Teil des Geltungsbereiches die Grundlage der Bodenbildung dar, wobei für die unbebauten Flächen von einer wiederkehrenden Überdeckung mit neuem Material auszugehen ist.

Angrenzend an den Strandwall sind moräne glaziale Ablagerungen anzutreffen, der Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz stellt für die Flächen westlich der B 76 sandigen Lehmboden dar.

Als natürlicher Boden ist im Geltungsbereich und damit auch unter den Gründungen bzw. dem Unterbau von Gebäude und Stellplatzflächen somit überwiegend Sand und Kies anzutreffen, der im Bereich der B 76 in sandigen Lehmboden übergeht.

Vorbelastungen

Der Boden im Bereich des Vorhabensstandortes ist aufgrund der Nutzung versiegelt und stark verdichtet. In die natürliche Lagerung und die Funktionen des Bodens wurde während des Baus von Gebäude und Parkplätzen eingegriffen. Dies gilt auch für die zwischen den versiegelten Flächen liegenden Pflanzflächen sowie für die Freiflächen im Saunabereich.

Über Verunreinigungen des Bodens liegen keine Informationen vor. Sie sind allerdings nicht auszuschließen.

Bewertung

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch Versiegelung, Verdichtung und Eingriff in die natürliche Lagerung sind die natürlichen Bodenfunktionen (biotische Lebensraumfunktion, Pufferungs- und Filterfunktion, Produktionsfunktion sowie Informationsfunktion) stark eingeschränkt oder völlig zerstört, so dass die Bedeutung des Bodens im Bereich des Vorhabensstandortes unabhängig von der Bodenart als gering eingestuft wird.

4.2 Wasser

4.2.1 Oberflächengewässer

Bestand

Auf den Flächen des geplanten Hotelkomplexes sind keine Oberflächengewässer anzutreffen. Östlich an den Geltungsbereich schließt die Ostsee an.

4.2.2 Grundwasser

Bestand

Bestandsdaten zum Grundwasser liegen nur in geringem Umfang vor. Der Grundwasserstand im Geltungsbereich ist deutlich durch die angrenzende Ostsee geprägt. Aus Baugrunduntersuchungen lässt sich ableiten, dass das Grundwasser im Bereich des geplanten Vorhabens rund 3,50 m bis 4,00 m unterhalb der Geländeoberkante ansteht. Zur Küstenlinie hin verringert sich der Flurabstand naturgemäß. Der aus den Baugrunduntersuchungen ermittelte Flurabstand entspricht ungefähr dem Meeresspiegel, da die Geländeoberkante sich im Bereich des geplanten Gebäudes bei rund 3,40 m üNN befindet.

Der Schutz des Grundwassers durch die anstehenden Bodenschichten (sandig-/ kiesige Böden) ist vergleichsweise gering, da diese lediglich eine geringe Puffer- und Filterfunktion aufweisen. Die Grundwasserfließrichtung ist auf die Ostsee ausgerichtet, ausgeprägte Grundwasserströme sind nicht bekannt.

Der Vorhabensstandort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Südlich schließt sich, entsprechend der Aussagen des Landschaftsrahmenplanes, ein Wasserschongebiet an.

Vorbelastungen

Aufgrund der fast vollständigen Versiegelung ist die Möglichkeit zur Versickerung im Bereich des Vorhabensstandortes sowie im größten Teil des Geltungsbereiches stark eingeschränkt. Eine Ausnahme stellen hier die unversiegelten Dünen- und Strandflächen dar.

Bewertung

Bei der Bewertung des Grundwassers kommen neben der Berücksichtigung der festgestellten Vorbelastungen folgende Kriterien zum Ansatz:

- Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag
- Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Absenkung bzw. Anhebung
- Bedeutung der Flächen für die Grundwasserneubildung

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag ist aufgrund der geringen Puffer- und Filtereigenschaften des Bodens vergleichsweise hoch. Die Empfindlichkeit gegenüber Absenkung bzw. Anhebung ist hingegen als gering einzustufen, vor allem, weil sich der Vorhabensstandort im deutlichen Einflussbereich des Wasserkörpers der Ostsee befindet. Die Bedeutung der Flächen für die Grundwasserneubildung ist ebenfalls gering. Die fast vollständige Versiegelung und die starke Verdichtung der übrigen Flächen lassen die Versickerung von Niederschlagswasser nur in einem sehr geringen Umfang zu.

Aufgrund der erhöhten Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag, aber der gleichzeitigen geringen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Absenkung bzw. Anhebung und starken Einschränkung der Versickerung, wird dem Grundwasser im Planungsraum lediglich eine mittlere Bedeutung zugeordnet.

4.3 Klima und Luft

Im Planungsraum sind aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs und der derzeitigen Nutzung weder Luftaustauschbahnen noch Frischluftentstehungsgebiete zu finden. Der Vorhabensstandort hat somit keine Bedeutung für den Luftaustausch oder für eine Frischluftentstehung.

4.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Bestand

Die Bestandssituation im Geltungsbereich ist in Plan 1 dargestellt.

Die Flächen des im B-Plan dargestellten Sondergebietes Hotel sind zur Zeit fast vollständig als Parkplatz versiegelt. Nur kleinflächig werden sie durch Grünflächen (Verkehrs- und Gestaltungsgrün) gegliedert. Diese sind nur vereinzelt von jungen, wenig vitalen Gehölzen bestanden (Stammdurchmesser 8-10 cm). Zur östlich gelegenen Promenade werden die Stellflächen durch einen breiteren Grünstreifen abgetrennt, der z.T. von jungen Gehölzen bestanden ist. Die zwischen Parkplatz bzw. Reetdachhaus (Tauchschule) und Strandzuwegung gelegene Grünfläche ist von vier älteren (Eichen, Stammdurchmesser 40 cm, 40 cm, 60 cm und Pappel, Stammdurchmesser 110 cm) sowie mehreren jungen Gehölzen bestanden. Im Bereich nördlich der Strandzuwegung ist eine ältere Stieleiche hervorzuheben. Die Bepflanzung der Grünflächen ist überwiegend standortfremd. Vielfach handelt es sich um Ziergehölze. Der breitere Grünstreifen zwischen Stellfläche und Strandpromenade ist teilweise mit Scherrasen eingesät. Alle Flächen werden regelmäßig gepflegt.

Die Flächen innerhalb des Sondergebietes Badetherme, die ggf. für die Errichtung eines Außenschwimmbekens vorgesehen sind, werden derzeit von versiegelten Terrassenflächen sowie randlich von regelmäßig gepflegten, stark genutzten Grünstreifen eingenommen. Hier befinden sich einige junge Ziergehölze sowie ein älterer Großbaum (Eiche, Stammdurchmesser 80 cm).

Nach § 15 a und b LNatSchG geschützte Biotop- und Knickflächen, andere schützenswürdige Bereiche und Landschaftsbestandteile, Arten der Roten Liste und streng geschützte Arten sind am Eingriffsort nicht vorhanden. Die Flächen nehmen keine Funktion innerhalb eines Biotopverbundes ein.

Außerhalb des direkten Eingriffsortes ist als wertvoller Lebensraum der Strandwall hervorzuheben. Potentiell gleicht die Pflanzendecke des Strandwalls v.a. der der Weißen Düne, so dass in dem vorliegenden Grünordnungsplan der Begriff Düne genannt wird. Im Geltungsbereich ist die Düne eingezäunt und z.T. mit Gehölzen bestanden. Hierbei überwiegen Ahorn, Kiefer und Pappel.

Des Weiteren befindet sich im Süden des Geltungsbereiches ein „Wäldchen“. Für diesen Bereich sind bereits im Vorfeld zusätzliche Beeinträchtigungen durch die B-Plan-Änderung auszuschließen, so dass er im Weiteren nicht betrachtet wird.

Hervorzuheben ist darüber hinaus der sich westlich an die B 76 anschließende Staatsforst „Kammerwald“, ein größerer Laubwaldbestand. Im östlichen Teil des Forstes sind Niederwaldbestände zu finden. Der Kammerwald liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

Vorbelastungen

Durch die Baumaßnahmen im Rahmen der Errichtung der Badetherme und des dazu gehörigen Parkplatzes ist der Boden im Bereich der Grünflächen deutlich verdichtet. Zudem werden die Vegetationsflächen durch regelmäßige Pflegemaßnahmen sowie durch Betreten vorbelastet. Die Promenade und der Strand unterliegen einem starken Nutzungsdruck durch Erholungssuchende. Diese Nutzung durch den Menschen führt zu Störungen der Lebensräume insbesondere in Bezug auf die Tierwelt. Der starke Verkehr auf der B 76 belastet die angrenzenden Lebensräume insbesondere durch Schadstoff- und Lärmemissionen.

Bewertung

Die kleinen, von Stellplätzen, Zufahrten oder Terrassenflächen umschlossenen Grünflächen haben aufgrund ihrer geringen Größe, der standortfremden Bepflanzung und der hohen Vorbelastungen durch Verdichtung, Pflegeintensität und Trittschäden einen geringen ökologischen Wert. Auch das floristische wie das faunistische Potenzial wird als gering eingestuft. Dem Eingriffsort wird lediglich eine geringe Bedeutung zugeordnet.

Eine Ausnahme stellen die fünf beschriebenen Großbäume dar. Ihnen wird ein hoher ökologischer Wert zugeordnet. Aufgrund der direkt angrenzenden Nutzungen und den stark vorbelasteten Standorten wird die Bedeutung der genannten Bäume lediglich als mittel eingestuft.

Der Düne kommt auch im Hinblick auf den Schutzstatus als nach § 15 a geschütztes Biotop eine hohe Bedeutung zu. Das Betreten der Düne ist durch die Einzäunung erschwert, so dass eine relativ ungestörte Entwicklung möglich ist. Die Eignung als Tierlebensraum wird allerdings aufgrund der erheblichen Störungen durch die Menschen deutlich herabgesetzt.

Trotz der erheblichen Vorbelastungen durch die B 76 wird dem Kammerwald als größerer Laubholzbestand eine hohe Bedeutung zugeordnet.

4.5 Landschaftsbild

Bestand

Der Planungsraum liegt im Übergangsbereich zwischen Land und See. Das Landschafts- / bzw. das Ortsbild wird so durch verschiedene Elemente geprägt. Hierzu gehört die Küste (Lübecker Bucht (Neustädter Bucht) als Landschaftsraum) mit den typischen Elementen Strand und Düne, der westlich der B 76 gelegene Kammerwald, 5 Großbäume, als kulturhistorisch bedeutende Elemente zwei Reetdachgebäude sowie als technogene Elemente die viel befahrene Bundesstraße und die großen und kompakten Gebäude vom Bugenhagen Berufsbildungswerk und der Badetherme mit dazugehörigen großflächigen Parkflächen.

Die parallel zur Küste verlaufende Promenade erschließt den Planungsraum für die landschaftsgebundene Erholung. Sie verläuft entlang der Düne, ist attraktiv gestaltet und weist im Bereich wenig dichten Gehölzbestandes auf der Düne weite, vergleichsweise ungestörte Blicke in / auf die Lübecker Bucht hinaus.

Vorbelastungen

Als Vorbelastungen des Landschaftsbildes im Geltungsbereich selbst sowie in seiner Umgebung sind die oben genannten technogenen Elemente aufzuführen, die über visuelle, akustische oder olifaktorische Beeinträchtigung das Landschaftsbild belasten.

Bewertung

Dem Orts- und Landschaftsbild wird aufgrund von zahlreichen landschaftstypischen Elementen, der charakteristischen Lage im Übergangsbereich zwischen Land und See und der besonderen Eignung für landschaftsgebundene Erholung trotz der Vorbelastung durch die technogenen Elemente eine hohe Bedeutung zugeordnet.

5 GRÜNORDNERISCHES LEITBILD

Das Plangebiet ist zum einen durch die Lage an der Ostsee, zum anderen durch die Lage zwischen den Fremdenverkehrs- / Kurorten Scharbeutz und Timmendorfer Strand charakterisiert und wird intensiv für die Erholungsnutzung und Freizeitgestaltung genutzt.

Hieraus ergibt sich das folgende grünordnerische Leitbild:

- Die fußläufige Erschließung des Strandes ist sicherzustellen und ansprechend zu gestalten.
- Die Strandpromenade sowie die begleitende Gehölzpflanzung ist zu erhalten bzw. zu ergänzen.
- Die Großbäume im Plangebiet sind zur Gliederung, Begrünung und Beschattung der Flächen zu erhalten und zu ergänzen.
- Die Düne als charakteristisches Element der Ostseeküste sowie als wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist zu erhalten und zu entwickeln. Eingriffe in die Düne, mit Ausnahme von Maßnahmen zur Bestandssicherung und Pflege, sind zu unterlassen.
- Die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes 33 der Gemeinde Scharbeutz bilden den Eingangsbereich in das Ostseebad Timmendorfer Strand. Die Eingangssituation ist ansprechend und individuell zu gestalten, so dass der Wiedererkennungswert gesteigert und die Identitätsbildung gefördert wird.

Um eine Eingliederung des geplanten Gebäudes in das vorhandene Ortsbild zu erreichen, sind die Dimensionen, insbesondere die Höhe des Hotels und der Nebenanlagen so gering wie möglich zu halten. Der kompakte Baukörper sollte drei Geschosse nicht überschreiten. Ein weiteres, von den Außenkanten des Gebäudes deutlich abgerücktes Geschoss tritt optisch soweit zurück, so dass auf diesem Weg zusätzlicher Beherbergungsraum geschaffen werden kann. Die Architektur des Hotelkomplexes sowie die Baustoffe für Fassaden, Dach, Fenster und Türen sind an die vorhandene Bebauung anzulehnen. Auf leuchtende, kontrastreiche Farben sowie auf verspiegelte Glasflächen ist zu verzichten. Die Freiflächen um das Hotelgebäude sind ansprechend gärtnerisch zu gestalten. Dabei sind standortheimische Gehölze zu verwenden, darunter auch Großbäume zur landschaftlichen Eingliederung.

- Der Geltungsbereich stellt den Übergang des Ortes zur Landschaft dar. Zum einen schließt östlich die Ostsee (mit Strand- und Dünengürtel) und westlich der Kammerwald an. Mit der Auswahl geeigneter Pflanzenarten ist bei der Gestaltung der Freiflächen auf diese Übergangssituation zu reagieren.

Durch den mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bau des Hotel-/Apartment-Komplexes sowie des Außenschwimmbekens im Saunabereich ist die Beseitigung von 5 Großbäumen (Stammdurchmesser > 20 cm) unvermeidbar. Der Verlust ist im Rahmen der landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

6 GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN

Die Festsetzungsvorschläge, die in den Bebauungsplan übernommen werden sollen, sind mit ♦ gekennzeichnet.

6.1 Erhaltungsgebote

6.1.1 Erhalt von gesetzlich geschützten Biotopen (§15a LNatSchG)

- ♦ Eingriffe in die nach § 15a LNatSchG geschützte Düne sind zu unterlassen. Maßnahmen zur Bestandssicherung sind hiervon ausgenommen. Die Vegetationsstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zum Schutz der Düne ist der Bereich einzuzäunen.

Vor Baubeginn sind Maßnahmen zum Schutz der Düne zu treffen (z.B. Schutzzaun vgl. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“). Jeglicher Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb sowie Höhenveränderungen und Bodenverdichtungen/-versiegelungen sind innerhalb der gesetzlich geschützten Biotopflächen nicht zulässig.

Begründung

Aufgrund der ökologischen Bedeutung, des Schutzstatus und der Bedeutung für das Landschaftsbild sind die geschützten Flächen zu erhalten.

Der Schutz der Düne vor zusätzlichen Beeinträchtigungen ist als Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung zu verstehen.

6.1.2 Erhalt von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- ♦ Die Gehölzpflanzungen entlang der Strandpromenade, im Bereich des Verkehrsgrüns sowie südlich der Stellplatzflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.
- ♦ Die Großbäume im Geltungsbereich sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zur Sicherung der Baum- und Gehölzbestände während der Bauphase sind geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu treffen. Abgrabungen der Wurzelbereiche sind zu vermeiden. Grundwasserabsenkungen sind auf ein Mindestmaß und auf eine maximale Dauer von 3 Monaten zu beschränken.

Begründung

Aufgrund der ökologischen Bedeutung und der Bedeutung für das Landschaftsbild sind die Gehölzflächen bzw. die Großbäume zu erhalten.

Die Erhaltung der Gehölze ist somit als Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung Grundlage der Eingriffsermittlung.

6.2 Anpflanzungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 15 BauGB)

- Die Gehölzpflanzungen entlang der Strandpromenade, im Bereich des Verkehrsgrüns sowie südlich der Stellplatzflächen sind zu ergänzen.
- Die Großbäume im Plangebiet zur Gliederung, Begrünung und Beschattung der Flächen sind zu ergänzen. Anzuführen sind hier insbesondere die Großbäume im Bereich der Stellplätze. Der hier vorhandene Gehölzbestand aus jungen Stieleichen ist durch Gehölze der gleichen Art zu ergänzen (Pflanzqualität mind. HS, StU 18/20, 3xv).
- Die Freiflächen nördlich sowie östlich des Hotelgebäudes sind gärtnerisch zu gestalten. Dabei sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden. Auf diesen Flächen sind als Ausgleich für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß Knickerlass (MUNF 1996) 6 Stieleichen (StU mindestens 14/16 cm) zu pflanzen. Das Dach der Tiefgarage ist intensiv zu begrünen.
- Einfriedungen sind nur zum öffentlichen Straßenraum der Strandallee hin als geschnittene Laubholzhecken aus heimischen Arten zulässig.

Begründung

Die Pflanzung von Bäumen sowie die übrige gärtnerische Gestaltung dient der landschaftlichen Einbindung (Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild).

Bäume tragen zur Verbesserung des Mikroklimas auf versiegelten Flächen bei (Schattenwirkung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit). Da ausreichende Baumscheiben für die Entwicklung gesunder Bäume notwendig sind, soll als Baumscheibe mindestens eine Fläche von 6 m² je Baum unbefestigt bleiben. Eine Ausnahme ist bei der Pflanzung von Bäumen auf dem Dach der Tiefgarage möglich.

6.3 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

6.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.4.1 Düne

- Eingriffe in die nach § 15a LNatSchG geschützte Düne sind nicht zulässig. Maßnahmen zur Bestandssicherung sind hiervon ausgenommen. Die Vegetationsstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zum Schutz der Düne ist der Bereich einzuzäunen.

Vor Baubeginn sind Maßnahmen zum Schutz der Düne zu treffen (z.B. Schutzzaun vgl. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“). Jeglicher Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb sowie Höhenveränderungen und Bodenverdichtungen/-versiegelungen sind innerhalb der gesetzlich geschützten Biotopflächen nicht zulässig.

Begründung

Aufgrund der ökologischen Bedeutung, des Schutzstatus und der Bedeutung für das Landschaftsbild sind die geschützten Flächen zu erhalten und zu entwickeln.

Der Schutz der Düne vor zusätzlichen Beeinträchtigungen ist als Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung zu verstehen.

6.4.2 Strand

- Der Strand ist von Bebauung und Versiegelung jeder Art frei zu halten. Eine Ausnahme stellen dabei die festgesetzten Flächen für Rettungswacht und Strandkorbvermietung dar.

Die Strand- und Freizeitnutzung ist hier zulässig. Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb während der Baumaßnahme, aber auch über diese hinaus, ist unzulässig.

Begründung

Die Freihaltung des Strandes von Bebauung und Versiegelung und Nutzungen mit Ausnahme der Strand- und Freizeitnutzung dient der Erhaltung der landschaftlichen Qualität und somit der landschaftsgebundenen Erholungseignung. Die mit der B-Plan-Änderung verbundenen Eingriffe in das Landschaftsbild werden somit minimiert.

6.4.3 Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verunreinigungen

- Während der Bauzeit sind Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verunreinigungen zu treffen. Wassergefährdende Treib- und Betriebsstoffe sollen in auslaufsicheren Behältern gelagert werden.

Begründung

Das Fehlen schützender bindiger Deckschichten bedingen eine sehr hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen.

6.4.4 Bodenversiegelung

- Bei der Errichtung von Neuversiegelungen der Fuß- und Radwege und sonstigen Erschließungs- und Gemeinschaftsstellplatzflächen sind im gesamten Geltungsbereich ausschließlich offenporige Decken zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt.

6.4.5 Ausgleichsflächen

Für die Kompensation der unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild wird u.a. auf den Ökopool der Gemeinde Scharbeutz zurückgegriffen (vgl. Kap. 7). Die Kompensation verteilt sich hier auf zwei Ausgleichsflächen bzw. Maßnahmen: den Ausgleichsflächenpool an der Wohldbek und den Maßnahmenpool am Wennsee. Darüber hinaus werden im Geltungsbereich Neupflanzungen als Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorgenommen.

Pflanzung von Großbäumen

Eine Ausnahme stellt die Neupflanzung von 6 Eichen innerhalb des Geltungsbereiches dar, die als Ausgleich von **Eingriffen in Arten und Lebensgemeinschaften sowie in das Landschaftsbild** anzurechnen sind.

- Innerhalb des in der Planzeichnung der B-Plan-Änderung als Anpflanzfläche nördlich und östlich des geplanten Hotelgebäudes gekennzeichneten Bereiches sind 6 Stieleichen (Stammumfang mindestens 14/16 cm) zu pflanzen.

Begründung

Die Neupflanzung von abgängigen Großbäumen dient zum einen der Entwicklung hochwertiger Lebensräume für Flora und Fauna sowie zum anderen der Wiederherstellung eines typischen Landschafts- bzw. Ortsbildes.

Ausgleichsflächenpool an der Wohldbek

Intensiv genutzte Agrarflächen wurden zu artenreichem, mesophilem Grünland entwickelt. Die Flächen werden durch Beweidung bzw. Mahd gepflegt. 840 m² der Flächen im Pool werden für die Kompensation der Eingriffe durch die 1. Änderung des B-Planes 33 –sch– angerechnet.

Begründung

Die Maßnahme erhöht die Bedeutung der Flächen für den Naturschutz durch die Schaffung von Lebensräumen für Offenlandvögel, Insekten und Amphibien. Der Nährstoffeintrag in die Wohldbek, in das Grundwasser und in den Boden wird gesenkt. Die Bodenfunktionen werden verbessert.

Die Maßnahme dient als Ausgleich für Eingriffe in den Boden.

Anlage einer Streuobstwiese am Wennsee

Auf dem westexponierten Hang oberhalb des Wennsees wurde eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese angelegt. Hierzu wurde das ehemalige Intensivgrünland durch eine regelmäßige Mahd und die Abfuhr des Mähgutes ausgehagert. 118 Obstbäume wurden gepflanzt. Von diesen werden 36 Stck. für die Kompensation der Eingriffe durch die 1. Änderung des B-Planes 33 –sch– in Anspruch genommen.

Begründung

Neben der Entwicklung hochwertiger Lebensräume für Flora und Fauna sowie der Minimierung der Beeinträchtigungen von Boden, Grund- und Oberflächenwasser auf diesen Flächen stellt die Streuobstwiese eine Bereicherung des Landschaftsbildes dar und dient somit als Ausgleich für die Eingriffe in das Landschaftsbild.

7 EINGRIFFSERMITTLUNG, VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGS-SOWIE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Gemäß des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (IM/MUNF 1998, im Folgenden: „Baurechtserlass“) ist bei Verfahren zur Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dabei sind Eingriffe als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen zu verstehen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (vgl. auch § 8 Abs. 1 BNatSchG).

Auf Grundlage der Bestandserhebungen und –bewertungen ist zum einen aufgrund des naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebotes zu prüfen, ob, wo und in welchem Umfang Darstellungen und Festsetzungen mit Eingriffsfolgen zur Verwirklichung der Planungsabsichten erforderlich sind (vgl. Kap. 7.1). Zum anderen sind anhand der Bestandserhebungen und –bewertungen Maßnahmen zum Ausgleich oder zum Ersatz der unvermeidbaren, verbleibenden Eingriffe abzuleiten (vgl. Kap. 7.2). Eingriffe gelten als kompensiert, wenn keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Eine Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich erfolgt in Kapitel 8.

7.1 Eingriffsermittlung, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Folgenden werden die zu erwartenden unvermeidbaren erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft genannt, die als Eingriffe gemäß § 7 LNatSchG im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu ermitteln sind. Die Ermittlung und Darstellung der Eingriffe erfolgt schutzgutbezogen.

Weiterhin werden die Maßnahmen genannt, die zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach § 8 Abs. 1 LNatSchG dienen und in der 1. Änderung des B-Planes 33 der Gemeinde Scharbeutz baurechtlich festgesetzt werden sollten.

Die Eingriffsflächen sind in Plan 2 dargestellt.

7.1.1 Boden

Von dem geplanten Gebäude für Hotel und Ferienwohnungen einschließlich Tiefgarage kann entsprechend der Planzeichnung in der 1. Änderung des B-Planes 33 –sch– eine Fläche von 3.200 m² eingenommen werden. Da die Errichtung des Gebäudes auf den bestehenden Stellplatzflächen der Ostseetherme vorgesehen ist, ist der überwiegende Anteil der zu überbauenden Flächen bereits versiegelt. Bei dem Bau des Gebäudekomplexes werden lediglich

maximal 650 m² Fläche neu versiegelt. Den Böden im Bereich des Parkplatzes wurde aufgrund der starken Vorbelastungen eine geringe Bedeutung zugeordnet.

Durch die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl der Badetherme von 5.000 m² auf 5.400 m², welche die Grundlage für die Errichtung eines Außenschwimmbeckens im Saunabereich darstellt, kommt es zu einer Neuversiegelung von maximal 400 m². Auch den Böden in dem beschriebenen Bereich wurde aufgrund der Vorbelastungen eine geringe Bedeutung zugeordnet.

Laut Baurechtserlass ist jede Versiegelung von Boden, unabhängig von der Bedeutung des Bodens, somit auch die ermittelten 650 m² und 400 m² als Eingriff zu werten.

Ein Austausch des Bodens ist voraussichtlich im Bereich des vorgesehenen Gebäudes nicht erforderlich, so dass hier mit keinen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Bodens zu rechnen ist.

Bei der Bauphase werden Baustelleneinrichtung, Arbeits- und Lagerflächen im Wesentlichen auf den Bereich der zukünftigen Bebauung bzw. derzeitigen Versiegelung beschränkt. Durch den Einsatz von emissionsarmen Bauverfahren und der Sicherung der Baufahrzeuge vor Leckagen ist von keinen baubedingten Betroffenheiten des Bodens auszugehen.

Die betriebsbedingten Schadstoffemissionen der technischen Anlagen sind vergleichsweise gering, da verschiedene Einrichtungen der bestehenden Badetherme mitgenutzt werden und es so zu keinen zusätzlichen Immissionen kommt. So wird für das Hotel beispielsweise keine eigenständige Heizungsanlage benötigt. Die zusätzlichen Verkehre werden sowohl auf der B 76 wie auch auf einem kurzen Abschnitt der Strandallee zu zusätzlichen Schadstoffemissionen führen. Diese sind aber im Vergleich zu den bereits von dem auf der B 76 fließenden und durch die Anfahrt zur Badetherme entstehenden Verkehr zu vernachlässigen. Somit werden durch die Zunahme des Kfz-Verkehrs keine Eingriffe im Sinne des § 7 LNatSchG erwartet. Von erheblichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen ist demnach nicht auszugehen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bau:

- Beschränkung von Baustelleneinrichtung, Arbeits- und Lagerflächen auf den Bereich der zukünftigen Bebauung bzw. derzeitigen Versiegelung außerhalb der geplanten bzw. bestehenden Grünflächen zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen und Verdichtungen
- Beschränkung des Abstandes der Spundwände zu den Außenwänden des geplanten Gebäudes auf 1 m zur Minimierung des Arbeitsbereiches
- Minimierung der Schadstoffbelastung durch den Einsatz von emissionsarmen Bauverfahren, Sicherung der Baufahrzeuge vor Leckagen mit wassergefährdenden Stoffen
- Schutz des Oberbodens nach § 202 BauGB und DIN 18915

- Beseitigung von baubedingten bzw. von bestehenden Verdichtungen des Bodens im Bereich der geplanten Grünflächen

Anlage:

- Minimierung der Neuversiegelung durch Bebauung bereits versiegelter Stellplatzflächen
- Entsiegelung von rund 350 m² versiegelten Flächen, Beseitigung vorhandener Verdichtungen für die Anlage gärtnerisch gestalteter Freiflächen
- Nutzung der vorhandenen Erschließung
- Vermeidung zusätzlicher Schadstoffimmissionen durch Ausschluss von unbeschichteten Metalldächern durch Festsetzung im Bebauungsplan

Betrieb:

- Vermeidung zusätzlicher Schadstoffimmissionen durch Nutzung der vorhandenen technischen Anlagen

Fazit:

Als Eingriff in den Boden gemäß § 7 LNatSchG ist die Neuversiegelung von 1.050 m² zu werten.

7.1.2 Wasser

Die Tiefgarage über zwei Ebenen geht rund 4,80 m in den Baugrund hinein. Da der Grundwasserspiegel im Durchschnitt bei 3,50 m bis 4,00 m unter der Geländeoberkante liegt, wird während der Bauphase innerhalb der Spundung eine Absenkung des Grundwasserspiegels um 2,00 m bis 2,50 m auf ca. 6,0 m unter GOK über einen Zeitraum von 2-3 Monaten nötig.

Die Veränderung des Grundwasserstandes stellen lokal begrenzte, temporäre Beeinträchtigungen im Rahmen des normalen Bauablaufes dar. Diese sind nicht als nachhaltig einzustufen. Wie in Kap. 4.2.2 beschrieben, ist die Grundwasserfließrichtung zwar auf die Ostsee ausgerichtet, jedoch ist kein ausgeprägter Grundwasserstrom vorhanden. Es kommt also zu keinem Grundwasserstau. Die Absenkung des Grundwassers ist aufgrund der beschränkten Bauphase auf eine kurze Dauer begrenzt. Aufgrund der Nähe zur Ostsee und dem Einfluss des Wasserkörpers auf den Grundwasserstand sowie aufgrund des sandigen Bodens ist die Bildung eines Absenktrichters um die Spundung der Baugrube auf einen kleinen Raum begrenzt (vgl. hierzu auch Kap. 7.1.4). Die Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Absenkung sind weder als nachhaltig noch als erheblich einzustufen. Sie sind somit nicht als Eingriff gemäß §7 LNatSchG zu werten.

Für den Bau des Schwimmbeckens ist keine Absenkung erforderlich, so dass Betroffenheiten des Grundwassers nicht zu erwarten sind.

Bei der Bauphase werden Baustelleneinrichtung, Arbeits- und Lagerflächen im Wesentlichen auf den Bereich der zukünftigen Bebauung bzw. derzeitigen Versiegelung beschränkt, so

dass die Störung des Oberflächenabflusses und die Verminderung der Grundwasserneubildung zu keinen erheblichen Betroffenheiten führt.

Verunreinigungen des Grundwassers könnten beim Aufschluss während der Bauphase durch Schadstoffemissionen auftreten. Der Eintritt der Schadstoffe in den Grundwasserleiter wird aber durch technische Vorkehrungen im Vorfeld vermieden.

Die betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch Schadstoffeintrag sind aus den bei dem Boden genannten Gründen zu vernachlässigen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bau:

- Minimierung der Schadstoffbelastung durch den Einsatz von emissionsarmen Bauverfahren, Sicherung der Baufahrzeuge vor Leckagen mit wassergefährdenden Stoffen

Anlage:

- Minimierung der Neuversiegelung durch Bebauung bereits versiegelter Stellplatzflächen
- Entsiegelung von rund 350 m² im Anschluss an die Bauphase durch Umwandlung von Parkplatzflächen nördlich des geplanten Hotels in Pflanzflächen, Beseitigung vorhandener Verdichtungen für die Anlage gärtnerisch gestalteter Freiflächen
- Nutzung der vorhandenen Erschließung
- Beschränkung des Zeitraums der Grundwasserabsenkung
- Reduzierte Grundwasserbeeinflussung durch entsprechende Bauwerksgründung
- Vermeidung zusätzlicher Schadstoffimmissionen durch Ausschluss von unbeschichteten Metalldächern durch Festsetzung im Bebauungsplan
- Versickerung der maximal möglichen Wassermenge, Reduzierung der Einleitung in das Kanalsystem

Betrieb:

- Vermeidung zusätzlicher Schadstoffimmissionen durch Nutzung der vorhandenen technischen Anlagen

Fazit:

Es sind keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen von Grundwasser oder Oberflächengewässern zu erwarten.

7.1.3 Klima und Luft

Der Vorhabensstandort weist keine klimaökologisch oder lufthygienisch bedeutenden Funktionen auf. Aus diesem Grund werden die Schutzgüter Klima und Luft im weiteren nicht mehr betrachtet.

7.1.4 Arten und Lebensräume

Mögliche Betroffenheiten von Arten und ihrer Lebensräume durch Lärm- und Schadstoffemissionen und Bodenvibration während der Bauphase bleiben aufgrund des geringen Umfangs der Baumaßnahme im Wesentlichen auf die unmittelbare Umgebung des Hotels sowie des Außenschwimmbeckens innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches beschränkt. Die Bauphase bleibt auf einen kurzen Zeitraum beschränkt. Da die Bedeutung der Flächen des Vorhabensstandortes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere lediglich gering ist, sind die Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen sowie die Erschütterung des Untergrundes weder als erheblich noch als nachhaltig einzustufen.

Baustelleneinrichtung, Arbeits- und Lagerflächen beschränken sich vorwiegend auf den Bereich der zukünftigen Bebauung bzw. derzeitigen Versiegelung. Kleinflächig werden stark vorbelastete Pflanzflächen in Anspruch genommen. Diese haben lediglich eine geringe Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten. Die als Lebensraum bedeutsamere Düne, wie auch der sich westlich entlang der Promenade erstreckende Gehölzstreifen werden durch die Baumaßnahmen nicht in Anspruch genommen. Dies gilt auch für die Bauphase. Hierzu werden vor Baubeginn Maßnahmen zum Schutz der Düne getroffen. Es finden weder Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb noch Höhenveränderungen und Bodenverdichtungen/-versiegelungen im Bereich der Dünenflächen statt. Zur Sicherung des Gehölzbestandes entlang der Promenade werden während der Bauphase geeignete Schutzmaßnahmen getroffen. Abgrabungen der Wurzelbereiche finden nicht statt. Es kommt somit weder zu einem wesentlichen Biotopverlust noch zu einer deutlichen Überprägung von Lebensräumen.

Grundwasserabsenkungen während der Bauphase des Hotels führen nur kleinräumig zu Veränderungen des Grundwasserstandes und damit der Standortverhältnisse für Pflanzen und Tiere. Nach Beendigung der Baumaßnahme stellt sich der Grundwasserspiegel voraussichtlich in seiner ursprünglichen Höhe wieder ein. Betroffen sind hiervon lediglich Flächen mit geringer Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten. Der höherwertige Lebensraum der Düne ist voraussichtlich von der Grundwasserabsenkung weder temporär noch dauerhaft betroffen, da sich der Absenkungstrichter um die Spundwände herum nur kleinräumig ausbilden wird. Grund hierfür ist der sandige Boden, v.a. aber der starke Einfluss des Ostseekörpers auf das Grundwasser im Geltungsbereich. Aufgrund der geringen Bedeutung der von der Grundwasserabsenkung betroffenen Flächen für Arten und Lebensräume und der kurzen Beeinträchtigungsdauer von maximal 3 Monaten, sind die Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit weder erheblich noch nachhaltig.

Durch Überbauung bzw. Versiegelung durch Hotel-/Apartmentkomplex einschließlich Tiefgarage werden 650 m² Vegetationsflächen in Anspruch genommen. Die Überbauung von Ve-

getationsflächen durch das Außenschwimmbaden im Saunabereich ist zur Zeit nicht quantifizierbar, da genaue Planungen noch nicht erfolgt sind. Sicherlich werden zu einem Großteil die Flächen der bestehenden Terrasse genutzt. Maximal können über die Erhöhung der Grundflächenzahl 400 m² in Anspruch genommen werden. Die überbauten und versiegelten Flächen gehen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere langfristig verloren. Da diese Flächen aber nur eine geringe Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten aufweisen, führt die Flächenbeanspruchung nicht zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Durch die Beanspruchung von Flächen durch Hotel und Schwimmbaden gehen allerdings fünf Großbäume (Stieleichen, Stammdurchmesser 40 cm, 40 cm, 60 cm, 80 cm; Pappel 110 cm) verloren, die aufgrund ihres Alters und ihres Umfangs eine höhere ökologische Wertigkeit aufweisen. Der Verlust der fünf Großbäume ist als Eingriff zu werten. Den übrigen in Plan 2 dargestellten Einzelbäumen wird aufgrund des geringen Alters, der geringen Vitalität und der sehr geringen Größe nur ein geringer ökologischer Wert zugeordnet, so dass die Beeinträchtigung von Arten und Lebensgemeinschaften durch den Verlust nicht als erheblich angesehen wird.

Die betriebsbedingten Wirkungen der technischen Anlagen durch Lärm- und Schadstoffemissionen sind vergleichsweise gering, da verschiedene Einrichtungen der bestehenden Badetherme mitgenutzt werden und es so zu keinen zusätzlichen Immissionen kommt. So wird für das Hotel beispielsweise keine eigenständige Heizungsanlage benötigt. Die neu entstehenden Geräusche durch Lüftungsanlage und Küche des Hotels sind so gering (< 35 dB am Emissionsort), dass sie die Tierarten der angrenzenden Lebensräume außerhalb des Sondergebietes Hotel nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen. Für die im Hotel neu angebotene Gastronomie entfällt die vorhandene Gastronomie im Bereich der Badetherme bzw. wird erheblich zurückgebaut, so dass hier von keinen wesentlichen zusätzlichen Lärmimmissionen auszugehen ist.

In der im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes 33 erstellten Verkehrsprognose ist für den ruhenden Verkehr eine Abnahme der Lärmemissionen abgeleitet worden. Die zusätzlichen Verkehre werden sowohl auf der B 76 wie auch auf einem kurzen Abschnitt der Strandallee zu zusätzlichen Lärm- und Schadstoffemissionen führen. Diese sind aber im Vergleich zu den bereits von dem auf der B 76 fließenden und durch die Anfahrt zur Badetherme entstehenden Verkehr zu vernachlässigen. Somit werden durch die Zunahme des Kfz-Verkehrs keine Eingriffe im Sinne des § 7 LNatSchG erwartet.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bau:

- Schutz der Düne während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen z.B. Schutzzaun vgl. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“; Ausschluss von Fahr- und Lagerbetrieb sowie Höhenveränderungen und Bodenverdichtungen/ -versiegelungen
- Sicherung des Gehölzstreifens entlang der Promenade während der Bauphase durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften; Vermeidung von Abgrabungen der Wurzelbereiche

- Schutz der sonstigen Bäume und Gehölze sowie der sonstigen Vegetation nach DIN 18920 und RAS-LG4
- Beschränkung der Grundwasserabsenkungen auf ein Mindestmaß sowie auf eine maximale Dauer von 3 Monaten
- Minimierung der Geräusch- und Schadstoffbelastung durch den Einsatz von emissionsarmen Bauverfahren, Sicherung der Baufahrzeuge vor Leckagen mit wassergefährdenden Stoffen
- Lärminderungsmaßnahmen (gemäß AVV Baulärm)
- Beschränkung von Baustelleneinrichtung und Arbeitsflächen auf den Bereich der zukünftigen Bebauung bzw. Versiegelung außerhalb der geplanten bzw. bestehenden Grünflächen zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen und Verdichtungen

Anlage:

- Fällen / Roden von Bäumen und Gehölzen nur vom 01.10. – 14.03. eines Jahres (§ 24 Abs. 4 LNatSchG)
- Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen (z.B. westlich der Strandpromenade, entlang der Strandallee, im Bereich der Düne)
- Beleuchtung der Gebäude bzw. des Geländes durch abgeschirmte Leuchtkörper (indirekte Beleuchtung)
- Nutzung der vorhandenen Erschließung / Minimierung der Versiegelung durch flächensparende Erschließung

Betrieb:

- Vermeidung zusätzlicher Schadstoffimmissionen durch Nutzung der vorhandenen technischen Anlagen

Fazit:

Durch die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme gehen 5 Großbäume verloren. Dies ist als Eingriff gemäß § 7 LNatSchG in Arten- und Lebensräume zu werten. Weitere bau-, anlage- und betriebsbedingten erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Flora und Fauna sind durch die 1. Änderung des B-Planes 33 –sch– nicht zu erwarten.

7.1.5 Landschaftsbild

Mögliche Betroffenheiten durch Lärm- und Schadstoffemissionen und Bodenvibration während der Bauphase bleiben aufgrund des geringen Umfangs der Baumaßnahme im Wesentlichen auf die unmittelbare Umgebung des Hotels sowie des Außenschwimbeckens im Saunabereich innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches und auf den kurzen Zeitraum der Bauphase beschränkt. Sie werden darum nicht als Eingriffe in das Landschaftsbild gewertet.

Baustelleneinrichtung, Arbeits- und Lagerflächen beschränken sich vorwiegend auf den Bereich der zukünftigen Bebauung bzw. derzeitigen Versiegelung. Die baubedingten gehen nicht über die im Folgenden betrachteten anlagebedingten Betroffenheiten hinaus.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen von Landschafts- und Ortsbild sowie der Erholungseignung der Landschaft sind schon allein über die große Höhe und die kompakte Gestalt des geplanten Gebäudes und damit über die Veränderung der landschaftsbildlichen Eigenart zu erwarten. Sie gehen über den Vorhabensstandort hinaus und wirken insbesondere auf die für die Erholung genutzten Bereiche der Promenade und der Küste (vgl. Abb. 2 – 6). Zusätzlich ergeben sich Beeinträchtigungen für den Ortseingangsbereich. Der zu geringen Teilen noch freie Blick auf das Wasser wird durch den Gebäudekomplex verhindert (Riegelwirkung, vgl. Abb. 4). Darüber hinaus führt die Inanspruchnahme der Flächen zu einem Verlust eines landschaftstypischen Reetdachgebäudes sowie von fünf landschafts- und ortsbildprägenden Großbäumen (vgl. Plan 2).

Die genannten anlagebedingten Auswirkungen des Vorhabens führen zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes und somit zu Eingriffen im Sinne des § 7 LNatSchG.

Durch eine Anpassung von Architektur und Fassadengestaltung an die bestehende Badetherme, durch die Verwendung hochwertiger Materialien und die ansprechende Gestaltung der Freiflächen bzw. Außenanlagen werden die Beeinträchtigungen allerdings minimiert. Zudem ist die vorhandene Badetherme als großes, kompaktes und landschaftsuntypisches Gebäude sowie die durch die Badetherme aber auch durch das Reetdachgebäude bereits bestehende Riegelwirkung (Einschränkung von Sichtbeziehungen) als Vorbelastung zu werten, so dass die durch das Vorhaben zusätzlich hinzu kommenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungseignung der Landschaft weniger schwer einzustufen sind. Dies wird im Folgenden anhand von Ansichten, Schnitten und Skizzen verdeutlicht.

Durch die Errichtung des Außenschwimmbekens, welches sich im von der Umgebung abgetrennten Saunabereich der Badetherme befindet, gehen keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes aus.

Die betriebsbedingten Verlärmungen sind aus den bei den Arten und Lebensräumen genannten Gründen zu vernachlässigen.

Die Abbildung 2 zeigt die im Ortseingangsbereich derzeit vorhandenen, mehr oder weniger freien Ausblicke in die Landschaft bzw. auf die Neustädter Bucht. Es wird deutlich, dass bereits heute durch bestehende Gebäude sowie durch vorhandenen Gehölzbestand die Blickbeziehungen begrenzt sind.



Abbildung 2: Ausblicke auf die Neustädter Bucht – ohne Hotel

In der Abbildung 3 wird die deutliche Riegelwirkung des Hotelgebäudes dargestellt. Es verbleiben zwei Sichtachsen mit relativ geringem Radius. Wie Abbildung 2 zeigt, sind die Ausblicke in die Landschaft bzw. auf die Neustädter Bucht aber bereits stark eingeschränkt.

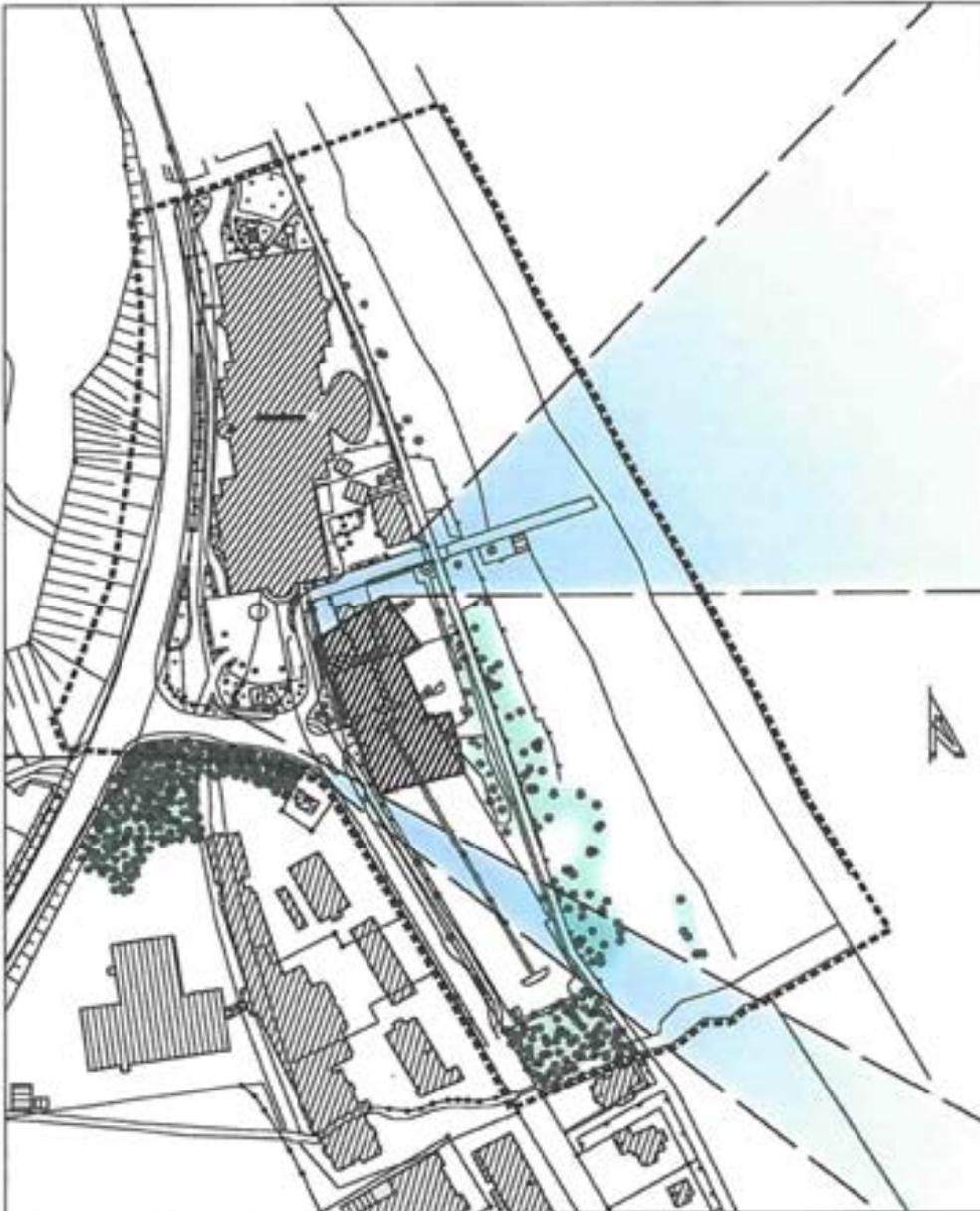


Abbildung 3: Ausblicke auf die Neustädter Bucht – mit Hotel

Aufgrund der vorhandenen Gebäude und Gehölzbestände ist die Einsehbarkeit des geplanten Hotels von der Promenade aus vergleichsweise gering. Auf einer Entfernung von rund 350 m ist das Gebäude dominierend sichtbar. Abbildung 4 zeigt die visuell beeinträchtigten Bereiche der Promenade. Von Norden her kommend beginnt die Wahrnehmung auf Höhe des Treppenturmes der Ostseetherme. Vorher prägt die Therme das Bild. Im weiteren Ver-

lauf wird das geplante Hotelgebäude zunächst mehr oder weniger von Gebäudeteilen der Ostseetherme verdeckt, nach Passieren des Strandbistros dominiert ausschließlich das Hotel, bis es nach dem Verlassen des Geltungsbereiches durch den Gehölzbestand verdeckt wird.

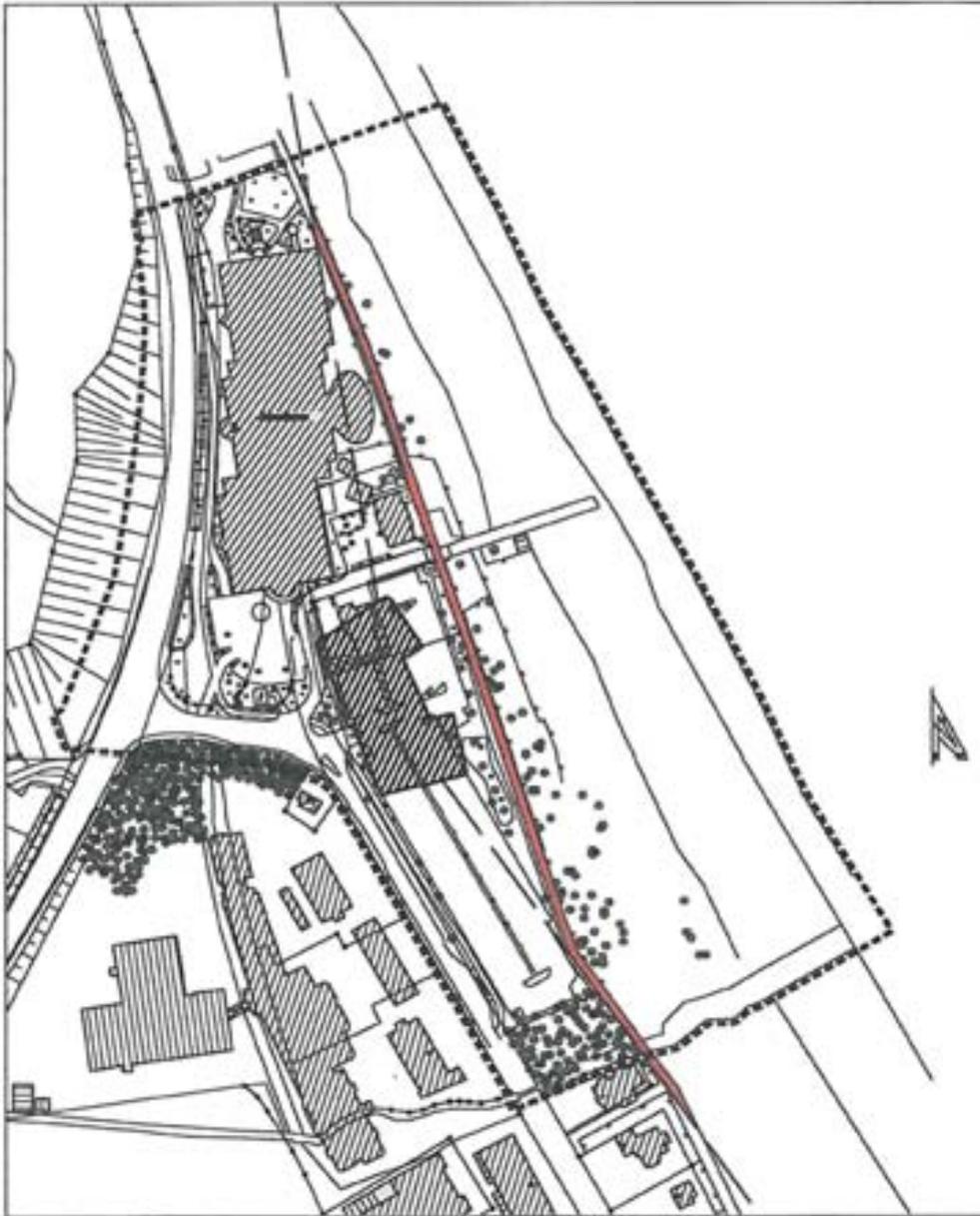


Abbildung 4: Visuell beeinträchtigte Bereiche der Promenade

Es ist davon auszugehen, dass sich Erholungssuchende auf der Promenade (Spaziergehen), auf dem Strand (Spaziergehen, Sonnen, Baden, Strandspiele etc.) sowie auf der Lübecker Bucht (Segeln, Ausflugsschiffahrt) bewegen bzw. aufhalten.

Für die Spaziergänger auf der Promenade zeigt Abbildung 4, dass die visuell beeinträchtigten Bereiche vergleichsweise gering sind. Abbildung 5 und 6 visualisieren die Situation für Strand und Wasser.

Abbildung 5 verdeutlicht die Sichtverschattung durch die vorhandenen Gehölzbestände auf der Düne. Je dichter man sich an der Düne befindet, desto stärker wird es von Gehölzen verdeckt. Entfernt man sich auf dem Wasser zunehmend von dem Gebäude, desto eher tritt es über den Gehölzen in Erscheinung. Ist das Gehölz auf der Düne lückig und damit durchsichtig, empfindet man das Gebäude größer und dominanter, je geringer die Entfernung zu diesem ist.

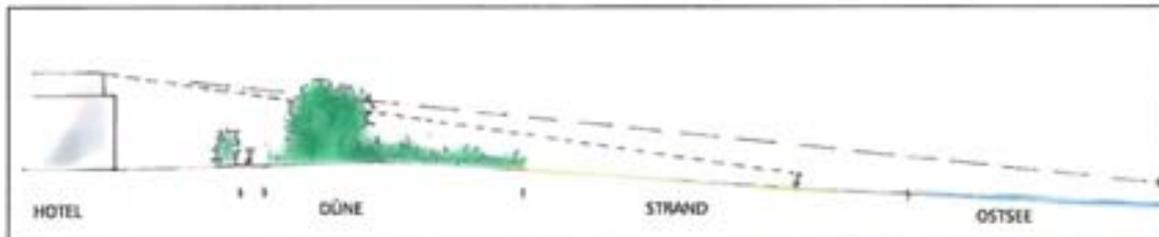


Abbildung 5: Sichtachsen von Strand und Wasser – Schnittdarstellung

Abbildung 6 zeigt die Küstenlinie im Bereich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes 33 –sch–. Hier wurde auf der Grundlage des 3D Massenmodells (STADTPLANUNG BRUNS) und der Vermessung (ULICZKA & VOGEL) der Gehölzbestände vor dem geplanten Gebäude dargestellt. Deutlich wird dabei die Verdeckung des Hotels und die damit verbundenen reduzierten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der landschaftsgebundenen Erholung. (Das hell gelbe Gebäude ist bereits vorhanden.)

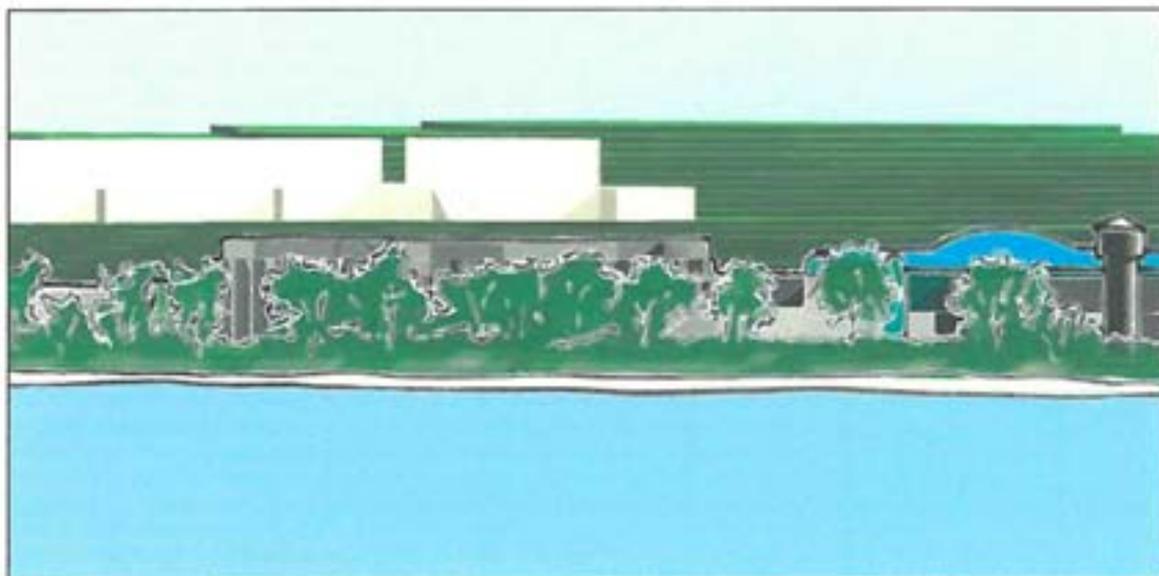


Abbildung 6: Ansicht der Küstenlinie vom Wasser aus (Blick aus Nord-Ost)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bau:

- Schutz von Bäumen und Gehölzen, des Dünenstreifens und sonstiger Vegetation nach DIN 18920 und RAS-LG4
- Beschränkung von Baustelleneinrichtung und Arbeitsflächen auf den Bereich der zukünftigen Bebauung bzw. derzeitigen Versiegelung

Anlage:

- Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen (z.B. westlich der Strandpromenade, entlang der Strandallee, im Bereich der Düne)
- Anpassung des Hotelgebäudes (Architektur, Ausmaß, Materialwahl, ...) an die der vorhandenen Gebäude, insbesondere an die der Badetherme
- Minimierung von Höhe und Massivität durch transparente Bauweise und Staffelgeschoss
- Vermeidung von reflektierenden Materialien / verspiegelten Glasflächen bei der Gestaltung des Gebäudes
- Beleuchtung der Gebäude bzw. des Geländes durch abgeschirmte Leuchtkörper (indirekte Beleuchtung)

Betrieb:

- Vermeidung zusätzlicher Schadstoffimmissionen durch Nutzung der vorhandenen technischen Anlagen

Fazit:

Das Gebäude und die damit verbundene Veränderung der landschaftsbildlichen Eigenart sowie durch den Verlust eines landschaftstypischen Gebäudes und von fünf Großbäumen ist als Eingriff in das Landschaftsbild zu werten.

Durch die Minimierungsmaßnahmen sowie die bestehenden sichtverschattenden Landschaftselemente und die bestehenden Vorbelastungen sind die Eingriffe in das Landschaftsbild als weniger schwer einzustufen.

7.2 Kompensation der verbleibenden Eingriffe

Um den Anforderungen des § 8 LNatSchG nach Vermeidung, Ausgleich und Ersatz innerhalb einer bestimmten Frist zu entsprechen, werden in der Regel begleitend zum Vorhaben bzw. nach dessen Abschluss landschaftspflegerische Maßnahmen zur Eingriffskompensation durchgeführt. Die Maßnahmen müssen so erfolgen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf einer zu bestimmenden Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben (§ 8 Abs. 2 LNatSchG).

Der Gemeinde Scharbeutz stehen innerhalb eines Ökopools Flächen zur Verfügung, auf denen bereits Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchgeführt wurden. Hier können Kompensationsmaßnahmen für Vorhaben im Gemeindegebiet insbesondere für die kommunale Bauleitplanung gebündelt werden.

Da die Festsetzungen und Darstellungen in der 1. Änderung des B-Planes 33 der Gemeinde Scharbeutz lediglich zu geringen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt bzw. Landschaftsbild führen, aus denen sich ein Kompensationsbedarf geringen Umfangs ergibt, und im Umfeld des Geltungsbereiches keine bzw. keine naturschutzfachlich sinnvollen Flächen zur Verfügung stehen, soll die Kompensation der Eingriffe über den Rückgriff auf den kommunalen Ökopool erfolgen.

Eine Ausnahme stellt die Neupflanzung von 6 Eichen innerhalb des Geltungsbereiches dar, die als Ausgleich von **Eingriffen in Arten und Lebensgemeinschaften sowie in das Landschaftsbild** anzurechnen sind. Innerhalb des in der Planzeichnung der B-Plan-Änderung als Anpflanzfläche nördlich und östlich des geplanten Hotelgebäudes gekennzeichneten Bereiches sind 6 Stieleichen (Stammumfang mindestens 14/16 cm) zu pflanzen. Die Wahl der Standorte für die Baumpflanzungen kann im Rahmen der Freianlagenplanung erfolgen.

Der Ausgleich bzw. der Ersatz der zu erwartenden **Eingriffe in den Boden** durch die Festsetzungen und Darstellungen in der 1. Änderung des B-Planes 33 der Gemeinde Scharbeutz soll im Ausgleichsflächenpool an der Wohldbek erfolgen (vgl. Abb. 7). Diese Maßnahmenflächen liegen nördlich der Ortslage Gleschendorf, westlich der Fierthstraße innerhalb des Gemeindegebietes Scharbeutz.

Die Flächen wurden gemäß des im Rahmen des B-Planes 16/3 der Gemeinde Scharbeutz entwickelten Pflege- und Entwicklungskonzeptes angelegt. Dieses sieht auf den Flächen die Entwicklung von intensiv genutzten Agrarflächen zu artenreichem, mesophilem Grünland vor. Neben der Erhöhung der Bedeutung der Flächen für den Naturschutz durch Schaffung von Lebensräumen für Offenlandvögel, Insekten und Amphibien und die Senkung des Nährstoffeintrages in die Wohldbek und in das Grundwasser durch die Extensivierung sollen die Beeinträchtigungen des Bodens minimiert und die Bodenfunktionen verbessert werden. Die Flächen werden durch Beweidung bzw. Mahd gepflegt.

Durch die positiven Wirkungen der beschriebenen Maßnahme auf den Boden erscheint der Ausgleichsflächenpool an der Wohldbek geeignet für eine Kompensation der Eingriffe in den

Boden durch die Festsetzungen und Darstellungen in der 1. Änderung des B-Planes 33 der Gemeinde Scharbeutz.

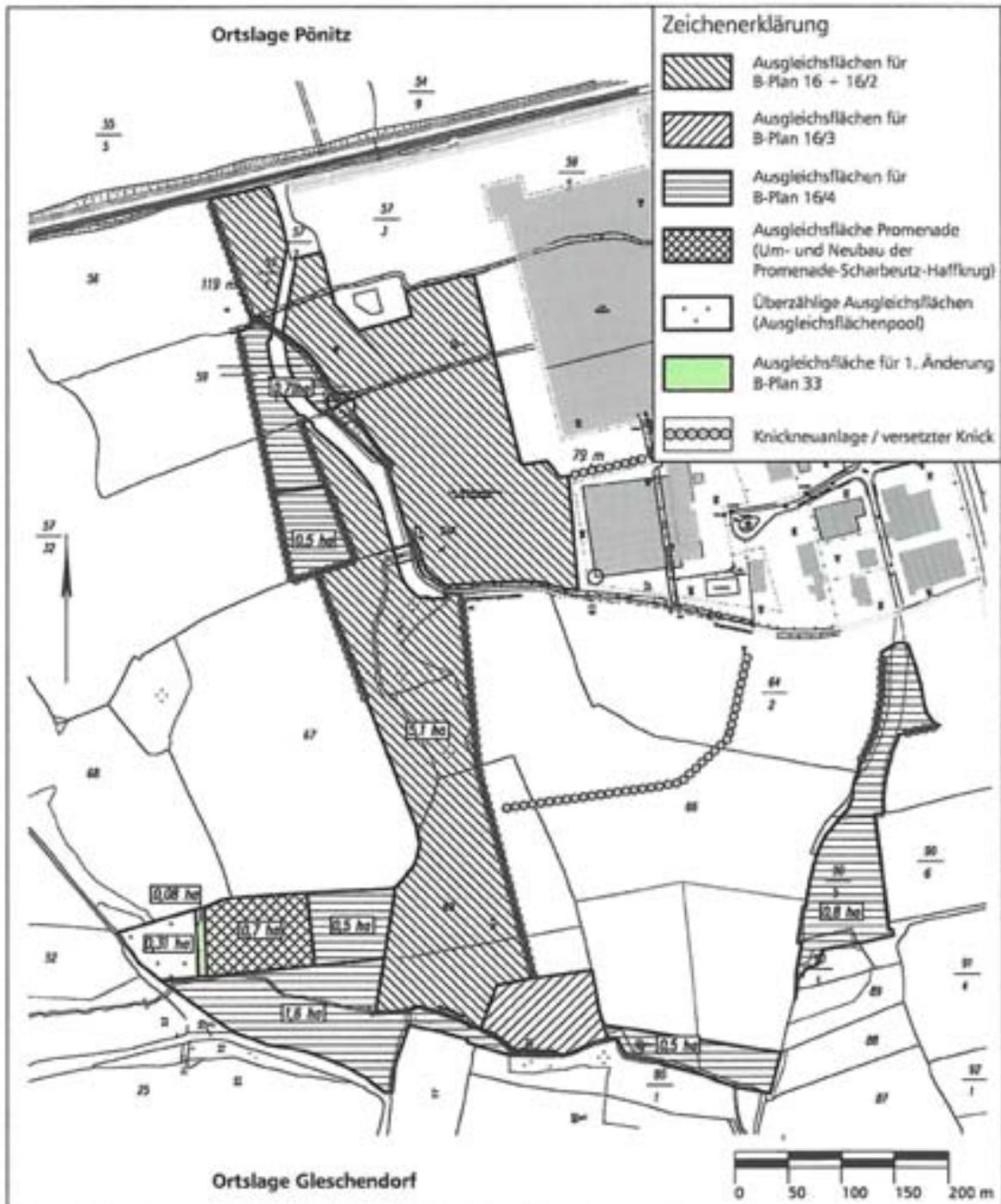


Abbildung 7: Ausgleichsflächenpool an der Wohldbek

Die Ausgleichsflächen haben insgesamt einen Umfang von 108.000 m². Davon wurden 97.100 m² für die Kompensation der Eingriffe durch die Festsetzungen und Darstellungen der B-Pläne 16, 16/2, 16/3 und 16/4 in Anspruch genommen. 7.000 m² sind als Kompensationsflächen für die Eingriffe im Zusammenhang mit dem Um- und Neubau der Promenade Scharbeutz-Haffkrug anzurechnen. Es verbleibt im Ausgleichsflächenpool eine Fläche von 3.900 m² auf dem Flurstück 69/2. Diese steht als Kompensationsfläche für die 1. Änderung des B-Planes 33 der Gemeinde Scharbeutz zur Verfügung.

Die Kompensation der zu erwartenden **Eingriffe in Arten und Lebensräume sowie in das Landschaftsbild** soll über die Maßnahme „Anlage einer Streuobstwiese am Wennsee“ erfolgen (vgl. Abb. 8). Hierbei handelt es sich um eine 13.307 m² große Fläche auf dem Flurstück 135/76 in der Gemarkung Scharbeutz, RK/Flur 5. Das gesamte Flurstück hat eine Größe von 31.000 m² und liegt westexponiert am Hang oberhalb des Wennsees in einer Entfernung von 1.300 m vom Eingriffsort. Der untere Bereich ist Teil des Gehölzgürtels am See. Östlich grenzen Gartenflächen an. Diese sind dicht mit Großstäuchern eingegrünt. Die Kompensationsfläche selbst war vor Umsetzung der Maßnahme als intensiv zu nutzendes Grünland verpachtet, aber seit einem Jahr nicht mehr genutzt, so dass eine brennnessel- und diestelreiche artenarme Wiese entstanden ist. Der hohe Nährstoffvorrat im Boden scheint durch die vorangegangene Nutzung bedingt.

Durch ihre Exposition und die Lage am Ortsrand ist die Fläche zur Anlage einer Obstwiese geeignet. Für die Umwandlung des ehemaligen Intensivgrünlandes in eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese wurden 118 Obstbäume (traditionelle Obstsorten in Hoch- und Halbstämmen) gepflanzt. Die 13.307 m² große Fläche wird durch eine regelmäßige Mahd und die Abfuhr des Mähgutes ausgemagert. Weniger konkurrenzfähige Kräuter können sich wieder einstellen. So entwickeln sich mit der Zeit hochwertige Lebensräume für Insekten, Fledermäuse, Vögel und Kleinsäuger. Durch die Extensivierung der Nutzung, z.B. in Form von Verzicht auf Pestizide und Mineraldünger, werden die Beeinträchtigungen des Bodens minimiert, die Bodenfunktionen verbessert sowie der Nährstoffeintrag in das Grundwasser gesenkt. Überdies stellen Obstwiesen eine Bereicherung des Landschaftsbildes dar: Sie sind kulturhistorische Landschaftselemente, die zwischen Dorf und Landschaft einen fließenden Übergang herstellen. Hervorzuheben sind überdies der Blüh- und der Fruchtaspekt von Obstwiesen.

Das Anlegen der Obstwiese entspricht den Aussagen des Landschaftsplanes, in dem die Fläche zur Entwicklung von Siedlungsgrün dargestellt wird. Die Obstwiese ist im vollen Umfang für Spaziergänger und Erholungssuchende zugänglich und kann somit als Grünfläche genutzt werden.

Durch die positiven Wirkungen der beschriebenen Maßnahme auf Pflanzen und Tiere sowie auf das Landschaftsbild erscheint die beschriebene Maßnahme am Wennsee geeignet für eine Kompensation der Eingriffe in Arten- und Lebensräume sowie in das Landschaftsbild durch die Festsetzungen und Darstellungen in der 1. Änderung des B-Planes 33 der Gemeinde Scharbeutz.

Von den Kompensationsmaßnahmen auf der „Streuobstwiese am Wennsee“ sind die Umwandlung von dem ehemaligen Intensivgrünland in eine extensive Mähwiese auf der gesam-

ten Fläche sowie die Pflanzung von 55 Obstbäumen als Ausgleich für die Eingriffe im Rahmen des B-Planes 33 der Gemeinde Scharbeutz anzurechnen. 10 weitere Bäume sind im Maßnahmenpool als Kompensation für die Eingriffe durch den Bau von Windenergieanlagen im Gemeindegebiet durch die WKN GmbH Husum zu verrechnen. Somit stehen noch 53 Obstbäume für die Kompensation weiterer Eingriffe zur Verfügung.

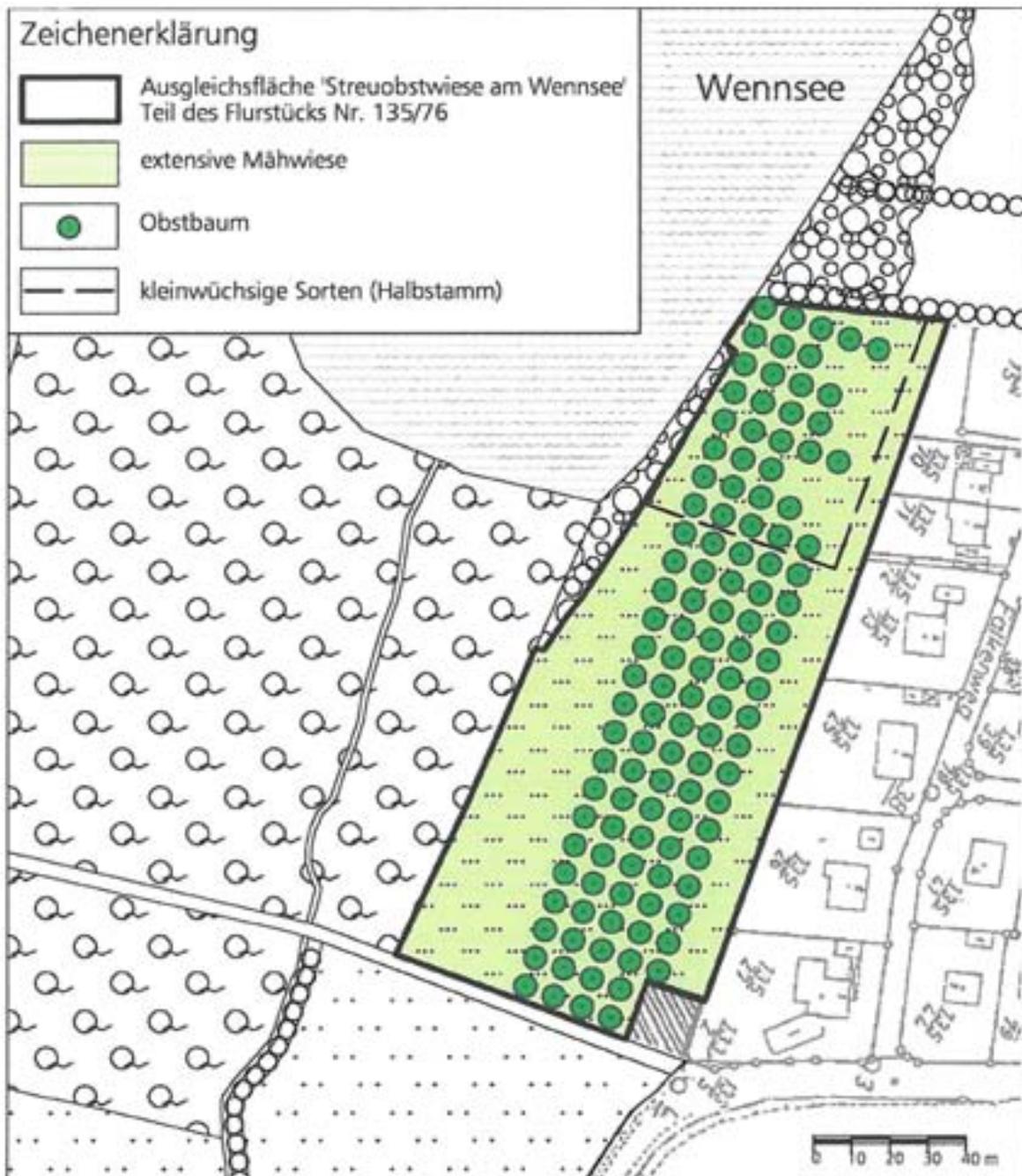


Abbildung 8: Maßnahmenpool „Anlage einer Streuobstwiese am Wennsee“

8 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG

In der folgenden Tabelle ist die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich dargestellt. Erläuterungen hierzu befinden sich im Anschluss an die Tabelle.

Schutzgut	Eingriff	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Ausgleichsmaßnahmen
Boden	Neuversiegelung von 1.050 m ²	Nutzung der vorhandenen Erschließung / Minimierung der Versiegelung durch flächensparende Erschließung	Ausgleichsfläche 1 (Ausgleichsflächenpool an der Wohldbek): Umwandlung von 840 m ² intensiv genutzter Agrarfläche in artenreiches, mesophiles Grünland
Arten und Lebensräume	Verlust von 5 Großbäumen	Nutzung von bereits versiegelten Flächen sowohl für die zukünftige Bebauung sowie auch für Baustelleneinrichtung, Arbeits- und Lagerflächen	Ausgleich im Geltungsbereich: Pflanzung von 6 Stieleichen (multifunktionale Kompensation) Ausgleichsfläche 2 (Maßnahmenpool „Anlage einer Streuobstwiese am Wennsee“): Pflanzung von 36 Obstbäumen (multifunktionale Kompensation)
Landschaftsbild	Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Gebäude und der damit verbundenen Veränderung der landschaftsbildlichen Eigenart sowie durch den Verlust eines landes-typischen Gebäudes und von fünf Großbäumen	Minimierung der Geräusch- und Schadstoffbelastung durch den Einsatz von emissionsarmen Bauverfahren Lärminderungsmaßnahmen Schutz von Bäumen und Gehölzen, des Dünenstreifens und sonstiger Vegetation Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen Anpassung des Hotelgebäudes (Architektur, Ausmaß, Materialwahl, ...) an die der vorhandenen Gebäude, insbesondere an die Badetherme Minimierung von Höhe und Massivität durch transparente Bauweise und Staffelgeschoss Vermeidung von reflektierenden Materialien bei der Gestaltung des Gebäudes Beleuchtung der Gebäude bzw. des Geländes durch abgeschirmte Leuchtkörper (indirekte Beleuchtung) Attraktive Gestaltung der Freiflächen auf den Grundstücken, insbesondere auch durch die Nutzung von Gehölzen	Ausgleich im Geltungsbereich: Gestaltung des Ortsbildes durch Pflanzung von 6 Stieleichen (multifunktionale Kompensation) Ausgleichsfläche 2 (Maßnahmenpool „Anlage einer Streuobstwiese am Wennsee“): Bereicherung des Landschaftsbildes durch Pflanzung von 12 Obstbäumen (multifunktionale Kompensation)

Boden:

Als Eingriff in den Boden ist die Neuversiegelung von 650 m² im Sondergebiet Hotel / Ferienwohnungen sowie von 400 m² im Sondergebiet Badetherme zu nennen.

Gemäß Baurechtserlass gilt der Ausgleich für eine Versiegelung als hergestellt, wenn im Verhältnis 1 : 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z.B. zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt oder als offenes Gewässer mit Uferrandstreifen wiederhergestellt wird.

Im Ausgleichsflächenpool an der Wohldbek werden intensiv genutzte Agrarflächen zu artenreichem, mesophilem Grünland umgewandelt. Diese werden aber weiterhin durch Beweidung und Mahd genutzt. Eine Extensivierung kann gemäß Baurechtserlass nicht vollständig angerechnet werden. Daher wird eine Aufwertbarkeit/Anrechenbarkeit von 80 % zugrunde gelegt. Diese entspricht einem Kompensationsfaktor von 1 : 0,8.

So ergibt sich:

Beeinträchtigung	Flächeninanspruchnahme in m ²	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m ²
Versiegelung	1.050 m ²	1 : 0,8	840 m ²

Mit der Verrechnung von 840 m² im Ausgleichsflächenpool an der Wohldbek ist der Eingriff in den Boden durch die Darstellungen und Festsetzungen in der 1. Änderung des B-Planes 33 der Gemeinde Scharbeutz demnach ausgeglichen.

Im Ausgleichsflächenpool an der Wohldbek verbleiben somit rund 3.060 m² überzählige Ausgleichsflächen.

Arten und Lebensräume

Der Verlust von fünf Großbäumen aufgrund von anlagebedingter Flächeninanspruchnahme ist als Eingriff zu werten.

Gemäß Baurechtserlass sind die betroffenen Großbäume als landschaftsbestimmende bzw. hier als ortsbildbestimmende Bäume zu betrachten. Der Baurechtserlass gibt vor, die Kompensation von Eingriffen gemäß den Anforderungen des Knickerlasses vom 30. August 1996 (MUNF 1996) zu ermitteln. Demnach sind als Ausgleich für das Fällen von Bäumen Neupflanzungen gleichartiger Gehölze vorzunehmen. Bemessungsgrundlage für die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist der Stammumfang bzw. der Stammdurchmesser des zu beseitigenden Baumes in 1 m Höhe. Für die voraussichtlich abgängigen Bäume im Geltungsbereich gilt:

Art	Stammdurchmesser	Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume
Stieleiche	40 cm	5 Stk.
Stieleiche	40 cm	5 Stk.
Stieleiche	60 cm	8 Stk.
Stieleiche	80 cm	10 Stk.
Pappel	110 cm	14 Stk.
Gesamt: 42 Stk.		

(Quelle: Knickerlass vom 30. August 1996 (MUNF 1996))

Die Kompensation des Verlustes von 5 Großbäumen durch die Festsetzungen und Darstellungen in der 1. Änderung des B-Planes 33 der Gemeinde Scharbeutz erfolgt zum Teil durch die Pflanzung von 6 Stieleichen (Stammumfang mindestens 14/16 cm) innerhalb des Geltungsbereiches, und zwar innerhalb des in der Planzeichnung der B-Plan-Änderung als Anpflanzfläche nördlich und östlich des geplanten Hotelgebäudes gekennzeichneten Bereiches.

Aufgrund der besonderen räumlichen Situation durch die Lage des Vorhabensstandortes an der Ostseeküste, eingegrenzt von bestehenden Gebäuden, Straßen und Wegen, kann im Geltungsbereich selbst kein vollständiger Ausgleich der Eingriffe erfolgen. Für die Neupflanzung der restlichen 36 Bäume wird aus diesem Grund auf die bereits umgesetzte Maßnahme „Anlage einer Streuobstwiese am Wennsee“ (Ausgleichsmaßnahmenpool) zurückgegriffen. Die Maßnahmenfläche liegt rund 1.300 m vom Eingriffsort entfernt. Der Ausgleich erfolgt somit vergleichsweise eingriffsnah.

Mit der Verrechnung von 36 Obstbäumen im Maßnahmenpool „Anlage einer Streuobstwiese am Wennsee“ ist der Eingriff in Arten und Lebensräume durch die Darstellungen und Festsetzungen in der 1. Änderung des B-Planes 33 der Gemeinde Scharbeutz demnach ausgeglichen.

Im Maßnahmenpool „Anlage einer Streuobstwiese am Wennsee“ verbleiben somit 17 Stck. überzählige Obstbäume.

Landschaftsbild:

Durch das Gebäude und der damit verbundenen Veränderung der landschaftsbildlichen Eigenart sowie durch den Verlust eines landschaftstypischen Gebäudes und von fünf Großbäumen werden erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes hervorgerufen.

Gemäß LNatSchG ist ein Eingriff in das Landschaftsbild ausgeglichen, wenn das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet wird. Der Baurechtserlass gibt vor, dass Ausgleichsmaßnahmen zu einem Landschaftsbild führen müssen, das dem jeweiligen Landschaftsbildtyp Rechnung trägt.

Aufgrund der besonderen räumlichen Situation durch die Lage des Vorhabensstandortes an der Ostseeküste, eingegrenzt von bestehenden Gebäuden, Straßen und Wegen, kann im Geltungsbereich selbst kein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild erfolgen. Um die verbleibenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu kompensieren, wird an anderer Stelle die landschaftliche Struktur verbessert. Hierzu wird auf die bereits umgesetzte Maßnahme „Anlage einer Streuobstwiese am Wennsee“ (Ausgleichsmaßnahmenpool) zurückgegriffen. Die Maßnahmenfläche liegt rund 1.300 m vom Eingriffsort entfernt. Der Ausgleich erfolgt somit vergleichsweise eingriffsnah.

Als Ansatz für die Ermittlung des Kompensationsumfangs in Bezug auf den Maßnahmenpool wird eine Umrechnung aus der durch oberirdische Gebäudeteile bebauten Fläche und einem anhand der vorzufindenden Situation abgeleiteten Kompensationsfaktor gewählt. Für diese ermittelte Flächengröße wird errechnet, wie vielen Obstbäumen sie Platz bietet.

Die Grundfläche des Hotelgebäudes umfasst rund 2.250 m². Der verbleibende Eingriff durch das Hotelgebäude in das Landschaftsbild kann nach Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Minimierung und der Art der Kompensation in einem Verhältnis von 1 : 0,5 durch o.g. Maßnahme ausgeglichen werden.

So ergibt sich:

Beeinträchtigung	Flächeninanspruchnahme in m ²	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m ²
Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Hotelgebäude	Gebäudefläche von 2.250 m ²	1 : 0,5	1.125 m ²

Legt man das Pflanzraster der o.g. Maßnahme von 8 x 8 m zugrunde, bietet die ermittelte Fläche von 1.125 m² Platz für rund 18 Obstbäume. Diese Berechnung kann nach fachlichen Gesichtspunkten auch für die in Kap. 7.2 beschriebene Pflanzung von Eichen gelten.

Zur Kompensation der Eingriffe in Arten und Lebensräume werden 6 Stieleichen im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes 33 –sch– gepflanzt. Weiterhin werden 36 Obstbäume aus dem Maßnahmenpool „Anlage einer Streuobstwiese am Wennsee“ als Kompensation angerechnet. Beide Kompensationsmaßnahmen wirken sich auch positiv auf das Landschaftsbild aus (vgl. Kap. 7.2) und können somit multifunktional für den Ausgleich der Eingriffe des Landschaftsbildes herangezogen werden.

Wie die vorangegangene Bilanzierung deutlich macht, geht der Kompensationsbedarf für die Eingriffe in das Landschaftsbild (18 Bäume) nicht über den für Pflanzen und Tiere (42 Bäume) hinaus. Über die bei Arten und Lebensräumen genannte Kompensation ist der Kompensationsbedarf für Eingriffe in das Landschaftsbild somit gedeckt.

9 KOSTENZUSAMMENSTELLUNG FÜR DIE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

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 der Gemeinde Scharbeutz erfolgt zum einen über die Pflanzung innerhalb des Geltungsbereiches. Hierbei fallen voraussichtlich folgende Kosten an:

	EP	GP
Stieleichen (Hochstämme, StU 14/16), einschließlich Pflanzung, Verankerung und 3 Jahre Pflege 6 Stk.	€ 255,00	€ 1.530,00
Summe Maßnahmen im Geltungsbereich		€ 1.530,00

Zum anderen werden die ermittelten Eingriffe über die Verrechnung bereits durchgeführter Maßnahmen kompensiert, die der Gemeinde in Form von Flächen- bzw. Maßnahmenpools zur Verfügung stehen.

Zur Umsetzung der Maßnahmen fielen folgende Kosten an:

Ausgleichsflächenpool an der Wohldbek:

Umwandlung von 840 m² intensiv genutzter Agrarfläche in artenreiches, mesophiles Grünland

	EP	GP
Saatgutmischung, Anlieferung, Vorbereitung der Ansaatfläche, Einsaat 840 m ²	€ -,50	€ 420,00
2 x jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes über 3 Jahre 840 m ²	€ -,60	€ 504,00
Summe Ausgleichsflächenpool an der Wohldbek		€ 924,00

Maßnahmenpool „Anlage einer Streuobstwiese am Wennsee“:

Bereicherung des Landschaftsbildes durch Pflanzung von 36 Obstbäumen

	EP	GP
Obstbäume (Hochstämme), einschließlich Pflanzung und 3 Jahre Pflege 36 Stk.	€ 197,70	€ 7.117,20
Summe Maßnahmenpool „Anlage einer Streuobstwiese am Wennsee“		€ 7.117,20

Die Kosten, für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen belaufen sich insgesamt auf € 9.571,20.

10 VERWENDETE UNTERLAGEN / LITERATUR

IM – INNENMINISTERIUM (1995): Verwaltungsvorschriften zu § 55 der Landesbauordnung - Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder - (Stellplatzerlaß - StErl), Erlass vom 16. August 1995

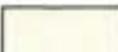
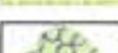
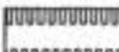
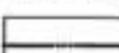
IM/MUNF – INNENMINISTERIUM UND MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN (1998): Verhältnis der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass vom 3. Juli 1998, Kiel

MUNF – MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN (1996): Erläuterungen und Hinweise für die Behandlung von Knicks und Bäumen – Knickerlass, Erlass vom 30. August 1996, Kiel

STADTPLANUNG BRUNS (2003): 3D Massenmodell für die 1. Änderung des B-Plan Nr. 33 –Sch– der Gemeinde Scharbeutz zur Visualisierung des geplanten Hotel-Baukörpers einschließlich der Umgebungssituation, Lübeck

ULICZKA & VOGEL (2003): Amtlicher Lage- und Höhenplan, GB-Nr.: 03032 LP, Eutin

Zeichenerklärung

-  Versiegelte Flächen
-  Düne
-  Strand
-  Grünflächen
-  Strauchpflanzung
-  Einzelbäume
-  Baumgruppen / mehrstämmig
-  Baumreihen
-  Geltungsbereich B-Plan Nr. 33/1 ("Hotel Ostsee Therme")
-  geschütztes Biotop gemäß § 15a LNatSchG
-  Überschwemmungsgebiet
-  100 m Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gemäß § 11 LNatSchG
-  100 m Bauverbotsstreifen gemäß § 80 Abs. 1 Pkt. 2 Landeswassergesetz



GOP zur 1. Änderung des B-Plan Nr. 33 -Schar-Gemeinde Scharbeutz
"Hotel Ostsee Therme"
 Darstellung des Bestandes
 - genehmigungsfähige Planfassung -

 Verkleinerung (unmaßstäblich)	Projekt-Nr.: 1002 Maß: 1:2000	Blatt-Nr.: 1	TGP Täger-Görlitz-Park Landschaftsarchitekten An der Wilschke 11 22522 Lübeck Tel: 0451 79950 Fax: 0451 79952 info@tgp.de
	Datum: 01.02.2024 Status: Entwurf	Name: Scharbeutz	
	genehmigt: 01.02.2024 Genehmigt von:	Status: fertig	
	erstellt: 01.02.2024 Ersteller: Christoph Görlitz	Datum: 01.02.2024	