

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 49 –Sch- DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

**FÜR DAS GEBIET HAFFKRUG, ÖSTLICH DER STRANDALLEE, IM SÜDEN
UND OSTEN EINSCHLIEßLICH DES ANGRENZENDEN FUßWEGES
(PROMENADE), FLURSTÜCKE 3 UND 4 - INSEL -**

VERFAHRENSSTAND: (Verfahren nach dem BauGB vom 24.06.2004)

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

AUSGEARBEITET:

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkung	2
1.1	Rechtliche Bindung	2
1.2	Vorhandene Situation/ Planungserfordernis	3
2.	Planung	7
2.1	Bebauung	8
2.2	Verkehr	8
2.3	Grünplanung	9
3.	Ver- und Entsorgung	10
3.1	Stromversorgung	10
3.2	Wasserver- und -entsorgung	10
3.3	Müllentsorgung	10
3.4	Gasversorgung	11
3.5	Löschwasserversorgung	11
4.	Kosten	11
5.	Überschwemmungsgebiet	11
6.	Beschluss	12
7.	Umweltbericht	12

Anlage: "Entwurfskonzeption für ein Strandhotel in Haffkrug an der Ostsee", Planung:
Bernd Hellriegel, Düsseldorf (3 Seiten)

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 - Sch - der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Haffkrug, östlich der Strandallee, im Süden und Osten einschließlich des angrenzenden Fußweges (Promenade), Flurstücke 3 und 4 - Insel -

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz wurde von der Gemeindevertretung am 28.09.1995 beschlossen und ist seit dem 04.06.1997 wirksam. Der Bebauungsplan Nr. 49 wurde am 27.02.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und ist seit dem 08.10.1998 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der neue Landschaftsplan gilt als festgestellt. Er weist das Plangebiet in gleicher Weise wie der Flächennutzungsplan aus.

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

1.2 Vorhandene Situation/ Planungserfordernis

Neuaufstellung Regionalplan für den Planungsraum II Schleswig-Holstein Ost:

Unter "Ziffer G 6.5 Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden" finden sich folgende Ausführungen:

In Scharbeutz und Haffkrug sind höherwertige Hotelangebote mit Tagungsstätten als Ergänzung der bislang stark auf Ferienwohnungen ausgerichteten Beherbergungsstruktur ... anzustreben. ...

Insgesamt ist besonderes Augenmerk auf die Weiterentwicklung der Gesundheits-, Heil und Vorsorgefunktion sowie eines wetterunabhängigen Freizeitangebots in den Seebädern zu legen.

Unter "Ziffer 7.1.3 Dienstleistungen und Tourismus" wird die besondere wirtschaftliche Bedeutung (dieses Projektes und) des Tourismus in Ostholstein betont:

(6) Der Tourismus ist im gesamten Kreis Ostholstein, insbesondere aber in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung, wichtigster Wirtschafts- und Arbeitsfaktor. ...

In den Gebieten mit besonderer Erholungseignung gewinnt der Tourismus ebenfalls zunehmend an Bedeutung und bietet Ansatzpunkte insbesondere für die Schaffung von außerlandwirtschaftlichen Erwerbsalternativen.

Seine Bedeutung als Wirtschafts- und Arbeitsplatzfaktor im Planungsraum soll erhalten und gestärkt werden. ...

(7) An geeigneten Standorten kann die Qualität des touristischen Angebots durch größere Projekte, die private Investitionen (zum Beispiel Hotels, Ferienanlagen, Wellness-Einrichtungen) und die Schaffung beziehungsweise Modernisierung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen ... eng miteinander verknüpfen, wesentlich verbessert werden.

Planungserfordernis durch Bedarf an hochwertigen Hotels:

In der Gemeinde Scharbeutz gibt es lediglich 2 Hotels der 4-Sterne-Kategorie, keines mit 5 Sternen und nur 3 Hotels mit 3 Sternen. In der Nachbargemeinde Timmendorfer Strand gibt es dagegen zehn 4-Sterne-Hotels und eines mit 5 Sternen. Die Gemeinde sieht bei diesem Segment des Tourismusbereiches erheblichen Nachholbedarf. Für ein neues Hotel in diesem Bereich ist angesichts der wachsenden Konkurrenz ein attraktiver Standort in erstklassiger Lage notwendig. (Quelle: www.dehoga-sh.de/web-sites/hotelklass-akt.html)

Auch die Landesregierung Schleswig-Holstein hat in der „Tourismuskonzeption Schleswig-Holstein“ vom November 2001 einen Bedarf an hochwertigen Hotels aner-

kannt. Siehe Ziffer 4.1 "Qualität des Unterkunftsangebotes und der privaten Infrastruktur":

Bedarf an zusätzlichen Angeboten besteht insbesondere im Bereich hochwertiger Hotel- und Ferienanlagen, vor allem, wenn diese sich spezialisieren (z. B. Wellness) und/ oder neue Zielgruppen ansprechen.

Vorrangig sollen größere touristische Angebote an etablierten Tourismusstandorten geschaffen werden.

Ein entsprechendes Hotelprojekt ist auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 49 nicht realisierbar, da dieser nicht ausreichend Geschossfläche zulässt. Die jetzt angestrebte Größenordnung stellt die Mindestgröße für einen anspruchsvollen und hochwertigen Hotelneubau dar.

Zitate aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 49:

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 ist das überplante Grundstück Strandallee 62 (Flurstücke 3 und 4) als Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Restaurant" nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt worden. Diese Festsetzung wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungplanes mit dem Ziel getroffen, den derzeit bereits vorhandenen Restaurationsbetrieb in seinem Bestand zu sichern und eine städtebauliche unerwünschte Umwandlung in andere Nutzungsformen, wie z. B. Diskotheken, Bar, Wohnungsteileigentum usw. zu verhindern. Die Nutzung ausschließlich als "Restaurant" erfreute sich auf dem Standort am Strand keiner großen Beliebtheit und wurde seitens der Bevölkerung nicht in ausreichendem Maße angenommen. Dies führte zum ständigen Eigentümerwechsel des Gebäudes und mithin zum Verfall des Gebäudes. ... Um die im Bebauungsplan als Baugrundstück gesicherte Fläche einer Nutzung zuzuführen, ist ... ein Neubau geplant, der sich in seinen Grundflächenabmessungen an dem ehemaligen Gebäude orientiert. Für die Nutzung des Neubaus orientieren sich die Zielvorstellungen an den Bedürfnissen des Fremdenverkehrs und umfassen durch die Gestaltung des Neubaus und dessen Umfeld eine positive Wirkung auf die Gesamtsituation des Strandabschnittes und mithin auf das Straßenbild der Strandallee.

3.2 Nutzung

Eine Überplanung ... wurde erforderlich, da sich die derzeitige Situation sowohl bezüglich der Gestaltung als auch der Nutzung als unbefriedigend darstellt. ... Wie bereits unter Punkt 3.1 ausgeführt, hat sich im Rahmen der Planungsphase ergeben, daß eine Renovierung des Gebäudes nicht möglich ist, so daß es zwischenzeitlich zu einer vollständigen Beseitigung der Bauruine gekommen ist. Die bislang festgesetzte Einschränkung des eindeutig bestimmten Nutzungszweckes, der ausschließlich Restauration vorsah, ermöglichte keine Erweiterung dieser festgesetzten Nutzung durch ergänzende Nutzungen. Aufgrund der vielfältigen Einrichtungen zur Strandversorgung, die zusätzlich zu dem überplanten Restaurationsbetrieb zwischenzeitlich entlang der Strandallee entstanden sind, ist die Ausweisung ausschließlich als Restaurationsbetrieb jedoch nicht mehr zeitgemäß. Das ursprünglich verfolgte Ziel der Gemeinde, die Strandversorgung für diesen Strandabschnitt durch den Erhalt des Restaurationsbetriebes evtl. mit Schnellimbiss und Straßenverkauf zu gewährleisten, ist somit überholt. Nach Beseitigung des abgängigen Gebäudes ist zur Aufwertung der Gesamtsituation ein Neubau an gleicher Stelle geplant. Die Realisierung dieses Neubaus ist bereits durch die Festsetzungen des Ursprungplanes gesichert. Um jedoch auf der "Fläche mit besonderem Nutzungszweck" ein weiter gefächertes Angebot, als ausschließlich ein Restaurationsbetrieb errichten zu können, wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Planungsziel dieser Änderung ist neben der grundsätzlichen Beibehaltung der Ausweisung als "Fläche mit besonderem Nutzungszweck", die Erweiterung des Nutzungszweckes. Demnach soll künftig der Nutzungszweck nunmehr neben der Restauration auch die Nutzung als Hotel mit ... vorsehen. Diese Nutzungsänderung rundet die Angebotsvielfalt Haffkrugs ab und wird der Nachfrage nach entsprechenden Hotelunterkünften und Tagungsstätten in attraktiver Lage gerecht, zumal in dem Strandbereich Scharbeutz/Haffkrug bislang ein Defizit an klassischen Hotelbetten zu verzeichnen ist.

Die Voraussetzungen zur Festsetzung der überplanten Flächen als "Flächen mit besonderem Nutzungszweck" sind - bedingt durch die gewählte Nutzungskonzeption und die separate Lage - gegeben. Eine Festsetzung als Baugebiet im Sinne der §§ 1 - 12 BauNVO würde die notwendigen Einschränkungen nicht im Detail umfassen können. ... Die Anzahl der zulässigen

Wohnungen ist auf eine Wohnung beschränkt, um einer Umwandlung des Beherbergungsbetriebes in Wohnungseigentum und somit einer Umwandlung der Nutzungskonzeption entgegenzuwirken. Ebenso ist der Ausschluß von Küchen usw. städtebaulich zwingend erforderlich. Diese textlichen Festsetzungen über die Unzulässigkeit von Küchen, Kochnischen, Schrankküchen und sonstigen Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern innerhalb der Flächen mit besonderem Nutzungszweck diene im wesentlichen der Verhinderung von Aufteilungen in Teileigentum und damit langfristig der Sicherung des Bestandes der Beherbergungsbetriebe, die ein wichtiges Charakteristikum der Fremdenverkehrsgebiete ausmachen.

Die gezielte Ausweisung des Baugebietes als Fläche mit besonderem Nutzungszweck ... soll ... ermöglichen, eine städtebaulich unattraktive Situation positiv zu verändern.

Nach der Neufassung des Landeswassergesetzes befindet sich gemäß § 80 Abs. 1 LWG die überplante Fläche komplett innerhalb einer Bauverbotszone zur Ostsee. Somit dürfen in einer bis zu 100 m landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers oder vom seewärtigen Fußpunkt der Düne bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen von diesem Verbot sind gemäß § 80 Abs. 3 LWG zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes vereinbar sind und wenn das Verbot im Einzelfall zu einer dringenden Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse vorliegt. Um die Voraussetzungen für eine derartige Ausnahmegenehmigung zu erwirken, wurde ergänzend zu der Bauleitplanung eine Küstenschutzkonzeption für den überplanten Bereich der ehemaligen Strandhalle in Haffkrug erarbeitet. Hierbei wird die Baukörperplanung in die Küstenschutzkonzeption so eingebunden, daß eine Vereinbarkeit mit den Belangen des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes künftig gegeben sein werden. Die darüber hinaus für eine mögliche Ausnahmegenehmigung genannten Voraussetzungen, nach denen das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse vorliegt, sind ebenfalls gegeben, da das Gebäude aufgrund des baulichen Zustandes beseitigt werden mußte und ein angemessener Ersatz zu schaffen ist. Die Zustimmung seitens des Amtes für Land- und Wasserwirtschaft - zu der Errichtung eines neuen Bauvorhabens entsprechend den vorangegangenen Ausführungen - ist zwischenzeitlich erfolgt, so daß nach Landeswassergesetz keine Gründe gegen die Realisierung der Planung mehr bestehen.

Eine Änderung der "Fläche mit besonderem Nutzungszweck" zugunsten einer Grünflächenausweisung als Strand bzw. Düne durch die gemeindliche Bauleitplanung wird seitens der Gemeinde Scharbeutz abgelehnt, da der Grundstückseigentümer im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes das Grundstück erworben hat und Planungen für die Grundstücksnutzung ausarbeiten ließ. Eine Änderung der derzeit bebaubaren Fläche in eine nicht zu bebauende Fläche würde einem Vertrauensschaden gleichkommen und einen Entschädigungsanspruch auslösen.

Der Standort liegt in der touristischen Kernzone des Tourismus im Ort Haffkrug. Die Gemeinde Scharbeutz arbeitet derzeit intensiv an der Aufwertung des Bereiches in Haffkrug.

Grundlage der gesamten Überlegungen ist auch eine intensive und parteienunabhängige Diskussion in der Gemeinde. Eine Arbeitsgruppe, der Akteure aus verschiedenen Gruppen angehören ("offenes Forum Tourismus") hat die Ziele für eine langfristige Entwicklung des Ortes Haffkrug formuliert. Die Gemeindevertretung Scharbeutz hat auf dieser Grundlage ein entsprechendes Tourismuskonzept beschlossen.

Zudem soll Haffkrug einen Ortsmittelpunkt erhalten. Bislang ist Haffkrug ein lang gestrecktes Straßendorf. Es bestehen Defizite in der Attraktivität für den Tourismus. Die Gemeinde Scharbeutz hat daher für diesen Bereich eine Umgestaltungskonzeption erarbeitet, die in den nächsten Jahren in einzelnen Bauabschnitten umgesetzt wer-

den soll. Ein Baustein, bzw. ein Bauvorhaben des Gesamtpaketes stellt die Errichtung eines hochwertigen Hotels in unmittelbarer Ostseenähe dar.

Die Strandallee in Haffkrug, als ehemalige Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 76, entspricht nicht den heutigen Anforderungen an den Tourismus und wird der von der Gemeinde Scharbeütz angestrebten Situation für die Tourismusedwicklung nicht mehr gerecht. Als Vorlauf wurde in 2001/2002 der Promenadenbereich im Strandgebiet Scharbeütz/ Haffkrug neu- und umgestaltet. Hierbei wurden der Fuß- und Fahrradweg ausgebaut und durch vielfältige touristische Ergänzungsmaßnahmen zielgruppengerecht ausgebaut.

Neben der eigentlichen Umgestaltung des Straßenraumes werden an der Strandallee mehrere Schwerpunktbereiche die Kernzone markieren:

⇒ Seebrückenplatz:

Der Seebrückenplatz wurde 2003 umgestaltet. So entstanden eine Baumallee, eine Aussichtsplattform in den Strand hinein mit Blick auf die Ostsee. Am Aktionsstrand sollen vielfältige Aktivitäten das touristische Angebot aufwerten und abrunden.

⇒ Entlang der Strandallee entstehen entlang der Straße Terrassenbereiche mit Cafés.

⇒ Zwei zusätzliche Plätze zwischen Seebrückenplatz und dem Hotelstandort gliedern den gesamten Bereich.

⇒ Ein Fischlehrpfad vom Seebrückenplatz zum Hotel wird Haffkrug zusätzlich bereichern.

⇒ Ein hochwertiges Hotel in Haffkrug an der Strandallee in städtebaulich und landschaftlich einzigartiger Alleinlage wird, von Norden kommend, diesen Abschnitt an der Strandallee abschließen.

Damit wird deutlich, dass die Planung eines Hotels und Restaurants ein wesentlicher Bestandteil der Umgestaltungskonzeption für den zentralen Bereich an der Ostsee des Ortsteils Haffkrug ist.

Öffentliches Interesse der Gemeinde:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung nicht als Einzelplanung zu werten, sondern in einem städtebaulichen und touristischen Gesamtkontext mit einer Vielzahl von Maßnahmen der Gemeinde Scharbeütz zu sehen ist.

Das Plangebiet ist der einzige attraktive Standort für einen Hotelneubau dieser Kategorie in Haffkrug. Andere Standorte stehen nicht zur Verfügung. Planungsrechtlich ist

hier zudem schon eine entsprechende Bebauung zulässig. Diese Planung soll jetzt marktgerecht und entsprechend der Nachfrage geändert werden, um die Tourismuswirtschaft in der Gemeinde Scharbeutz insgesamt zu stärken.

2. Planung

Seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 49 haben Gemeinde und Grundeigentümer daran gearbeitet die Planung umzusetzen. Dies scheiterte jedoch an den sehr engen Festsetzungen, unter anderem zur Bettenzahl. Nach einem umfangreichen Meinungsbildungsprozeß der gemeindlichen Gremien wurde der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Grundlage dafür war auch ein Entwurf des Architekturbüros Hellriegel aus Köln. Zitate des Architekten:

Der Ort

Die exponierte Lage des Grundstücks zur Lübecker Bucht, die heterogene bauliche Umgebung ohne das Vorhandensein einer klassischen Bäderarchitektur und die Erinnerung an die ehemalige Strandhalle erfordern ein signifikantes Solitär.

Das Hotel

Das Hotel soll als Träger traditioneller Lebenskultur, in zeitgemäßer Architektur formuliert, Lebensqualität, unternehmerisches Engagement und schöpferische Kompetenz signalisieren. Ziel ist es, eine Atmosphäre zu schaffen, die aus einem Aufenthalt eine Erinnerung macht.

Die Konzeption

Die Konzeption des Hotels basiert auf der Idee eines "Schiffes im Dock" dessen Körper aus Bug und Bauch durch eine 2-geschossige Öffnung durchbrochen wird, die als Fenster zum Meer das eindrucksvolle Panorama der Bucht erfasst. Gleichzeitig bietet der entstandene Platz eine geschützte Vorfahrt und überdeckt die Eingänge zum Hotel, Restaurant (Bauch!) und Konferenzbereich (Kopf). Der Bauch beinhaltet den Gastronomiebereich, Küchen, Nebenräume und Anlieferung zur Straßenseite, Entree, Lounge und Speisesaal zur Seeseite, Restaurant und Cafe´ zur Südseite. Die vorgelagerte Terrasse ermöglicht Aussengastronomie. Das Untergeschoss weist u. a. Nebenräume, Technik und eine Tiefgarage aus, die um 20 Stellplätze innerhalb der Grundstücksgrenze erweitert werden kann.

2.1 **Bebauung**

Die Art der baulichen Nutzung bleibt in der Planzeichnung unverändert mit "Restaurant/ Hotel" festgesetzt. Unter Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen ist die Hotelnutzung im Obergeschoss nunmehr vollständig zulässig. Bislang war ausschliesslich die "eingeschränkte" Hotelnutzung möglich. Gleichzeitig sind ein Wellnessbereich und ein weiteres, dem Hotel zugeordnetes Restaurant im Obergeschoss zulässig.

Diese Änderungen dienen dem Ziel zur nachfrageorientierten Qualitätsverbesserung des Fremdenverkehrs in der Gemeinde an einem besonderen Standort.

Gleichzeitig sind die Baugrenzen erweitert, um ein Gebäude in abweichender Bauweise an diesem Standort zuzulassen. Die abweichende Bauweise ist notwendig, um hier ein markantes Solitärgebäude von rd. 70 Metern Länge zu ermöglichen. Die Geschossigkeit bleibt unverändert. Das vorgesehene Staffelgeschoss ist bei unverändert festgesetzter Gesamthöhe des Gebäudes möglich. Die Erdgeschossfußbodenhöhe soll maximal 0,6 Meter über der Strandallee liegen, um kein gestelzt wirkendes Gebäude zu erhalten. Das *"Fenster zum Meer"* ist als wichtige architektonische Komponente des Gesamtkonzeptes im Bebauungsplan festgesetzt.

Nebenanlagen wie z. B. Terrassen sind gemäß §§ 14 und 19 BauNVO im Baugebiet auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig. Im Ursprungsplan ist eine Grundflächenüberschreitung von bis 75% zugelassen. Nach der vorliegenden *"Entwurfskonzeption für ein Strandhotel"* sind eine Grundfläche von 1.200m² (entspricht GRZ 0,47) und Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 800 m² vorgesehen. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von 78%. Um der detaillierteren Entwurfsplanung nicht vorzugreifen ist im Bebauungsplan eine GRZ von 0,5 festgesetzt und damit verbunden ein Versiegelungsgrad von höchstens 80%.

2.2 **Verkehr**

Die Erschließung erfolgt von der Strandallee. Bislang waren ebenerdige Stellplätze vorgesehen. Diese werden künftig in einer Tiefgarage untergebracht, in der bis zu 61 Stellplätze entstehen werden.

Seeseitig des Gebäude wird die Strandpromenade verlaufen. Landseitig entsteht ein Radweg parallel zur Strandallee.

2.3 Grünplanung

Vorgaben zur Gestaltung der Außenanlagen werden nicht gemacht. Im Rahmen der Objektplanung müssen diese in einem Zusammenhang mit den öffentlichen Flächen betrachtet und gestaltet werden. Dabei sind auch die Belange des Küstenschutzes besonders zu berücksichtigen.

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

Eingriff-/Ausgleichsregelung:

Im Plangebiet ist bislang ein Versiegelungsgrad von bis 75% zulässig. Nach der vorliegenden *"Entwurfskonzeption für ein Strandhotel"* sind eine Grundfläche von 1.200m² (entspricht GRZ 0,47) und Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 800 m² vorgesehen. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von 78%. Um der detaillierteren Entwurfsplanung nicht vorzugreifen, ist im Bebauungsplan eine GRZ von 0,5 festgesetzt und damit verbunden ein Versiegelungsgrad von höchstens 80%.

Aufgrund des geringen Umfangs (77 bzw. 51 m²) der zusätzlich versiegelten Fläche wird auf den Nachweis von Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen verzichtet. Der Nachweis weiterer Ersatzmaßnahmen ist von der Gemeinde nicht beabsichtigt, da weder erforderlich noch sinnvoll. Unstrittig ist, dass sich mit Realisierung des Projektes das derzeitige Orts- und Landschaftsbild verändern wird. Dazu ist jedoch festzustellen, dass das Plangebiet nicht erstmalig, sondern erneut bebaut wird. Dort stand bereits viele Jahre ein Gebäude, dieses wurde jedoch für den Neubau abgerissen.

Die neuen Entwicklungen im Tourismus und die damit verbundenen erhöhten Anforderungen an Hotelneubauten müssen von der Gemeinde auch im Rahmen der Ausübung der eigenen Planungshoheit beachtet werden. Daher soll auf Grundlage der 1. Bebauungsplanänderung das Landschaftsbild an dieser Stelle neu gestaltet werden. Die damit verbundenen Auswirkungen sind nach Auffassung der Gemeinde Scharbeutz landschaftsbildverträglich.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wird auf den Umweltbericht verwiesen.

3. Ver- und Entsorgung

Allgemeine Hinweise des Zweckverbandes Ostholstein zur Baudurchführung

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

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

Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte und Anpflanzungen sind mit uns vor der Bauausführung abzustimmen.

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

3.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EON-Hanse-AG. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen werden zur Verfügung gestellt.

3.2 Wasserver- und -entsorgung

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

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

3.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein.

3.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein ausgestattet. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 B - 166.-30 „Löschwasserversorgung“ ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³ innerhalb von 2 h abzusichern. Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden. Der Löschwasserbedarf von 96 m³/ Std. über den Zeitraum von 2 Stunden aus dem vorhandenen öffentlichen Leitungsnetz muss vom Zweckverband Ostholstein durch einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden. Alternativ kommt im Notfall auch die Entnahme des Löschwassers aus der Ostsee in Betracht.

4. Kosten

Der Gemeinde entstehen aufgrund der Planung keine Kosten.

5. Hinweise

Überschwemmungsgebiet

Innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere Maßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind, wird bei Erteilung einer Baugenehmigung durch Auflagen sichergestellt, dass Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können:

- Die Fundamente sind so tief zu gründen, dass eine Unterspülung unmöglich ist.
- Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sollen mit der Oberkante ihres Fußbodens + 3,50 m NN liegen.
- In Höhe der Kellerdecke ist ein Ringbalken vorzusehen.

Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck:

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des vorgenannten Gesetzes weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt be-

leuchtet Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind mir daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

6. **Beschluss**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am 15. Dezember 2006 gebilligt.

Scharbeutz, 28. Feb. 2006



7. **Umweltbericht**

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

Vorbemerkung:

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

Da bei der Planung, nach derzeitigem Kenntnisstand, keine ökologisch hochwertigen Flächen berührt werden, beschränkt sich die Umweltprüfung auf das Plangebiet. Die Gemeinde führt eine allgemein anerkannte verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemeinen planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht.

Aus Sicht der Gemeinde ist eine Abschrift vorliegenden Untersuchungen und Pläne nicht erforderlich. Es reicht in der Regel ein Querverweis.

1. **EINLEITUNG**

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

Seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 49 haben Gemeinde und Grundeigentümer daran gearbeitet die Planung umzusetzen. Dies scheiterte jedoch an den sehr engen Festsetzungen, unter anderem zur Bettenzahl. Daher wird der Bebauungsplan geändert.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt in der Planzeichnung unverändert mit "Restaurant/ Hotel" festgesetzt. Unter Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen ist die Hotelnutzung im Obergeschoss nunmehr vollständig zulässig. Bislang war ausschließlich die "eingeschränkte" Hotelnutzung möglich. Diese Änderung dient dem Ziel zur nachfrageorientierten Qualitätsverbesserung des Fremdenverkehrs in der Gemeinde an einem besonderen Standort.

Gleichzeitig sind die Baugrenzen erweitert, um ein Gebäude in abweichender Bauweise an diesem Standort zuzulassen. Die abweichende Bauweise ist notwendig, um hier ein markantes Solitärgebäude von rd. 70 Metern Länge zu ermöglichen. Die Geschossigkeit bleibt unverändert.

1b Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

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

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden:

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Planungsrechtlich ist das Plangebiet bereits ein Baugrundstück.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um dasselbe Baugrundstück wie im Bebauungsplan Nr. 49. An dieses Baugrundstück grenzen nur Verkehrsflächen bzw. Verkehrsgrünflächen an. Es handelt sich somit nicht um gesetzlich geschützte Biotope. Selbst wenn die Baugrube, aufgrund des größeren Baukörpers mit Tiefgarage, etwas größer als nach der Ursprungsplanung entsteht, reichen die Verkehrsflächen von mehreren Metern Breite als Abstandsflächen zu dem Küstengrün aus.

Das Baugrundstück wird derzeit größtenteils als Parkplatz und für ein Spielgerät (Trampolinanlage) genutzt). Insgesamt ist das Baugrundstück lediglich rd. 2.570 m² groß!

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

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

Durch die Änderung werden nach Einschätzung der Gemeinde voraussichtlich keine Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt.

Der Strand in diesem Bereich ist von einer intensiven touristischen Nutzung geprägt. Die Biotop- und Vernetzungsfunktion dieses Strandabschnittes wird durch das Projekt nicht über das bisher zulässige Maß hinaus beeinträchtigt.

Ein Natur- und Landschaftserleben bleibt auch nach der Realisierung des Neubaus unverändert möglich. Ein anspruchsvoller Baukörper trägt sogar zu einer gesteigerten Attraktivität für die Erholungsnutzung bei.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 49 wird der Versiegelungsgrad aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 nur geringfügig erhöht: von 75% auf max. 80%. Auch die Geschossigkeit bleibt gleich. Das vorgesehene Staffelgeschoss ist bei unverändert festgesetzter Gesamthöhe des Gebäudes möglich. Das "Fenster zum Meer" ist als wichtige architektonische Komponente des Gesamtkonzeptes im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 49 wurden bereits erbracht. Auf Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen dem Landrat des Kreises Ostholstein und der Gemeinde Scharbeutz vom 03.06.98/17.02.99 wurde

eine rd. 5,5 Hektar große Fläche in den Haffwiesen bei Haffkrug Naturschutzmaßnahmen zugeführt (Flurstück 213/1, Rahmenkarte 1790, Gemarkung Gronenberg). Das Landschaftsbild im Bereich der Haffwiesen wird durch diese Maßnahmen verbessert.

In diesem Zusammenhang muss auch auf die intensiven Bemühungen der Gemeinde Scharbeutz zur Förderung des Naturschutzes und der Landschaftspflege gerade im Bereich der Haffwiesen in Haffkrug hingewiesen werden. So wurde von der unteren Naturschutzbehörde in enger Kooperation und im Einvernehmen mit der Gemeinde Scharbeutz mit ein Landschaftsschutzgebiet "Pönitzer Seenplatte und Haffwiesen" ausgewiesen. Die mit dieser Ausweisung verbundenen Schutzziele fördert die Gemeinde Scharbeutz unter anderem durch verschiedene Bauleitplanungen und eine integrierte Entwässerungsplanung für die Haffwiesen.

Planungsziel aller Projekte ist es auch, weitere Flächen für Naturschutzmaßnahmen zu sichern und ein verträgliches Miteinander von Naturschutzmaßnahmen, Landwirtschaft und touristischer Nutzung zu erreichen.

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

- A Zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter wird auf die Ausführungen in der Begründung und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:

Die genannten Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Die Änderung führt aus Sicht der Gemeinde nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Das Landschaftsbild im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 49 wird aus Sicht der Gemeinde Scharbeutz nicht beeinträchtigt, da bereits landseitig der Strandallee Baurechte für vergleichbar große Gebäude bestehen. In diesem Zusammenhang wird auch für die erarbeiteten städtebaulichen Modelle zum Hotelprojekt verwiesen. Es wird auf das als Anlage beigefügte Modellfoto verwiesen.

biologische Vielfalt:

Das Sondergebiet hat keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt.

- B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine Auswirkungen. Schutzgebiete sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

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

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine Auswirkungen.

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

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

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

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

- F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:
Dieses ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Es sind keine Einschränkungen der Nutzbarkeit erneuerbarer Energien im Bebauungsplan enthalten.
- G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:
Dieses ist gewährleistet und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.
- H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 2.1a, 2.1c und 2.1d:
Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

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

Schutzgut Mensch:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Ursprungsplan weiter gelten.

Schutzgut Tiere:

Keine erheblichen Auswirkungen, da der Bebauungsplan Nr. 49 bereits eine Versiegelung des Baugrundstückes bis zu 75% zulässt. Künftig ist ein Versiegelungsgrad von bis zu 80% zulässig.

Schutzgut Pflanzen:

Keine erheblichen Auswirkungen. Siehe Schutzgut Tiere.

Schutzgut Boden:

Keine erheblichen Auswirkungen. Siehe Schutzgut Tiere.

Schutzgut Wasser

Keine erheblichen Auswirkungen. Siehe Schutzgut Tiere.

Schutzgut Klima/ Luft:

Keine erheblichen Auswirkungen. Siehe Schutzgut Tiere.

Landschaft:

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht auf Grundlage des Ursprungsplanes bereits ein Baurecht. Es ist der Bau eines 12,75m hohen Gebäudes zulässig, der allerdings deutlich kürzer ist. Dafür ist die Errichtung einer ebenerdigen Stellplatzanlage unmittelbar im Promenadenbereich und mit Ostseebezug zulässig.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

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

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

Emissionen:

Erhebliche Emissionen aus dem Gebiet treten nicht auf..

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt nach den Regeln der Technik und entsprechend den geltenden Gesetzen.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

Die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame Nutzung von Energie sind im Plangebiet möglich.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

Es sind aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes keine entsprechenden Maßnahmen realisierbar.

Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen:

Die Bodenversiegelung erhöht sich um max. 5 %. Die Gebäudehöhe von 12,75m ist jetzt für einen deutlich längeren Baukörper zulässig.

Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung:

Es wird auf die vorstehenden Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Ausgleichsmaßnahmen:

Es sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen geplant. Bereits für den Ursprungsplan wurden umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen erbracht.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:

Ohne Planung gilt der Ursprungsplan. Planungsalternativen gibt es nicht

3. Zusätzliche Angaben

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

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

Erhebliche Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

3.2 Monitoring (gemäß § 4c BauGB): Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

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

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 49 haben Gemeinde und Grundeigentümer daran gearbeitet die Planung umzusetzen. Dies scheiterte jedoch an den sehr engen Festsetzungen, unter anderem zur Bettenzahl. Daher wird der Bebauungsplan geändert.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt in der Planzeichnung unverändert mit "Restaurant/ Hotel" festgesetzt. Unter Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen ist die Hotelnut-

zung im Obergeschoss nunmehr vollständig zulässig. Bislang war ausschließlich die "eingeschränkte" Hotelnutzung möglich. Diese Änderung dient dem Ziel zur nachfrageorientierten Qualitätsverbesserung des Fremdenverkehrs in der Gemeinde an einem besonderen Standort.

Gleichzeitig sind die Baugrenzen erweitert, um ein Gebäude in abweichender Bauweise an diesem Standort zuzulassen. Die abweichende Bauweise ist notwendig, um hier ein markantes Solitärgebäude von rd. 70 Metern Länge zu ermöglichen. Die Geschosigkeit bleibt unverändert. Die Bodenversiegelung erhöht sich um max. 3% bzw. 77 m².

Gemäß § 10 Abs. 2 und 3 BauGB ist zum Bauleitplan nach Abschluss des Verfahrens eine „zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten:

0. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

1. Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Die Flächeninanspruchnahme ist nicht größer als im Ursprungsplan. Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist im Bebauungsplan ein detailliertes gestalterisches Konzept berücksichtigt. Der Küstenschutz wird im Rahmen der Genehmigungsplanung gewährleistet.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan:

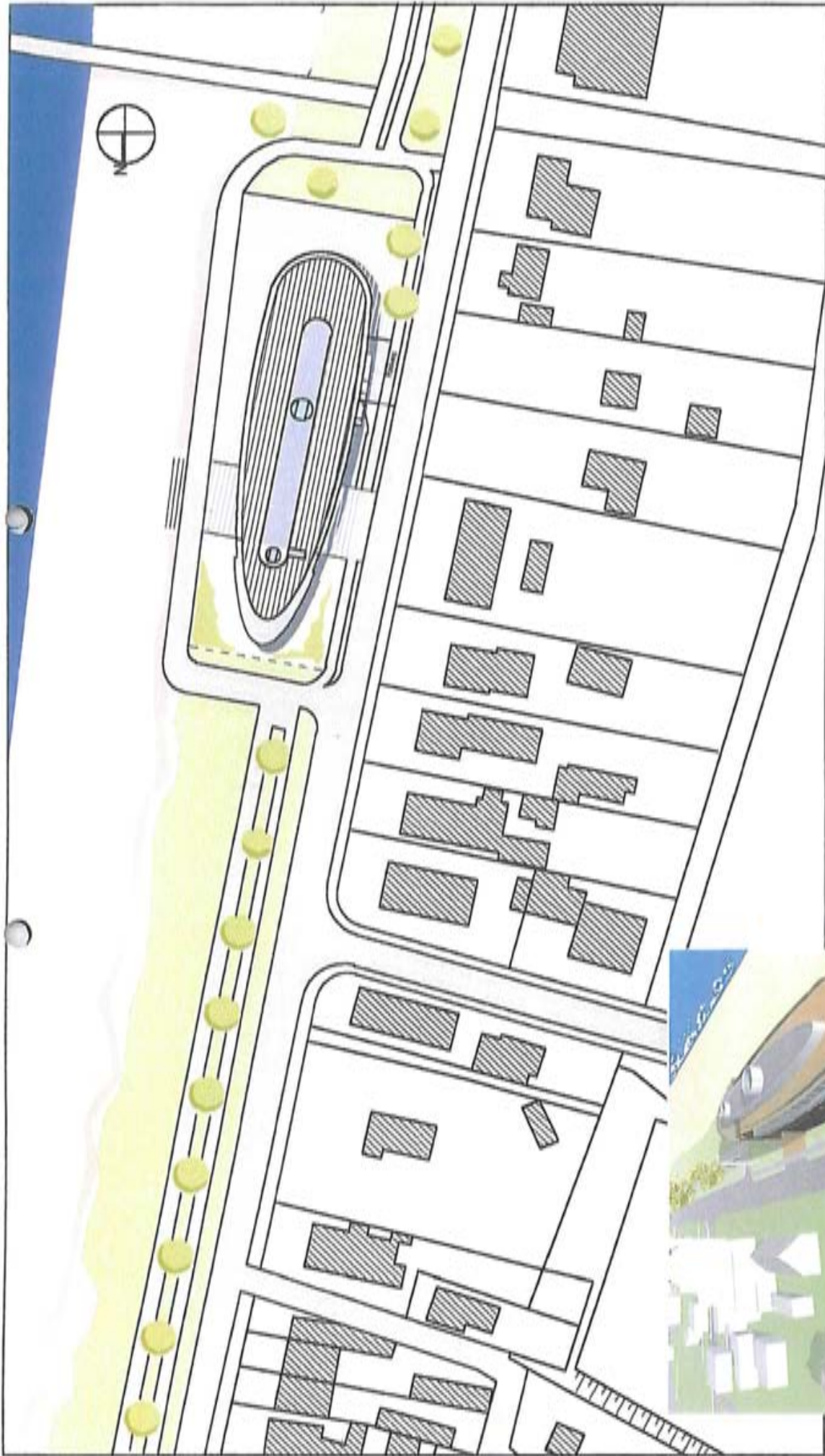
Die Protokolle zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen können in der Verfahrensakte eingesehen werden.

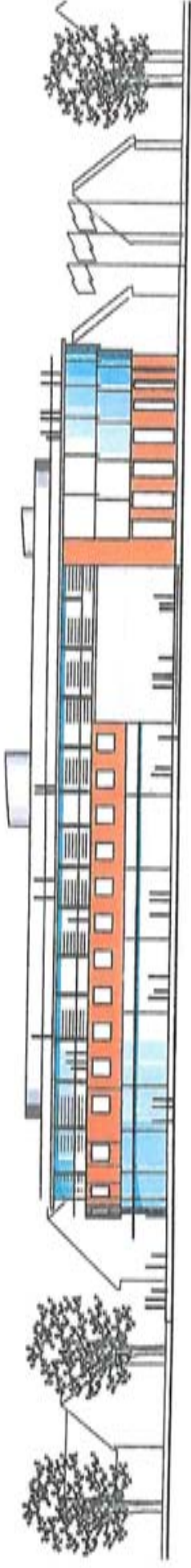
3. Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße wurden keine relevanten Alternativen geprüft.

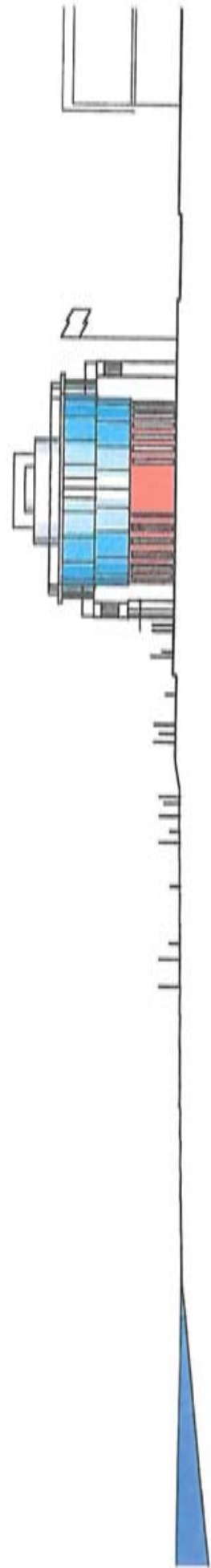
Anlage

1. "Entwurfskonzeption für ein Strandhotel in Haffkrug an der Ostsee", Planung: Bernd Hellriegel, Düsseldorf (3 Seiten)





Ansicht Meerseite



Ansicht Nordseite