

BEGRÜNDUNG

ZUR

13. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 41 SCH

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

FÜR DAS GEBIET SCHARBEUTZ, ÖSTLICH DER STRANDALLEE,

WESTLICH DER OSTSEE, FLURSTÜCK 5/3 - BASTEI -

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) 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
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Festsetzungen im Bebauungsplan	6
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
3.3.4	Sonstige Festsetzungen	9
3.4	Erschließung	9
3.5	Grünplanung	9
3.5.1	Eingriff und Ausgleich	9
4	Ver- und Entsorgung	14
4.1	Löschwasserversorgung	15
5	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	15
5.1	Einleitung	16
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	17
5.3	Zusätzliche Angaben	22
6	Hinweise	23
6.1	Bodenschutz	23
6.2	Hinweise zum Hochwasserschutz	24
6.3	Bundeswasserstraßengesetz	25
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	26
8	Kosten	26
9	Beschluss der Begründung	26

BEGRÜNDUNG

zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 SCH der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Scharbeutz, östlich der Strandallee, westlich der Ostsee, Flurstück 5/3 - Bastei -.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein stellt das Gemeindegebiet innerhalb des Ordnungsraumes um Lübeck und auf der Landesentwicklungssachse Lübeck - Puttgarden dar. Gleichzeitig befindet sich die Gemeinde Scharbeutz im Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung und bildet zusammen mit der Gemeinde Timmendorfer Strand ein Unterzentrum. Unter Textziffer 3.7.1 wird als Grundsatz der Raumordnung folgendes beschrieben: *„Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben.“* Die Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II liegt das Unterzentrum Timmendorfer Strand/Scharbeutz innerhalb des Ordnungsraumes Lübeck. Das Plangebiet grenzt nach dem Regionalplan direkt an das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet von Scharbeutz, welches durch die Strandallee begrenzt wird. Zusätzlich liegt das Plangebiet innerhalb des Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz wurde mit Erlass des Innenministers vom 09.10.1996 genehmigt und stellt für das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche - Parkanlage - dar. Die Planung entspricht den Grundzügen des wirksamen Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes. Hierzu im Einzelnen: Die Bebauungsplanänderung wird durchgeführt, weil aufgrund der geplanten Sanierung/Neubau des Gebäudes „Bastei“ die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung angepasst werden müssen. Das Restaurant soll besser in die Dünenlandschaft integriert werden. Der seeseitige Bereich der Strandallee soll weiterhin der touristischen, Ostsee bezogenen Erholung dienen. Diese grundsätzlichen Ziele sind auch Inhalt der Flächennutzungsplanausweisungen. Bestehende Gebäude seeseitig der Strandallee stellt der Flächennutzungsplan aufgrund der kleinteiligen Festsetzungen jedoch nicht dar.

Im Rahmen der derzeit in der Aufstellung befindlichen 20. Flächennutzungsplanände-

zung erfolgt auch eine Anpassung der Darstellungen für den Bereich zwischen Seebrücke und Fischerstieg in ein Sondergebiet „Strandversorgung/Tourismus“.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz von 1995 stellt für das Plangebiet eine Grünfläche dar. Schon zur Aufstellung des Landschaftsplanes wichen diese Darstellungen vom tatsächlichen Bestand ab. Das Plangebiet wird bereits im Ursprungsplan Nr. 41 SCH größtenteils als Sondergebiet -Kur - ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Schutzstreifens an Gewässern (§ 35 LNatSchG). Ein Bauverbot gilt jedoch nur im Außenbereich. Entlang der Strandallee in der Gemeinde Scharbeutz besitzt die gewässernahe Erholungsnutzung einen hohen Stellenwert. Hier wird das Ortsbild durch die baulichen Anlagen entlang des Ostseestrandes geprägt.

Der Bauausschuss der Gemeinde Scharbeutz beschloss am 07.02.2012 die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 SCH.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Nach einem Wechsel des Grundstückseigentümers und der Überprüfung der Bausubstanz des Bestandes gibt es Bestrebungen das bestehende Gebäude grundlegend zu sanieren bzw. neu zu errichten. Die Gemeinde Scharbeutz unterstützt die Bestrebungen den Promenadenbereich attraktiv zu gestalten und arbeitet selbst kontinuierlich an Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung des touristischen Angebots. Die Objektplanung für die „Bastei“ sieht eine Beibehaltung der maßgeblichen Form und Höhe des Gebäudes mit geringfügigen Abweichungen vor. Um die Anforderungen einer modernen, wirtschaftlichen und gestalterisch ansprechenden Schank- und Speisewirtschaft zu erfüllen, bedarf es dabei der Anpassung der bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen.



Abb1.: Perspektive Neubau, Architektur - und Planungsbüro Dipl.-Ing. Roger Krancher

Ziel ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um den Neubau des Gebäudes zu ermöglichen, der sich in die neugestalteten Promenadenbereich integriert.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird derzeit schon durch das Restaurant intensiv genutzt. Die umliegenden Flächen werden als außergastronomische Bereiche im unmittelbaren Zusammenhang zur Promenade genutzt. Die Promenade wird östlich durch die Küstenschutzmauer von den vorhandenen Dünen getrennt. Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft die Strandallee, weiter westlich öffnet sich dahinter ein großzügiger öffentlicher Platz. Nördlich grenzt an das Plangebiet der neugestaltete Bereich mit den Dünenhäusern, woran sich im Norden der Vorplatz zur Seebrücke anschließt. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Strandzugang bzw. ein Durchlass in der Küstenschutzmauer. Der Promenadenweg setzt sich nach Süden fort und passiert dort ein weiteres Restaurant („Dünenlagune“) eine weitere gastronomische Einrichtung.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Sondergebiet	1.000 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	160 m ²
Öffentliche Grünfläche - Strand -	160 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	1.320 m²
	0,13 ha

3.2 Auswirkungen der Planung

Die Planung dient der Standortsicherung und der qualitativen Verbesserung des touristischen Angebots. Bei Umsetzung der Planung werden die o.g. Ziele erreicht indem das Bestandsgebäude abgebrochen und neu errichtet wird. Die Planung wird dabei nur auf bereits intensiv touristisch genutzten Flächen umgesetzt. Der Neubau des Restaurants schließt sich konsequent an das nördlich umgesetzte Konzept der Dünenhäuser an. Das Wechselspiel zwischen gastronomisch genutzten Terrassen und öffentlichen Promenadenflächen wird mit der vorliegenden Planung aufgegriffen und nach Süden fortgesetzt.

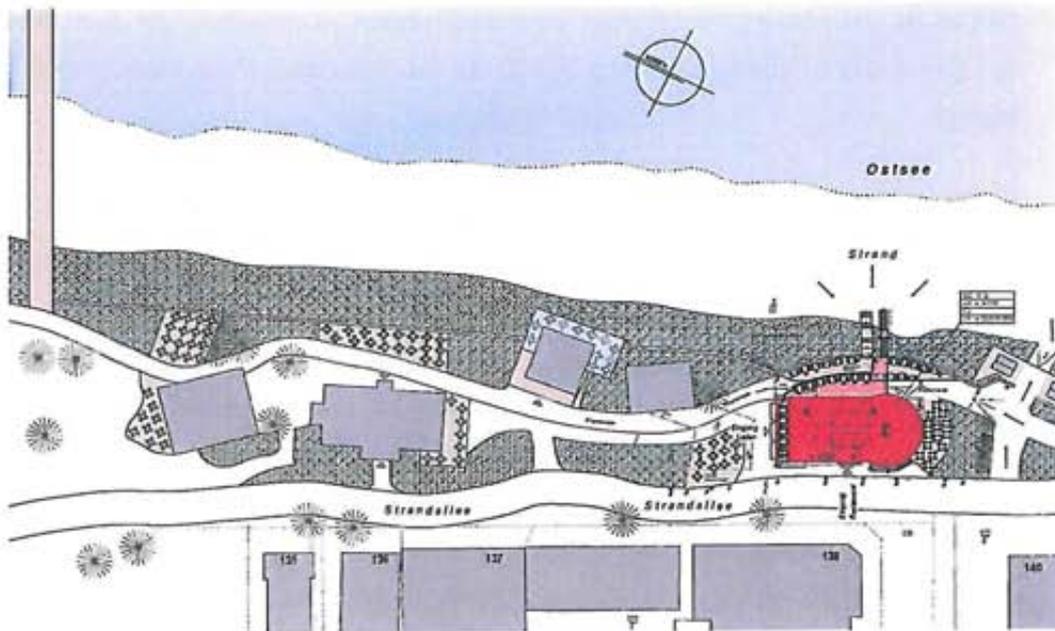


Abb. 2: Lageplan Neubau, Architektur - und Planungsbüro Dipl.-Ing. Roger Krancher

Die Planung hat Auswirkungen auf die Anwohner der Strandallee 138, da sich die Gebäudehöhe der „Bastei“ geringfügig um 0,5 m erhöht. Diese geringfügige Erhöhung hält die Gemeinde Scharbeutz im Rahmen der gesamten Planungsauswirkungen für vertretbar.

3.3 Festsetzungen im Bebauungsplan

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet wird weiterhin als Sonstiges Sondergebiet „Strandversorgung/Tourismus“ festgesetzt. Die Nutzung innerhalb des Sondergebietes dient der Strandversorgung sowie zur Ergänzung des touristischen Angebotes.

Das Sondergebiet wird auf den Strand erweitert, da eine Treppe vom gastronomisch genutzten Balkon auf den Strand geplant ist (vgl. Abbildung 3).

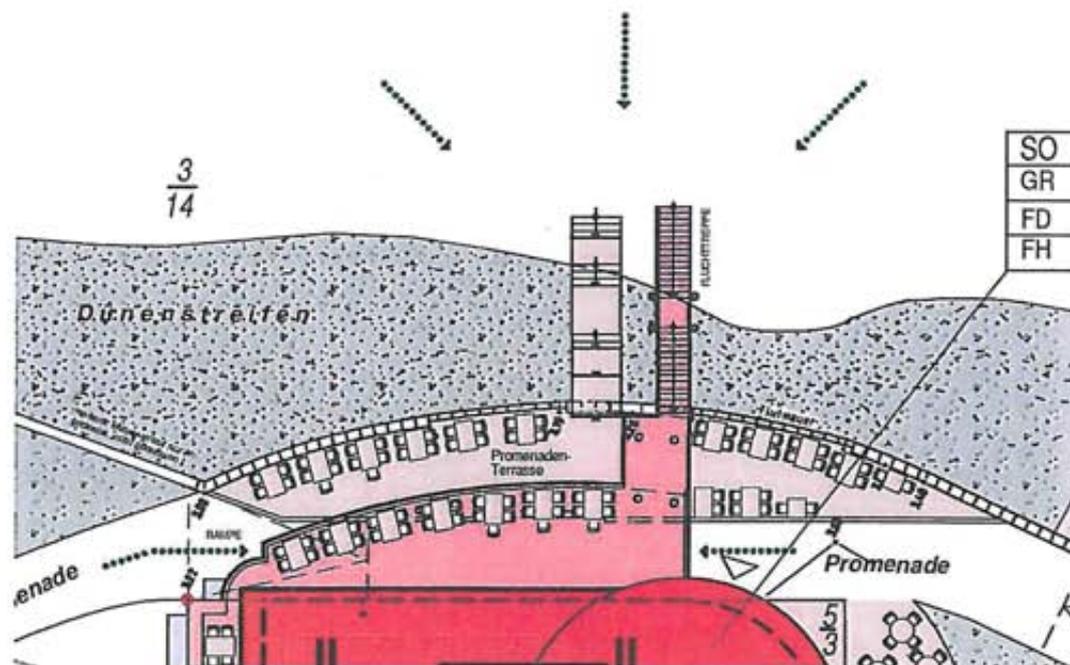


Abb. 3: Lageplan Strandzugang, Architektur - und Planungsbüro Dipl.-Ing. Roger Krancher

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung wird anstatt einer Geschossflächenzahl nun eine Grundflächenzahl von 425 m² festgesetzt. Die zulässige Geschossfläche ergibt sich aus den Festsetzungen von Grundfläche, Geschossigkeit und Gebäudehöhe.

Die Zahl der Vollgeschosse wird weiterhin mit zwei festgesetzt, allerdings als zwingend, um die vorhandene Höhenkonstellation beizubehalten. Dieses betrifft selbstverständlich nicht den Bereich der seeseitigen Promenadenüberbauung mit einem Balkon.

Um die geplanten und teilweise bestehenden gastronomisch genutzten Außenterrassen planungsrechtlich abzusichern wird eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche um 200 m² festgesetzt. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 SCH sah hier schon eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche um 100 m² für gastronomisch genutzte, nicht überdachte Außenterrassen vor.

Die Höhe der baulichen Anlage wird um 0,5 m auf 12,20 m geringfügig erhöht und mit der jetzigen Änderung als Firsthöhe über Normal Null festgesetzt. Desweiteren wird für technische Anlagen und Solaranlagen eine Überschreitung dieser benötigt. Dies wird in der Bebauungsplanänderung mit einer Überschreitung um 1,80 m für die genannten Anlagen festgesetzt.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird weiterhin als offene Bauweise festgesetzt.

Für den Hauptbaukörper bzw. für das Erdgeschoss (EG) und das Obergeschoss (OG) werden die Baugrenzen differenziert. Da an der östlichen Gebäudeseite eine Balkonterrasse geplant ist, wird für diesen Bereich eine eigene Baugrenze nur für das OG festgesetzt.

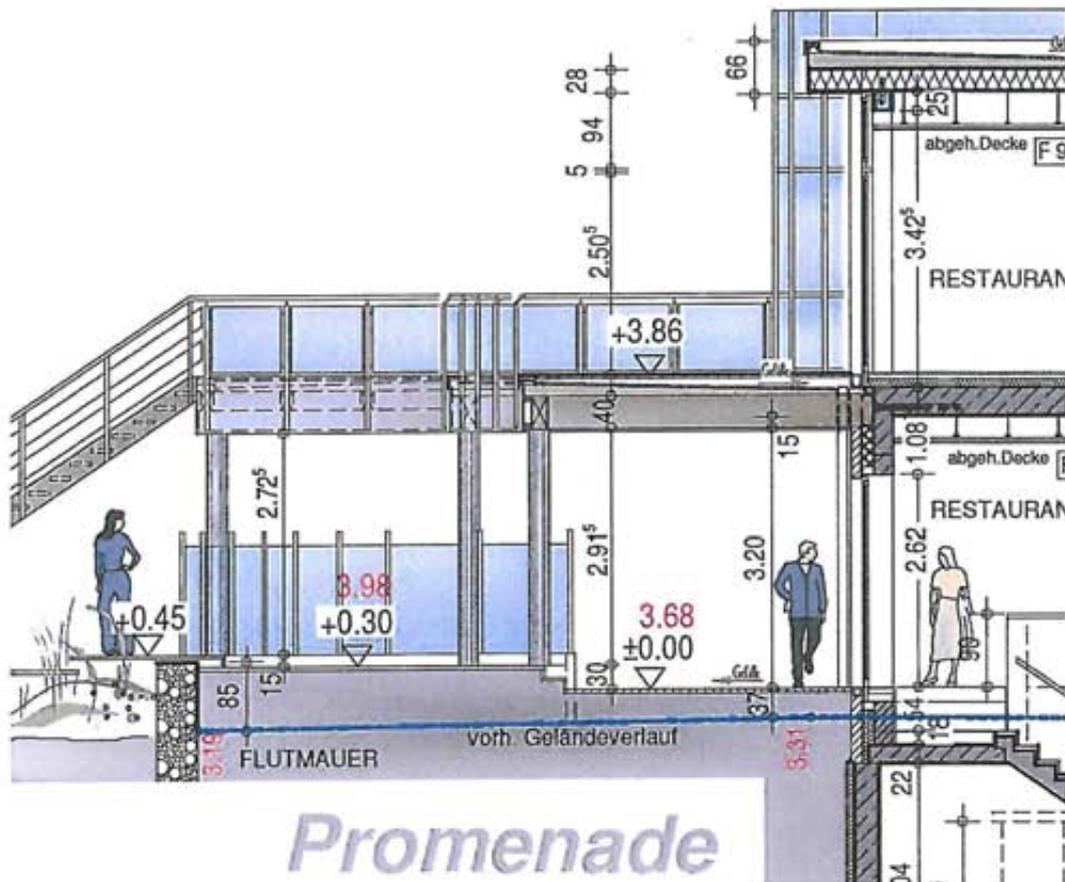


Abb. 4: Schnitt Neubau, Architektur - und Planungsbüro Dipl.-Ing. Roger Krancher

Innerhalb des Baufensters „nur OG“ sind nur Balkone zulässig sowie eine maximale Höhe der Oberkante des Balkons von 9,10 m über Normal Null (NN). Die Höhenfestsetzung für dieses Baufenster setzt sich aus einer Fußbodenhöhe von ca. 7,60 m über NN zuzüglich 1,50 m hohen Windschutzelementen (siehe Abb. 4: Schnitt Neubau) zusammen. Diese Festsetzung ermöglicht die öffentliche Promenade weiterhin östlich am Gebäude vorbei zu führen.

Die Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen, die gastronomisch genutzte Außenterrassen auch außerhalb dieser zulässt, bleibt bestehen.

3.3.4 Sonstige Festsetzungen

Die Dachform des Bestandsgebäudes sowie des geplanten Neubaus entspricht einem Flachdach und wird mit der 13. Änderung angepasst. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 SCH setzt ursprünglich ein Sattel- oder Walmdach fest.

Für die verglasten Windschutzelemente ist vogelsicheres Glas zu verwenden.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Strandallee erschlossen. Änderungen zur Erschließung des Plangebietes ergeben sich nicht.

3.5 Grünplanung

Die Planung sieht vor das Sondergebiet nach Osten bis an den Strand zu erweitern um einen zusätzlichen Strandzugang zu ermöglichen. Abgesehen davon beziehen sich die Planungen der 13. Änderung nur auf intensiv genutzte, versiegelte Flächen.

3.5.1 Artenschutz

Auf die Problematik von großen Glasflächen und Lichtemissionen gegenüber Vögeln ist Rücksicht zu nehmen. Sehr gute Hinweise gibt dazu: Schmid, H., P. Waldburgerer D. Heynen (2008). Vogelfreundliches bauen mit Glas und Licht. http://www.vogelglas.info/public/leitfadenvoegel-und-glas_dt.pdf.

3.5.2 Eingriff und Ausgleich

Vorbemerkung

Für die Verwirklichung des Vorhabens besteht ein überwiegend öffentliches Interesse. Bei den gesamten derzeitigen Planvorhaben entlang der Strandallee handelt es sich um Erweiterungen bzw. Neubau gastronomischer Einrichtungen. Um die touristische Angebotsvielfalt in Scharbeutz und Haffkrug zu erweitern und konkurrenzfähig zu anderen Badeorten zu bleiben, wurden unter anderem auch öffentliche Gelder genutzt. Diese finden sich auch in der ausgebauten und umgestalteten Promenade wieder. Gleichzeitig wurden alle Voraussetzungen geschaffen das gastronomische Angebot und die touristische Attraktivität entlang dieser Promenade zu stärken. Die dafür benötigten außergastronomischen Bereiche wurden bei der Umgestaltung bereits integriert. Zusätzlich hat die Gemeinde weitere Standorte entwickelt (z. B. Dünenhäuser), um ein breites touristisches Angebot zu schaffen. Alle diese Maßnahmen wurden sehr gut angenommen. Die gesteigerte Attraktivität ist allgemein aner-

kannt und die Nachfrage hat sich weiter entwickelt. Es ist im öffentlichen Interesse der Gemeinde, der Besucher und auch der Gewerbetreibenden ein durchmischtes, breites touristisches Angebot zu entwickeln. Eine Verlagerung der Außenterrassen auf die westliche Seite der Gebäude, also zwischen Gebäude und Strandallee stellt dabei keine Alternative dar, da hier der notwendige Strand- und Ostseebezug fehlt.

Die anfängliche Planung sah vor, eine zusätzliche Holzplattform im Strandbereich zu errichten. Die Gemeinde hat sich intensiv mit der Planung auseinandergesetzt und über Alleinstellungsmerkmale abgewogen.

Im Ergebnis wurde, auch vor dem Hintergrund der Minimierung des Eingriffs, die Errichtung einer Holzplattform abgelehnt aber im Gegenzug die Möglichkeit eines Terrassenaufgangs befürwortet.

Dabei wurde berücksichtigt, dass es sich nicht um einen klassischen Strandzugang handelt, wie sie im Rahmen des Promenadenausbaus geschaffen wurden. Vielmehr handelt es sich um einen speziellen Umgang mit der vorhandenen Situation und den Versuch ein außergewöhnliches Alleinstellungsmerkmal an dieser Stelle zu schaffen.

Auch wenn sich Scharbeutz auf einem guten Weg befindet, müssen immer wieder neue Ideen entwickelt werden, damit die Attraktivität auch nachhaltig bleibt. Nichtsdestotrotz wurde auf eine Vereinbarkeit der Planung mit dem Naturschutz geachtet. So wurden beispielsweise weitere Minimierungsmaßnahmen wie die Verkleinerung der Treppenlaufbreiten umgesetzt. Des Weiteren sind alle baulichen Veränderungen mit dem Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz abgestimmt.

Ermittlung

Bewertungsgrundlage

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Im Plangebiet wird der Bau einer Freitreppe sowie ein Strandzugang auf einer neu angelegten Dünenfläche ermöglicht. Somit führt diese Änderung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem Runderlass werden folgende Schutzgüter bewertet:

- ⇒ Arten- und Lebensgemeinschaften,
- ⇒ Boden,
- ⇒ Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser),
- ⇒ Klima / Luft
- ⇒ sowie das Landschaftsbild.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Planung ermöglicht die Umwandlung einer 90 m² großen, neu angelegten Dünenfläche in ein Sondergebiet bzw. die Überbauung mit einer Freitreppe und das Anlegen eines Strandzuganges.

Nutzung	Gesamt	Bestand	Neueingriff
SO-Gebiet vor der Küstenschutzmauer (Fläche 90 m ²)	90 m ²	0 m ²	90 m ²
		Gesamt:	90 m²

Dadurch kommt es zum Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Boden

Infolge der Planung wird es erstmals zu einer maximal 90 m² umfassenden Bodenveränderung durch Verdichtungen, Fundamente und Auskofferungen kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in eine neu angelegte Düne. Der Boden kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus.

Wasser

Die zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 90 m²) in dem Plangebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auf Grund der geringen Größe der Fläche wirkt sich der Eingriff kaum auf das Gesamtgebiet aus.

Klima/Luft

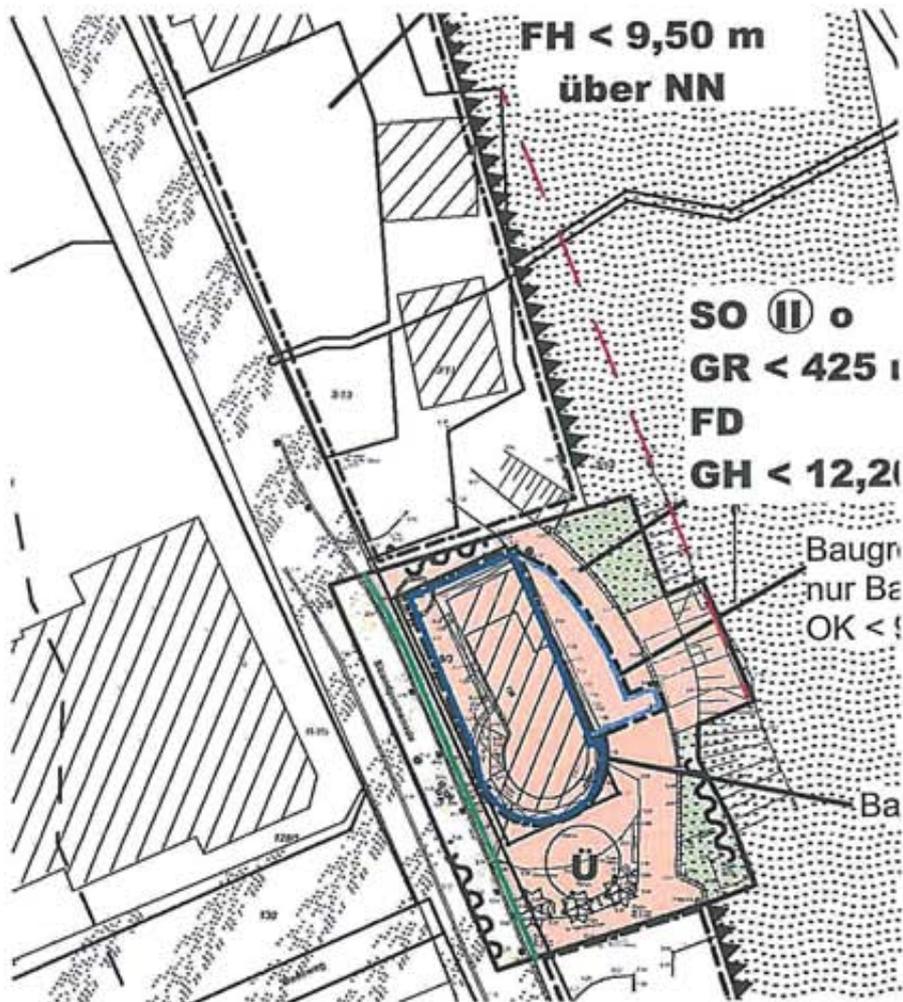
Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als neu angelegten Dünenfläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen

Eingriff jedoch nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Wie bereits dargestellt, ist das Plangebiet charakterisiert durch den Ostseestrand und der Dünenlandschaft entlang der Strandallee. Die Errichtung einer Freitreppe vom ersten Obergeschoss zum Strand stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Durch die Verwendung von Holz als Hauptmaterialien, sowie der Ausbildung filigraner Metallgeländer und Windschutz aus Glas wird ein Einfügen in die angrenzende Dünenlandschaft erreicht. Des Weiteren ist aufgrund der Vorbelastung – der sich direkt dahinter anschließenden Bebauung (Bastei und Dünenhäuser) – mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. So wird deutlich, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes begründet werden können. Aus östlicher Richtung (vom Strand aus) sind die Treppe und der Balkon durch das dahinter stehende Hauptgebäude vollkommen integriert. Aus nördlicher und aus südlicher Richtung sind die Dünenhäuser in der Sichtachse, auch mit dessen außen-gastronomischen Bereichen die in Strandrichtung hinaus ragen.



b) Ausgleichsbedarfsermittlung**Arten- und Lebensgemeinschaften****Sonstige Lebensräume**

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer neu angelegten Dünenfläche zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Boden

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen bestehen im Bearbeitungsraum jedoch keine Möglichkeiten. Daher werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 3. Juli 1998 für zusätzlich versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Im Geltungsbereich können ca. 90 m² erstmalig bebaut werden. Da durch den Eingriff Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz betroffen sind, ist der für das Schutzgut Boden ermittelte Flächenanspruch für Ausgleichsmaßnahmen zu verdoppeln.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m²)	Ausgleichs- faktor	Ausgleichsflä- chen (m²)
Freitreppe und Strandzugang im SO- Strandversor- gung/Tourismus	90	2	180
Summe:	90		180

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von 180 m² festgestellt.

Gleichzeitig stellt der vorher beschriebene Eingriff eine Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Biotops dar. Der oben beschriebene Ausgleichsbedarf für das Schutzgut „Boden“ von 180 m² wird somit voll und ganz im Rahmen des zu stellenden Biotopbefreiungsantrags nachgewiesen. Der Ausgleich soll im ehemaligen 6. Bauabschnitt „Küstenschutz“ durch Umwandlung einer Graudüne in eine Weißdüne erbracht werden.

Wasser

Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet soll vor Ort versickern.

Landschaftsbild/Ortsbild

Die bestehende gastronomische Einrichtung ist bereits vollständig in die Strand-/Dünenlandschaft integriert und durch die Planung bzw. Errichtung der Freitreppe und des Strandzugangs ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Zusammenfassung

Die Errichtung eines Strandzugangs und einer Freitreppe zum Strand sowie die Veränderung der Bodenstruktur stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Das Sondergebiet soll in Richtung Düne erweitert werden. Bei der Düne handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG. Für diese Planung ist eine Befreiung von den Biotopschutzvorschriften erforderlich. Eine Befreiung kann nur erteilt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist. Die Dünenfläche ist eine im Rahmen des Promenadenausbaus künstlich angelegte Dünenfläche, welche eher als technisches Bauwerk einzustufen ist. Dieser Aspekt und der räumlich-funktionale Zusammenhang zur bestehenden Gastronomischen Einrichtung machen die Unvermeidbarkeit des Eingriffs deutlich. Das Konzept des Strandzugangs und der Freitreppe ist unabdingbar für die gesamte Nutzungsstruktur des Planvorhabens. Für die Verwirklichung des Vorhabens besteht ein überwiegend öffentliches Interesse.

Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff in ein Biotop wird im Rahmen des zu stellenden Biotopbefreiungsantrags nachgewiesen. Der Ausgleich soll im ehemaligen 6. Bauabschnitt „Küstenschutz“ durch Umwandlung einer Graudüne in eine Weißdüne erbracht werden.

4 Ver- und Entsorgung

Bezüglich der Ver- und Entsorgung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

Schmutzwasserentsorgung

Der vorhandene Freigefällekanal wird überbaut und ist umzulegen. Die vorhandene Druckrohrleitung liegt zu nahe an dem Baubereich und muss ebenfalls umgelegt werden. Der Hausanschluss ist zu trennen.

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und es

kommt zu Konflikten mit diesen Anlagen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind vor der Bauausführung abzustimmen. Durch das Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird vom ZVO vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit abzustimmen.

Bezüglich der Abfallentsorgung gilt es folgende Hinweise zu beachten: Vor Abrissarbeiten ist der betreffende Bereich auf Schadstoffe, wie beispielsweise Asbestfasern, künstliche Mineralfasern oder teeröhlhaltige Produkte zu untersuchen. Sofern Schadstoffe festgestellt werden, sind diese Bauteile entsprechend zu behandeln und zu entsorgen. Zudem ist Abfallbehörde des Kreises Ostholstein zu informieren.

4.1 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Scharbeutz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Scharbeutz" gewährleistet. Das Baugebiet wurde mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

5 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:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um derzeit schon durch ein Restaurant intensiv genutzte Promenadenfläche. Die umliegenden Flächen werden als außergastronomische Bereiche im unmittelbaren Zusammenhang zur Promenade genutzt.

5.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Ziel der Planung ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um den ansässigen Betrieben die Möglichkeit zu geben eine grundlegende Sanierung durchzuführen bzw. einen Neubau zu errichten, der sich in die neugestalteten Promenadenbereich integriert. Hierfür bedarf es der Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, u.a. wird das Maß der baulichen Nutzung geringfügig angehoben.

b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein stellt das Gemeindegebiet innerhalb des Ordnungsraumes um Lübeck und auf der Landesentwicklungsachse Lübeck - Puttgarden dar. Gleichzeitig befindet sich die Gemeinde Scharbeutz im Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung und bildet zusammen mit der Gemeinde Timmendorfer Strand ein Unterzentrum. Unter Textziffer 3.7.1 wird als Grundsatz der Raumordnung folgendes beschrieben: *„Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben.“* Die Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz wurde mit Erlass des Innenministers vom 09.10.1996 genehmigt. Die Planung entspricht den Grundzügen des wirksamen Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes. Hierzu im Einzelnen: Die Bebauungsplanänderung wird durchgeführt, weil aufgrund der geplanten Sanierung/Neubau die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung angepasst werden muss. Das Restaurant soll besser in die Dünenlandschaft integriert werden. Der seeseitige Bereich der Strandallee soll weiterhin der touristischen, Ostsee bezogenen Erholung dienen. Diese grundsätzlichen Ziele sind auch Inhalt der Flächennutzungsplanausweisungen. Bestehende Gebäude seeseitig der Strandallee stellt der Flächennutzungsplan aufgrund der kleinteiligen Festsetzungen jedoch nicht dar.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz von 1995 stellt für das Plangebiet eine Grünfläche dar. Schon zur Aufstellung des Landschaftsplanes wichen diese Darstellungen vom tatsächlichen Bestand ab. Das Plangebiet wird bereits im Ursprungsplan Nr. 41 SCH größtenteils als Sondergebiet -Kur - ausgewiesen.

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

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

Das Plangebiet wird derzeit schon durch die vorhandene gastronomische Einrichtung intensiv genutzt. Die umliegenden Flächen werden als Außengastronomische Bereich im unmittelbaren Zusammenhang zur Promenade genutzt. Diese befindet sich im östlichen Teil des Plangebietes und verläuft von Nord nach Süd entlang der Dünenbereiche am Strand. Die Promenade wird östlich durch die Küstenschutzmauer von den vorhandenen Dünen getrennt. Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft die Strandallee, weiter westlich öffnet sich dahinter ein großzügiger öffentlicher Platz. Nördlich grenzt an das Plangebiet der neugestaltete Bereich mit den Dünenhäusern, woran sich im Norden der Vorplatz zur Seebrücke anschließt. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Strandzugang bzw. ein Durchlass in der Küstenschutzmauer. Weiter südlich verläuft der Promenadenweg weiter und passiert eine weitere gastronomische Einrichtung.

Die vorhandene neu angelegte Düne im Plangebiet stellt ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz i.V. mit § 21 Landesnaturschutzgesetz dar. Die Planung sieht Eingriffe in die Dünenbereiche vor.

Durch die Planung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

A Schutzgut Tiere:

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Dadurch kommt es zu einem Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und der Lebensräume für Tiere.

Schutzgut Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft:

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Das Plangebiet ist derzeit annähernd vollständig versiegelt. Ausgenommen der Dünenbereich, dort soll ein Strandzugang und eine Freitreppe errichtet werden. Somit entsteht eine zusätzliche Beeinflussung der o.g. Schutzgüter.

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

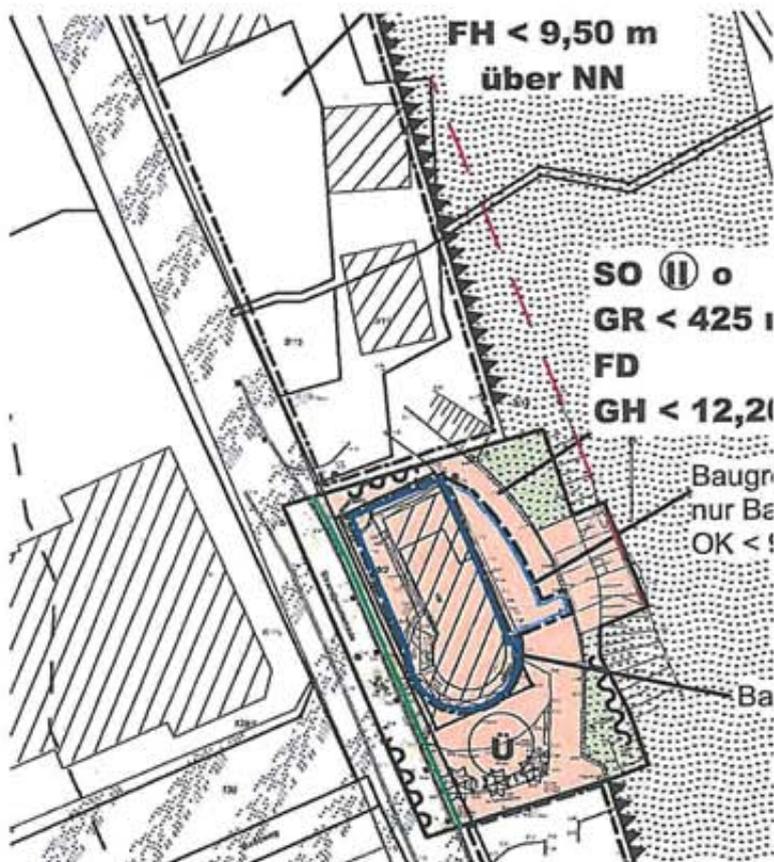
Die genannten Schutzgüter werden berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der

Schutzgüter untereinander ist nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Das Plangebiet liegt mitten im Ort. Da es sich hier folglich um einen Abriss und Wiederaufbau handelt, ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch diese Planung voraussichtlich nicht erkennbar.

Die Errichtung einer Freitreppe vom ersten Obergeschoss zum Strand stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Durch die Verwendung von Holz als Hauptmaterialien, sowie der Ausbildung filigraner Metallgeländer wird ein Einfügen in die angrenzende Dünenlandschaft erreicht. Desweiteren ist aufgrund der Vorbelastung – der sich direkt dahinter anschließenden Bebauung (Bastei und Dünenhäuser) – mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Zumal wird nach Besichtigungen vor Ort, der Abbildungen 2 und 3, sowie in der nachfolgenden Abbildung deutlich, dass die Freitreppe nicht weiter in den Strand hineinragt, als der außergastronomische Bereich der angrenzenden Dünenhäuser.



biologische Vielfalt:

Auf Grund der Vorbelastung konnte sich bisher keine biologische Vielfalt im Plangebiet entwickeln. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der biologischen Vielfalt

durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

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

Das wesentliche Planungsziel besteht darin, das Bestandsgebäude nach Abriss wieder neu zu errichten unter Beibehaltung der ursprünglichen Nutzung. Somit sind wesentliche Beeinträchtigungen der Nachbarn durch diese Planung nicht zu erwarten.

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:

Die Planung initiiert keine zusätzlichen Emissionen. Wie der der Begründung zu entnehmen ist, erfolgt eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

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

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Plangebiet grundsätzlich möglich.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Die Planung initiiert keine Beeinträchtigung der Luftqualität.

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 6.2:

Die Schutzgüter werden aufgrund der Planung kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

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

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das bestehende Gebäude grundlegend saniert bzw. nach Abbruch neu errichtet wird. Dies führt zu einer

Struktur- und Qualitätsverbesserung des touristischen Angebots in der Gemeinde Scharbeutz.

Da die Planung sich größtenteils nur auf bereits intensiv touristisch genutzte Flächen bezieht, ergibt sich bei Durchführung der Planung fast keine Beeinflussung des Umweltzustandes. Die Errichtung eines Strandzugangs und einer Freitreppe zum Strand sowie die Veränderung der Bodenstruktur stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind. Gleichzeitig stellt der vorher beschriebene Eingriff eine Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Biotops dar. Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Bestandsgebäude unsaniert bleibt und eine zukünftige Nutzung des Gebäudes dadurch erschwert oder sogar verhindert wird.

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

Minimierungsmaßnahmen

Die anfängliche Planung sah vor, eine zusätzliche Holzplattform im Strandbereich zu errichten. Die Gemeinde hat sich intensiv mit der Planung auseinandergesetzt und über Alleinstellungsmerkmale abgewogen. Im Ergebnis wurde, auch vor dem Hintergrund der Minimierung des Eingriffs, die Errichtung einer Holzplattform abgelehnt aber im Gegenzug die Möglichkeit eines Terrassenaufgangs befürwortet.

Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften

Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer neu angelegten Dünenfläche zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Boden

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen bestehen im Bearbeitungsraum jedoch keine Möglichkeiten. Daher werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 3. Juli 1998 für zusätzlich versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Im Geltungsbereich können ca. 90 m² erstmalig bebaut werden. Da durch den Eingriff Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz betroffen sind, ist der für das Schutzgut Boden ermittelte Flächenanspruch für Ausgleichsmaßnahmen zu verdoppeln.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m ²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m ²)
Freitreppe und Strandzugang im SO-Strandversorgung/Tourismus	90	2	180
Summe:	90		180

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von 180 m² festgestellt.

Gleichzeitig stellt der vorher beschriebene Eingriff eine Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Biotops dar. Der oben beschriebene Ausgleichsbedarf für das Schutzgut „Boden“ von 180m² wird somit voll und ganz im Rahmen des zu stellenden Biotopbefreiungsantrags nachgewiesen. Der Ausgleich soll im 6. Bauabschnitt „Küstenschutz“ durch Umwandlung einer Graudüne in eine Weißdüne erbracht werden.

Wasser

Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet soll vor Ort versickern.

Landschaftsbild/Ortsbild

Die bestehende gastronomische Einrichtung ist bereits vollständig in die Strand-/Dünenlandschaft integriert und durch die Planung bzw. Errichtung der Freitreppe und des Strandzugangs ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Zusammenfassung

Die Errichtung eines Strandzugangs und einer Freitreppe zum Strand sowie die Veränderung der Bodenstruktur stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Das Sondergebiet soll in Richtung Düne erweitert werden. Bei der Düne handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG. Für diese Planung ist eine Befreiung von den Biotopschutzvorschriften erforderlich. Eine Befreiung kann nur erteilt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist. Die Dünenfläche ist eine im Rahmen des

Promenadenausbaus künstlich angelegte Dünenfläche, welche eher als technisches Bauwerk einzustufen ist. Dieser Aspekt und der räumlich-funktionale Zusammenhang zur bestehenden Gastronomischen Einrichtung machen die Unvermeidbarkeit des Eingriffs deutlich. Das Konzept des Strandzugangs und der Freitreppe ist unabdingbar für die gesamte Nutzungsstruktur des Planvorhabens. Für die Verwirklichung des Vorhabens besteht ein überwiegend öffentliches Interesse.

Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff in ein Biotop wird im Rahmen des zu stellenden Biotopbefreiungsantrags nachgewiesen. Der Ausgleich soll im 6. Bauabschnitt „Küstenschutz“ durch Umwandlung einer Graudüne in eine Weißdüne erbracht werden.

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

Ziel der Planung ist die Sanierung bzw. Neuerrichtung des Bestandsgebäudes um eine Struktur- und Qualitätsverbesserung des touristischen Angebotes im Plangebiet zu erzielen. Eine andere Planungsmöglichkeit als diese gibt es daher nicht.

5.3 **Zusätzliche Angaben**

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

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

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

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

Das Monitoring erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Ziel der Planung ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um den ansässigen Betrieb die Möglichkeit zu geben eine grundlegende Sanierung

durchzuführen bzw. einen Neubau zu errichten, der sich in die neugestalteten Promenadenbereich integriert. Hierfür bedarf es der Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, u.a. wird das Maß der baulichen Nutzung geringfügig angehoben. Die Planung sieht dafür Eingriffe im Bereich der neu angelegten Dünenfläche vor, bezieht sich aber zum Großteil auf bereits intensiv genutzte Promenadenflächen. Bei der Düne handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG. Für diese Planung ist eine Befreiung von den Biotopschutzvorschriften erforderlich. Die entstehenden Eingriffe werden durch einen Ausgleich kompensiert. Bedingt durch die vorhandene Situation ist eine erhebliche Beeinflussung der Umwelt durch diese Planung nicht zu erwarten.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

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

Vor Abrissarbeiten ist der betreffende Bereich auf Schadstoffe, wie beispielsweise Asbestfasern, künstliche Mineralfasern oder teeröhlhaltige Produkte zu untersuchen. Sofern Schadstoffe festgestellt werden, sind diese Bauteile entsprechend zu behandeln und zu entsorgen. Zudem ist Abfallbehörde des Kreises Ostholstein zu informieren.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

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

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

6.2 Hinweise zum Hochwasserschutz

Im Hinblick auf die Belange der Küstensicherung und des Hochwasserschutzes werden folgende Hinweise gegeben:

Ein Bauverbot gemäß § 80 Absatz 1 LWG besteht im Bereich von Landesschutzdeichen. Ein solcher Landesschutzdeich besteht hier nicht. Das Einvernehmen gemäß § 80 Absatz 3 LWG ist hier nicht erforderlich. Jedoch muss insbesondere für den Bereich des bestehenden Strandes, der Düne oder des Strandwalles auf die Nutzungsverbote der Küste gemäß § 78 LWG hingewiesen werden. Auf Antrag können unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zugelassen werden. Genehmigungspflichten nach anderen Rechtsvorschriften, wie z. B. dem Landesnaturschutzgesetz, bleiben davon unberührt.

Gemäß § 77 LWG sind die Errichtung, der Abbruch und die wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste genehmigungspflichtig. In diesem Fall besteht eine Genehmigungspflicht nach § 77 LWG, weil das sich direkt landseitig an der Hochwasserschutzanlage befindliche Gebäude „Bastei“ in Teilen abgerissen bzw. wesentlich geändert werden soll. Hierzu bedarf es ebenfalls einer Antragsstellung mit detaillierten Planunterlagen aus denen u. a. hervorgehen muss, wie die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen gesichert werden sollen. Die bestehenden Hochwasserschutzanlagen (Deckwerk, Spundwand) dürfen nicht beeinträchtigt werden und die Stand- und Wehrfähigkeit muss durchgehend gewährleistet bleiben.

Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein.

Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ - Hochwasserrichtlinie – 2007/60/EG werden alle Bereiche unter NN + 3 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen werden. Die Niederungsbereiche unter NN + 3,0 m im überplanten Bereich sind, soweit dies aus den vorliegenden Karten ersichtlich ist, für die Ausweisung als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet vorgesehen. Entsprechende Darstellungen sollten den Bebauungsplan übernommen werden. Das Planungsgebiet liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich und es besteht Überflutungsgefahr bei Ostseehochwasser. Die vorgelagerten Anlagen zum Küsten- und Hochwasserschutz bieten nur einen gewissen Hochwasserschutz und können bei entsprechenden Hochwasserereignissen überspült werden. Aufgrund der lokationsspezifischen Besonderheiten im Zusammenhang mit der exponierten Lage des zu überplanenden Objektes, ist im Hochwasserfall eine Wasser- und Wellenbelastung nicht auszuschließen.

Das LKN empfiehlt der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen und die Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten sowie die Fußbodenhöhen im Erdgeschoss für Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen auf NN + 3,50 m zu legen. In dem Sinne sollte auch die Nutzung eines Kellers, soweit unterhalb von NN +3,50 m liegend, minimiert oder ganz ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz

von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Bei Unterschreitung der Höhe von NN + 3,50 m werden im Weiteren beispielhaft folgende Festsetzungen vorgeschlagen:

- ✓ entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.
- ✓ besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)
- ✓ Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung
- ✓ besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- ✓ Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- ✓ Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- ✓ Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- ✓ Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.
- ✓ Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NN + 3,00 m
- ✓ Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens NN + 3,00 m
- ✓ Errichtung von Gebäuden auf Warften
- ✓ Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NN + 3,00 m.

Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach dem Landeswassergesetz. Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen

6.3 Bundeswasserstraßengesetz

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gem. § 34 (4) Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung Beeinträchtigungen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchttürmen sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

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

8 Kosten

Es entstehen der Gemeinde Kosten aufgrund der Planung

9 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am 26.09.2012 gebilligt.

Scharbeutz, den 20. NOV. 2012




- Bürgermeister -