

# **BEGRÜNDUNG**

**zum**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 41 -SCH-,  
10. ÄNDERUNG**

**DER**

**GEMEINDE SCHARBEUTZ**

**FÜR DAS GEBIET SCHARBEUTZ,  
ÖSTLICH DER STRANDALLEE, WESTLICH DER OSTSEE UND  
NÖRDLICH VOM SEEBRÜCKENVORPLATZ  
- HOTEL BAYSIDE -**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 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.	Vorbemerkungen .....	3
1.1.	Planungsanlass / Planungsziele .....	3
1.2.	Rechtliche Bindungen / Sonstige Pläne .....	7
2.	Bestandsaufnahme .....	8
3.	Inhalt der Planung .....	9
3.1.	Flächenzusammenstellung .....	9
3.2.	Planungsalternativen / Gründe für die Standortwahl .....	10
3.3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	15
3.4.	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	26
3.5.	Erschließung .....	28
3.6.	Grünplanung, Naturschutz und Landschaftspflege .....	30
3.7.	Emissionen / Immissionen .....	33
4.	Ver- und Entsorgung .....	35
4.1.	Stromversorgung .....	35
4.2.	Gasversorgung .....	35
4.3.	Wasserver- und Entsorgung .....	35
4.4.	Brandschutz .....	35
4.5.	Müllentsorgung .....	35
5.	Kosten .....	35
6.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	36
7.	Hinweise .....	36
7.1.	Bodenschutz .....	36
7.2.	Seeschifffahrt .....	37
7.3.	Hochwasserschutz .....	37
8.	Billigung der Begründung .....	40

## ANLAGEN :

- 1 Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- 2 Vorprüfung des Einzelfalls, TGP (Trüper, Gondesen, Partner), Lübeck, 2012
- 3 Übersichtsplan Hotels in Scharbeutz, PLOH (Planungsbüro Ostholstein), 2012
- 4 Sichtachsen, PLOH, 2012
- 5 Verschattungsstudie, PPP (Petersen, Pörksen, Partner), Lübeck, 2012
- 6 Lärmtechnische Stellungnahme, M+O (Masuch & Olbrisch), Hamburg, 2012
- 7 Bilanzierung, TGP (Trüper, Gondesen, Partner), Lübeck, 2012
- 8 Ökonomische Bedeutung des Bayside Hotel, Resort & Spa für das Ostseebad Scharbeutz, egoh, (Entwicklungsgesellschaft Ostholstein), Eutin, 2012

## **1. Vorbemerkungen**

Die Gemeinde Scharbeutz hat im Jahr 2009 mit Planungen für die Ansiedlung eines Hotels begonnen und eine 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 –SCH- betrieben. Die im Jahr 2012 durchgeführte öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB leidet mit überwiegender Wahrscheinlichkeit an einem Bekanntmachungsfehler. Die bisher gefassten Beschlüsse wurden daher aufgehoben. Die Gemeinde hat im August 2012 einen Aufstellungsbeschluss zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 –SCH- für das Gebiet Scharbeutz, östlich der Strandallee, westlich der Ostsee und nördlich vom Seebrückenvorplatz - Hotel Bayside – gefasst, im Folgenden 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 –SCH- genannt, und führt das Bauleitplanverfahren erneut durch. Auswirkungen auf den Planungsanlass und die Ziele der Planung sind damit nicht verbunden.

### **1.1. Planungsanlass / Planungsziele**

Die Gemeinde Scharbeutz befasst sich seit geraumer Zeit mit der Aufstellung der Gemeinde im Wettbewerb mit anderen Ostseebädern und beabsichtigt eine Vielzahl von Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität. Die Gemeinde stützt sich dabei auf Ausarbeitungen des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein (Optimierung der touristischen Infrastruktur 2009, Das Tourismuskonzept für unser Land, Reiseziel Schleswig-Holstein: Gemeinsam zum Erfolg, 2007). Die Ausführungen in den vorgenannten Unterlagen zielen wesentlich auf die Ansprache neuer Zielgruppen ab, für die die Angebotsstruktur verbessert werden soll. Bei diesen Zielgruppen handelt es sich um „Familien mit mittlerem bis hohem Einkommen“, „Anspruchsvolle Genießer“ und „Best Ager“, die besonderen Wert auf hohe Qualität setzen.

Die Gemeinde hat bereits mit der Realisierung der „Dünenlandschaft“ und der Umgestaltung der Strandallee entscheidende Verbesserungen im Ortsbild herbeigeführt. Zur Verbesserung des Parkplatzangebotes hat die Gemeinde ein Parkraumkonzept entwickelt. Für die Ortslage Haffkrug wurde ein Verkehrskonzept erstellt, welches die Strandallee vom Durchgangsverkehr entlasten soll. Diese Vorhaben sind tlw. bereits in verbindlichen Bauleitplänen enthalten. Zur Umgestaltung des Kurparks Scharbeutz wird derzeit

die Entwurfsplanung erarbeitet und eine Bebauungsplanänderung durchgeführt (Bebauungsplan Nr. 41 –Sch-, 12. Änderung).

Im Hinblick auf das Übernachtungsangebot beabsichtigt die Gemeinde weitere Verbesserungen z.B. im Campingbereich, wo auch Campinghäuser zugelassen werden sollen. Hierzu hat die Gemeinde ein Konzept zur Errichtung von Aufstellplätzen für Campinghäuser entwickelt.

Neben diesem Angebot trägt sich die Gemeinde bereits seit geraumer Zeit auch mit Überlegungen zur Erweiterung des Angebots an Hotels. Die Gemeinde hat hierzu eine Zusammenstellung der in Haffkrug und Scharbeutz vorhandenen Hotels einschließlich Zimmeranzahl und Klassifizierung erarbeitet (vgl. Anlage 3: „Übersichtsplan Hotels in Scharbeutz“, PLOH, 2012). Danach sind in der Gemeinde in Haffkrug und Scharbeutz 12 Hotels vorhanden; davon sind

- 7 mit 3 Sternen,
- 2 mit 4 Sternen und
- 1 mit 5 Sternen ausgezeichnet.

Die Zimmeranzahl liegt bei 11 Hotels zwischen 15 und 22 Zimmern, lediglich das 5 Sterne-Hotel verfügt über 90 Zimmer. Tagungs- und Konferenzangebote sind in diesen Hotels in nennenswertem Umfang nicht vorhanden, ebenso verfügen diese Hotels mit Ausnahme des 5 Sterne-Hotels nicht über Bade- oder Wellnesseinrichtungen größeren Umfangs. Die Ausstattung der angeführten Hotels lässt mit Ausnahme des 5 Sterne-Hotels den Schluss zu, dass diese Hotels die o.g. Zielgruppen nicht vollumfassend ansprechen.

Die Gemeinde hat sich daher entschieden, entsprechend den erarbeiteten Anforderungen an eine verbesserte Tourismusinfrastruktur auch im Übernachtungsbereich die Ansiedlung von Hotels der oberen Kategorie voranzutreiben. Die dadurch zu erwartenden positiven Auswirkungen auf die Ostseegemeinde Scharbeutz hat die Gemeinde durch die WTSH (Wirtschaftsförderung und Technologietransfer Schleswig-Holstein GmbH) und die EGOH (Entwicklungsgesellschaft Ostholstein) analysieren lassen.

Die WTSH führt in einer Stellungnahme vom 07.06.2012 wie folgt aus:  
*„Die Konzeption von Hotels folgt den Rahmenbedingungen und wirtschaftlichen*

*Zwängen dieser Spezialimmobilien. Wie an vielen Standorten in Schleswig-Holstein ist die Beherbergungsstruktur im Ostseebad Scharbeutz dominiert von Apartmenteinheiten und zusätzlich einem hohen Anteil an Zweitwohnungen. Hotelstrukturen sind nur in einem geringen Umfang am Ort vorhanden. D.h. Nachfragegruppen, die zwar gern nach Schleswig-Holstein oder auch speziell an die Ostseeküste fahren, jedoch hochwertige Hotelstrukturen suchen, werden in Scharbeutz derzeit nur zu einem geringen Anteil abgeschöpft. Dabei stellen gerade diese Gäste eine kaufkraftstarke und wachsende Klientel dar, von denen nicht allein das neue Hotel profitieren wird, sondern auch andere touristische Leistungsträger und nachgelagerte Wirtschaftszweige vor Ort sowie in der Region (z.B. Gastronomie, Einzelhandel, Transport etc.). Diese Gäste resultieren nicht aus einem Verdrängungswettbewerb vor Ort, sondern werden zum größten Teil ein zusätzliches Nachfragenvolumen für Scharbeutz darstellen. Die damit generierten Zusatzumsätze kommen nicht allein der privaten Wirtschaft zugute, sondern über direkte und indirekte steuerliche Effekte auch der Kommune, die mit diesen Mitteln u.a. in die Instandhaltung bzw. die Weiterentwicklung und damit die Standort- und Wirtschaftsstärkung des Ostseebades investieren kann.“*

Die EGOH kommt in ihrer Ausarbeitung zu folgendem Fazit (vgl. Anlage 8: „Ökonomische Bedeutung des Bayside Hotel, Resort & Spa für das Ostseebad Scharbeutz“, EGOH, 2012): „Aufgrund der zur Verfügung stehenden Daten und Informationen ist die Errichtung eines Hotels wie dem Bayside Hotel, Resort & Spa in der Gemeinde Scharbeutz ausdrücklich zu begrüßen. In der derzeitigen Beherbergungsstruktur der Gemeinde Scharbeutz wird das Bayside Hotel, Resort & Spa eine Angebotslücke schließen und der Gemeinde neue Gästegruppen erschließen. Von einer Gästeverlagerung innerhalb der Gemeinde ist aufgrund der derzeitigen Beherbergungsstruktur nicht auszugehen. Die Gäste des Hotels werden neben den Ausgaben innerhalb des Hotels (Logis, Gastronomie, Wellness) auch die Einzelhandels- und Gastronomiestruktur der Gemeinde Scharbeutz stärken. Trotz des umfangreichen und hochwertigen Angebotes werden sich die Gäste auch außerhalb des Hotels bewegen und Einzelhandels, Gastronomie und Freizeit- und Kultureinrichtungen der Gemeinde Scharbeutz nutzen. Neben den neu geschaffenen ca. 80 Dauerarbeitsplätzen und ca. 10-15 Saisonarbeitsplätzen im Bayside Hotel, Resort & Spa werden auch in den umlaufenden Arkaden neue Arbeitsplätze entstehen. Gleichzei-

*tig werden die Ausgaben der Gäste außerhalb des Hotels und die notwendigen Vorleistungen für Hotel, Gastronomie, Wellness und Läden auch zur Sicherung und dem Erhalt weiterer Arbeitsplätze in der Gemeinde Scharbeutz beitragen. Allein durch die Ausgaben dieser Gäste ist ein Einkommensäquivalent von 254 Personen errechnet worden.*

*Auch die errechneten Mehreinnahmen der Gemeinde durch Abgaben, Steuern und Gebühren belaufen sich mit ca. 217.000 € jährlich in einem Bereich, der für den kommunalen Haushalt durchaus von Beachtung ist. Die EGOH als Wirtschaftsförderung des Kreises Ostholstein unterstützt aufgrund der vorliegenden Daten und Informationen die Errichtung eines solchen Hotels in der Gemeinde Scharbeutz.“*

Entsprechend der vorgenannten Ergebnisse hält die Gemeinde es für sinnvoll, in Scharbeutz und Haffkrug ein zusätzliches gehobenes Übernachtungsangebot zu schaffen. Das wesentliche Ziel dieser Planung besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Hotels der oberen Kategorie, um die Aufstellung der Gemeinde im Wettbewerb mit anderen Ostseebädern zu verbessern. Gleichzeitig konnte damit der Leerstand des ehemaligen Meerwasserwellenbades (inzwischen abgerissen) beseitigt werden, der an dieser prominenten Lage im Ortsgefüge an einen städtebaulichen Missstand heranreichte.

Der Bebauungsplan dient mit der Inanspruchnahme des Grundstücks des ehemaligen, im Frühjahr 2012 abgerissenen Meerwasserwellenbades der Wiedernutzbarmachung von Flächen und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit ca. 4.100 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine vorgenommene Vorprüfung des Einzelfalls anhand der Kriterien des § 6 LUVG (vgl. Anlage 2: TGP (Trüper, Gondesen, Partner), Lübeck, 2012) kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen wird. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

## 1.2. Rechtliche Bindungen / Sonstige Pläne

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 liegt das Plangebiet in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung sollen dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind denkbar, wenn sie eine Struktur- und/ oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken. Hochwertige Standorte, insbesondere in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage, für die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird, sollen zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und -angeboten vorbehalten werden.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt das Plangebiet in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sollen vorrangig Qualität und Struktur des touristischen Angebots verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt und der Aufbau neuer touristischer Angebote auch im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebotes gefördert werden. In Scharbeutz und Haffkrug sind höherwertige Hotelangebote mit Tagungsstätten als Ergänzung der bislang stark auf Ferienwohnungen ausgerichteten Beherbergungsstruktur zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz stellt für das Plangebiet Sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung Strand- und Wassersport dar. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (s. Anlage 1: „Berichtigung des Flächennutzungsplanes“).

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41 –SCH- 7. Änderung. Diese sehen im Wesentlichen ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Strand- und Wassersport mit einer zulässigen Zweigeschossigkeit und einer max. Grundflächenzahl

von 0,7 vor. Es wurde daraufhin vor dem ehemaligen Meerwasserwellenbad eine Wasserskianlage errichtet; die landseitig erforderliche Infrastruktur überwiegend in den Räumlichkeiten des ehemaligen Meerwasserwellenbades untergebracht. Der Betrieb dieser Anlage wurde 2012 eingestellt; die Wasserskianlage abgebaut. Die Ziele der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 –SCH- werden seitens der Gemeinde nicht weiterverfolgt. Es wird daher ein Verfahren zur Teilaufhebung betrieben, welches den Bereich der Wasserskianlage umfasst.

Der Landschaftsplan stellt eine bebaute Fläche sowie die geschützten Bereiche und den Strand dar. Der Text formuliert den Erhalt der Strandwälle, keine gravierenden Eingriffe in das Landschafts- und Ortsbild, Neupflanzung von Großbäumen in der Strandzone, Ergänzen von Straßenbäumen und die Verbesserung des Ortsbildes von der Seeseite.

Die gesamte Küstendüne, auch Teilbereiche, die durch standortfremde Gehölzpflanzungen überprägt sind, ist nach § 30 BNatSchG geschützt. Außerdem schützt das LNatSchG nach § 33 den Meeresstrand, die Küstendünen und Strandwälle.

## **2. Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage Scharbeutz zwischen der Bebauung westlich der Strandallee und dem Ostseestrand nördlich des Seebückenvorplatzes. Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 –SCH- umfasst das Flurstück 3/7 und tw. die Flurstücke 3/14, 6/4 und 117 der Flur 3 der Gemeinde Scharbeutz. Das für den Bau des Hotels wesentlich vorgesehene Grundstück stellt sich nach den kürzlich erfolgten Abbrucharbeiten und den Maßnahmen zum Hochwasserschutz derzeit als Baustelle dar. Im Plangebiet verteilt sind einige Großbäume (Kiefern, Birken, Ulmen, Zuckerahorn) und im Norden eine Baumgruppe aus starken landschaftsbestimmenden Eichen vorhanden. Die Strandallee wird durch Straßenbäume begleitet. Im Osten des Plangebietes befindet sich die Düne (gesetzlich geschütztes Biotop). Zudem verläuft die Strandpromenade im Plangebiet. Das Plangebiet ist topographisch stark bewegt. Das Straßenniveau liegt bei etwa 3,50 m ü.NN und steigt im Bereich der Küstendüne auf



bis zu 5,50 m über NN. Zur Ostsee fällt das Gelände wieder auf Meeresspiegelniveau ab.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich westlich die Bebauung an der Strandallee. Dort sind vorwiegend Wohnungen, Ferienwohnungen sowie Läden, Dienstleistungen und Schank- und Speisewirtschaften vorhanden. Südlich des Plangebietes liegt der Seebrückenvorplatz. Im Norden befindet sich in einer Entfernung von ca. 60 m zum geplanten Baukörper des Hotelneubaus eine Schankwirtschaft/ Café. Östlich an das Plangebiet grenzt der Ostseestrand, der bis zum Schutzzaun zur Düne intensiv genutzt wird.



Abb.: Ausschnitt google earth pro (das ehemalige Meerwasserwellenbad wurde inzwischen abgerissen)

### 3. Inhalt der Planung

#### 3.1. Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Sonstiges Sondergebiet	ca. 5.850 m <sup>2</sup>	51 %
Verkehrsfläche	ca. 4.430 m <sup>2</sup>	39 %
Grünfläche	ca. 1.080 m <sup>2</sup>	9 %
Fläche Versorgungsanlagen	ca. 40 m <sup>2</sup>	1 %
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>	<b>ca. 11.400 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### **3.2. Planungsalternativen / Gründe für die Standortwahl**

Die Gemeinde Scharbeutz hat sich umfassend mit der Standortwahl für ein Hotel der gehobenen Kategorie befasst. Leitlinien der Gemeinde waren dabei zunächst die Standortanforderungen an ein solches Vorhaben. Die Gemeinde greift hier u.a. auf Ausführungen des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein zurück, welches in seinem Leitfaden für Kommunen „Optimierung der touristischen Infrastruktur“ u.a. Folgendes ausführt: *„Lage, Qualität, Größe und Serviceorientierung des aktuellen Beherbergungsangebotes in Schleswig-Holstein entsprechen in vielen Fällen nicht mehr den Anforderungen der Gäste, insbesondere nicht den zukünftig zu fokussierenden drei Zielgruppen Neue Familien, Best Ager und Anspruchsvolle Genießer. Diese Lücke kann mittelfristig nur über die qualitative Optimierung des bestehenden Angebotes und über die Ansiedlung neuer, gewerblicher Beherbergungsbetriebe erreicht werden.“* Weiter führt der o.g. Leitfaden aus, dass private oder institutionelle Partner sich zunehmend die so genannte 1a-Lage direkt am Wasser oder am Strand wünschen.

Die Gemeinde Scharbeutz plant ein Hotel der gehobenen Kategorie mit einem zusätzlichen Angebot an Tagungs- und Konferenzräumen sowie Wellnesseinrichtungen und Gastronomie. Für dieses Anforderungsprofil ist für einen wirtschaftlichen Betrieb eine Bettenanzahl erforderlich, die deutlich über 100 Zimmern liegt. Die Gemeinde stützt diese Aussage auf Ausführungen der WTSH (Wirtschaftsförderung und Technologietransfer Schleswig-Holstein GmbH) vom 07.06.2012: *„Auch wenn die Größe eines Hotels abhängig ist von der Unternehmensphilosophie und Konzeptstrategie jedes einzelnen Hotelunternehmens, lassen sich aus unserer Erfahrung grundsätzliche Anforderungsprofile gerade für hochwertige Hotelprojekte ableiten. Das in Scharbeutz geplante Bayside Resort & Spa sieht ein Bettenangebot von 140 Zimmern vor und soll international vermarktet werden. Zusätzlich sind in der Konzeption großzügige Angebotsbereiche u. a. für Wellness, Gastronomie und Tagungen vorgesehen. Diese Angebote sind zwar zentrale Bausteine für den Erfolg eines Hotels, da sie aber i. d. R. keine Profitbringer sind, müssen die damit verbundenen Kosten größtenteils über die Logisumsätze der Hotelgäste erwirtschaftet werden. Hotels mit geringerer Bettenkapazität haben somit kaum die wirtschaftliche Grundlage, zusätzliche Angebote in ihre Kon-*

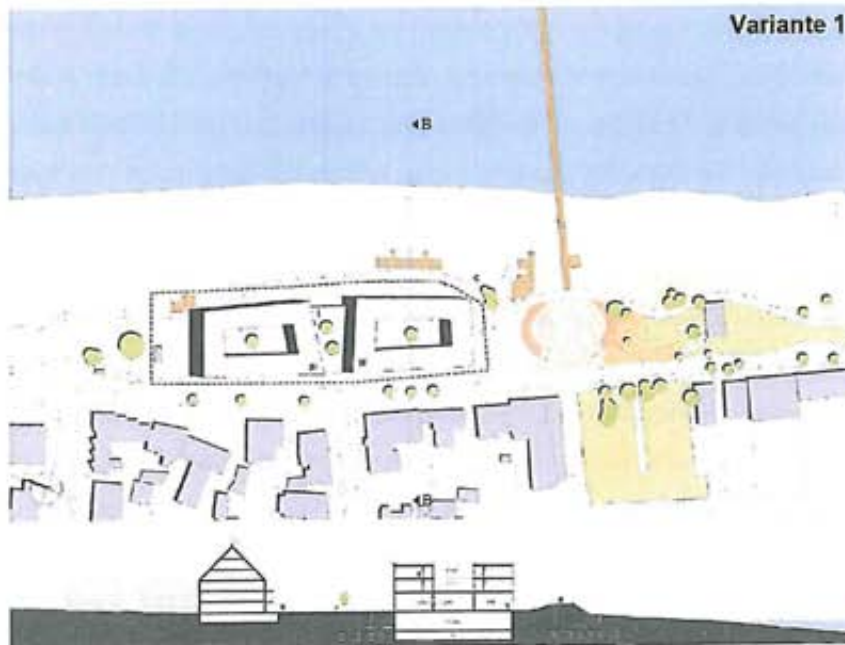
*zepte zu integrieren. Für die Vermarktung des Hotels sind darüber hinaus die Einbindung internationaler Reservierungssysteme und entsprechende Marketingstrategien vorgesehen, die ebenfalls mit einem hohen Kostenfaktor belegt sind.“*

Die Gemeinde hat die in den Ortslagen Haffkrug und Scharbeutz vorhandenen Hotels zusammengestellt (vgl. Anlage 3: „Übersichtsplan Hotels in Scharbeutz“). Die Ausarbeitung zeigt, dass die vorhandenen Hotels mit Ausnahme des im Süden des Gemeindegebietes neben der Ostseetherme gelegenen 5-Sterne Hotels den o.g. Anforderungen überwiegend nicht entsprechen. Nur drei weitere Hotels liegen überhaupt in Strandnähe, weisen aber nur 10-20 Zimmer auf und können aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse auch nicht auf betriebswirtschaftlich erforderliche Zimmerzahlen (> 100 Zimmer) erweitert werden.

Im Hinblick auf die in den Ausarbeitungen des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein genannten Aspekte zum Leuchtturmeffekt auch zur Steigerung des Bekanntheitsgrades hält es die Gemeinde für sinnvoll, sowohl in Haffkrug als auch in der zentralen Ortslage Scharbeutz Angebote für Hotels der gehobenen Kategorie zu schaffen. Die Planung der Gemeinde entspricht damit auch den Inhalten der Landes- und Regionalplanung. So führt der Landesentwicklungsplan aus, dass zusätzliche Kapazitäten denkbar sind, wenn sie eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken. Hochwertige Standorte, insbesondere in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage, für die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird, sollen zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und -angeboten vorbehalten werden. Nach dem Regionalplan für den Planungsraum II sollen vorrangig Qualität und Struktur des touristischen Angebots verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt und der Aufbau neuer touristischer Angebote auch im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebotes gefördert werden. In Scharbeutz und Haffkrug sind höherwertige Hotelangebote mit Tagungsstätten als Ergänzung der bislang stark auf Ferienwohnungen ausgerichteten Beherbergungsstruktur zu entwickeln. Von Standorten jeweils in den zentralen Ortslagen von Scharbeutz und Haffkrug sind zudem positive Aspekte im Hinblick auf eine Belebung der Ortslagen insbesondere auch außerhalb der Hauptsaison zu erwarten.

Neben den o.g. Standortanforderungen will die Gemeinde die herausragende Lage Haffkrugs und Scharbeutz mit direktem Strandbezug durch das zu erwartende Bauvolumen der geplanten Hotels nur wenig belasten. Es sollen daher Standorte gewählt werden, die die Dünen- und Strandlandschaft nicht übermäßig beeinträchtigen. Zudem soll die Planung die Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht außeracht lassen. Ein weiterer wesentlicher Aspekt sind die Belange der Anwohner, deren Interessen im Hinblick auf negative Auswirkungen u.a. durch den Verlust von Blickbeziehungen zu beachten sind.

Ausgehend von der Entscheidung, u.a. in der zentralen Ortslage Scharbeutz ein Hotel der gehobenen Kategorie zu etablieren, hat sich die Gemeinde intensiv mit geeigneten Mikrostandorten befasst und verschiedene Alternativen geprüft. So wurden bereits im Jahr 2009 unterschiedliche Varianten im Bauausschuss der Gemeinde Scharbeutz beraten.



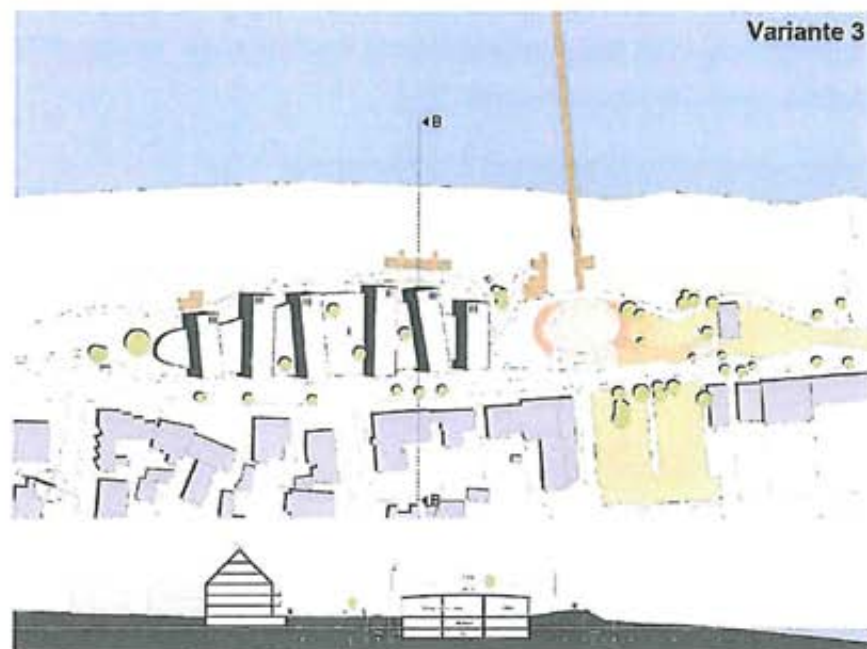
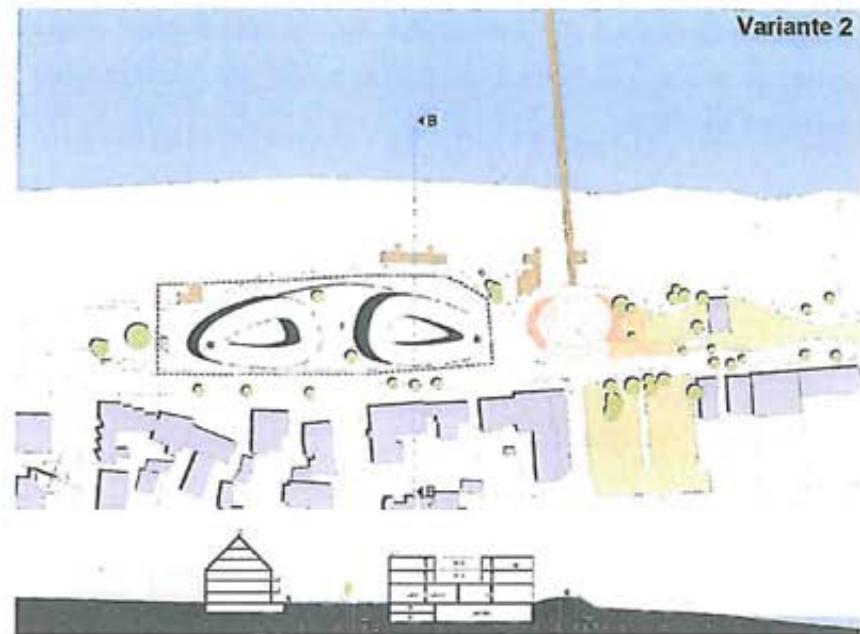


Abb.: Auszüge Präsentation Bauausschuss 10.11.2009, PPP

Allen o.g. Varianten lag die Idee zugrunde, eine Sichtachse von der See-  
straße zur Ostsee freizuhalten. Damit einher geht eine größere Verstellung  
des Ostseeblicks mit mehr betroffenen Anliegern.

Es wurden seitens der Gemeinde in diesem Zeitraum auch Varianten disku-  
tiert, die einen Baukörper in der Achse der Seestraße vorsahen, wodurch die

Anlieger in Bezug auf den Ostseeblick tlw. weniger belastet wurden. Diese Varianten fanden jedoch im Bauausschuss 2009 nach kontroverser Diskussion keine Mehrheit.



Abb.: PLOH 2009

Im Jahr 2010 wurde ein Gestaltungsbeirat einberufen, welcher zwei miteinander verbundene Gebäude mit 1-8 Vollgeschossen favorisierte. Es wurde daraufhin folgender Bebauungsvorschlag erarbeitet, der im November 2010 im Bauausschuss beraten wurde:



Abb.: Auszüge Präsentation Bauausschuss 09.11.2010, PPP

Für diesen Entwurf konnte jedoch seitens der Gemeinde kein Investor gefunden werden, da durch die Verteilung des Bauvolumens auf zwei Baukörper die innerbetrieblichen Hotelabläufe nicht wirtschaftlich gestaltet werden konnten.

Letztendlich fiel die Wahl der Gemeinde daraufhin doch auf eine Variante, die einen Baukörper in die Achse der Seestraße auf dem Grundstück des ehemaligen Meerwasserwellenbades stellt. Diese berücksichtigt die Planvorstellungen der Gemeinde zu einem schonenden Umgang mit Grund und Bo-

den durch die Wiedernutzbarmachung der Fläche des ehemaligen Meerwasserwellenbades und damit einhergehend nur geringer Beeinträchtigung des geschützten Biotops Düne. Auch die Beeinträchtigungen des Ortsbildes und der damit verbundene Imageschaden durch den Leerstand des Meerwasserwellenbades konnte so behoben werden.

Für die Anwohner westlich der Strandallee direkt beidseitig der Seestraße sind mit dieser Wahl größere Beeinträchtigungen im Hinblick auf den Ostseeblick als mit dem Gebäude des Meerwasserwellenbades bzw. bei Ausnutzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41 – SCH-, 7. Änderung verbunden. Diese Beeinträchtigungen von Anwohnern der Strandallee wären, ggf. sogar vermehrt, jedoch auch bei Realisierung der anderen Varianten zu besorgen gewesen. Die Gemeinde gewichtet hier die absehbaren Vorteile für den Tourismus (vgl. Anlage 8: „Ökonomische Bedeutung des Bayside Hotel, Resort & Spa für das Ostseebad Scharbeutz“, EGOH, Eutin, 2012) durch die Ansiedlung eines Hotels der gehobenen Kategorie insgesamt höher, als die den Anwohnern entstehenden Nachteile durch eine tlw. gegebene Verschlechterung des Ostseeblicks.

### **3.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die Planung ist mit negativen Auswirkungen in erheblichem Maß auf die Anwohner an der Strandallee verbunden. So verschlechtern sich die Blickbeziehungen zur Ostsee, die Beeinträchtigungen durch Schattenwurf vergrößern sich und es ist mit mehr Verkehr auf der Strandallee zu rechnen. Negative Auswirkungen der Planung sind ebenfalls in Bezug auf die geschützte Düne sowie auf andere Grünstrukturen im Plangebiet und insbesondere auf das Orts- und Landschaftsbild gegeben. Mit der Planung gehen aber auch positive Auswirkungen auf die Tourismusstrukturen einher. Um die vorgenannten Auswirkungen bewerten zu können, hat die Gemeinde Scharbeutz diverse Untersuchungen, Studien und Gutachten anfertigen lassen. Die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen werden nachfolgend detailliert beschrieben.

#### **3.3.1. Ostseeblick**

Durch den Bau des Hotels verschlechtern sich für die westlich der Strandallee gelegenen Gebäude die Sichtbeziehungen zur Ostsee gegenüber dem

Gebäude des ehemaligen Meerwasserwellenbades. Die Gemeinde hat eine Studie anfertigen lassen, in der diese Auswirkungen verdeutlicht werden (Anlage 4: „Sichtachsen“, PLOH, 2012).

Für die Erdgeschossbereiche (EG) sind die Auswirkungen noch nicht generell als erheblich einzustufen. Hier sind in stärkerem Maß betroffen die Gebäude Strandallee 129 und 130.



Abb: Sichtachsen EG: Meerwasserwellenbad



Hotelneubau

Auch im 1. Obergeschoss sind die Auswirkungen noch nicht als übermäßig anzusehen. Hier betreffen die Verschlechterungen vorrangig die Gebäude Strandallee 131-133 in nördlicher Richtung.



Abb: Sichtachsen 1. OG: Meerwasserwellenbad



Hotelneubau



Aus den oberen Geschossen sind die Beeinträchtigungen des Ostseeblicks gegenüber dem Gebäude des ehemaligen Meerwasserwellenbades am deutlichsten. Sofern 2 oder mehr Obergeschosse vorhanden sind, war von dort ein Blick über den Baukörper des Meerwasserwellenbades hinweg zur Ostsee möglich. Diese umfängliche Blickbeziehung geht durch den Neubau des Hotels für die Gebäude Strandallee 128, 130 und 131 verloren, es verbleibt allerdings weiterhin generell zumindest ein Ausschnitt in nördlicher oder südlicher Richtung, von dem aus die Ostsee sichtbar bleibt.



Abb: Sichtachsen OG: Meerwasserwellenbad

Hotelneubau

Die Gemeinde hat weiterhin auch eine Überprüfung der Sichtachsen bei simulierter Ausnutzung der Festsetzungen der rechtskräftigen 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 –SCH– vorgenommen. Die Festsetzungen lassen einen längeren Baukörper als das ehemalige Meerwasserwellenbad zu. Eine Umsetzung dieser Festsetzungen, die jederzeit möglich wäre, würde den Ostseeblick im Erdgeschoss ähnlich und im 1. Obergeschoss sogar deutlich einschränken, wie auch durch den Hotelneubau zu erwarten.



Abb: Sichtachsen 1. OG: B-Plan 41-SCH-, 7. Änd.

Hotelneubau

Die vorstehenden Auswirkungen verdeutlichen, dass gegenüber dem Bestand mit dem ehemaligen Meerwasserwellenbad für die oberen Stockwerke tatsächlich eine Verschlechterung des Ostseeblicks gegeben ist. Durch die gemeindliche Wahl einer Variante mit Platzierung des geplanten Baukörpers in der Achse der Seestraße können die Betroffenheiten jedoch minimiert werden. Insgesamt misst die Gemeinde den prognostizierten Vorteilen durch den Hotelneubau (vgl. Ziffer 3.3.5) ein hohes Gewicht zu, so dass der Belang der Anlieger nach einem weitreichenden Ostseeblick dahinter zurückstehen muss.

### 3.3.2. Verschattung

Mit dem Bau des Hotels verändern sich die Schattenverhältnisse gegenüber dem Zustand mit dem ehemaligen Meerwasserwellenbad sowohl für die Anlieger der Strandallee als auch für den Strandbereich zwischen Hotel und Ostsee. Die Gemeinde hat eine Simulation zum zu erwartenden Schattenfall durch das geplante Hotel erarbeiten lassen (Anlage 5: „Verschattungsstudie“, PPP, 2012).

Nach dieser Untersuchung wird deutlich, dass in der Hauptsaison im Sommer der Schattenfall des Hotels zu keiner Zeit zu einer Beeinträchtigung der Anlieger an der Strandallee führt. Der Strandabschnitt wird in einem kleinen Teilbereich am Nachmittag und in den Abendstunden stärker verschattet. Die Auswirkungen auf die Anlieger sind damit nicht größer als durch das ehemalige Meerwasserwellenbad. Stärker betroffen ist der Strand; dennoch werden

diese Beeinträchtigungen nicht als erheblich angesehen, da nur ein sehr geringer Strandabschnitt betroffen ist. Nachteilige Auswirkungen auf die Düne sind nicht zu erwarten, da die Verschattung nicht durchgängig ist.

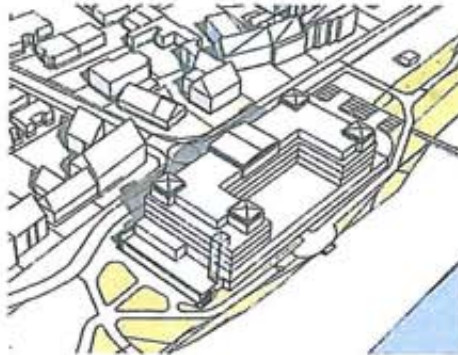


Abb.: Schatten Hotel, PPP 21.06., 9:00 Uhr



21.06., 15:00 Uhr

Im Zeitraum um die Tag- und Nachtgleiche sind Verschattungen der Anlieger in den frühen Vormittagsstunden gegeben, in der Winterzeit verschattet das geplante Gebäude die vorhandene Bebauung am Vormittag stark. Diese Beeinträchtigungen waren zumindest für die unteren Geschosse der Bebauung nördlich der Seestraße durch das Meerwasserwellenbad aber ebenfalls gegeben und treten bei Umsetzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41 –SCH-, 7. Änderung ebenso auf. Unzumutbare Auswirkungen werden durch die Planung nicht gesehen.



Abb.: Schatten Hotel, 21.09., 9:00 Uhr, PPP



Meerwasserwellenbad, 21.09., 8:00 Uhr, PLOH

Die Verschattung des Strandabschnitts nimmt in dem Maße zu, wie der Zeitraum des Sonnenhöchststandes abnimmt. Da davon nur ein geringer Strandabschnitt betroffen ist und ein stationärer Badeaufenthalt am Strand nur im Sommer zu erwarten ist, werden diese Verschlechterungen gegenüber dem Zustand mit Meerwasserwellenbad nicht als erheblich angesehen.

### 3.3.3. Lärm

Die Ansiedlung eines Hotels an diesem Standort ist mit Auswirkungen im Hinblick auf zu erwartenden Verkehrslärm und Lärm durch den Hotelbetrieb (Verkehr, Anlieferung, Haustechnik, Außengastronomie) verbunden. Die Gemeinde Scharbeutz hat eine Lärmtechnische Stellungnahme erstellen lassen (Anlage 6: „Lärmtechnische Stellungnahme“, M+O, Hamburg, 2012). Die Stellungnahme schlägt zusammenfassend folgende Maßnahmen vor:

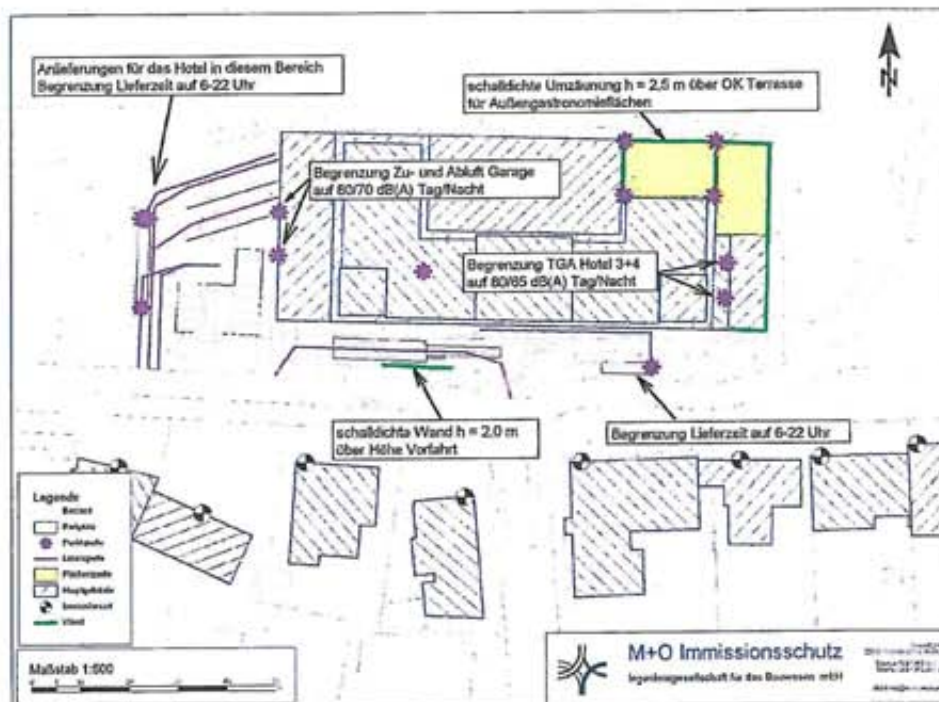


Abb.: Auszug Lärmtechnische Stellungnahme M+O

Darüber hinaus sind Anlieferungen mit LKW und Be- und Entladungen von Rollwagen/Paletten nur in der Zeit von 6-22 Uhr zulässig. Die Lärmtechnische Stellungnahme kommt zu folgendem Fazit: „Das Vorhaben ist aus gutachterlicher Sicht unter Beachtung der o.g. Maßnahmen realisierbar.“

Die vorgenannten Ausführungen zeigen, dass Vorhaben aus Sicht des Lärmschutzes bei Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen an diesem Standort verträglich ist. Die empfohlenen Lärmschutzwände sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Begrenzungen zu den Anlieferzeiten für die Anlieferung sowie die Fläche für die Anlieferung und die Begrenzung der Zu- und Abluft der Tiefgarage können im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren im Wege einer Nebenbestimmung gesichert werden.

### 3.3.4. Naturschutz und Landschaftspflege

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bewerten zu können, hat die Gemeinde Scharbeutz eine Prüfung nach den Kriterien des § 6 LUVPG vornehmen lassen (vgl. Anlage 2: „Vorprüfung des Einzelfalls“, TGP, Lübeck, 2012). Diese Vorprüfung kommt zusammenfassend zu folgender Gesamteinschätzung:

**„Gesamteinschätzung:**

*Aus den vorliegenden Unterlagen wird gefolgert, dass es durch das Vorhaben „Hotelneubau“ nicht zu erheblichen Auswirkungen für die Schutzgüter nach UVPG und deshalb auch nicht zu kumulierenden Vorhabenswirkungen kommen kann. Das Vorhaben findet in einem vorbelasteten Raum statt (vorhandene Bebauung, intensive Erholungsnutzung, Küstenschutzbauwerke). Das Vorhaben nutzt einen vorhandenen bebauten exponierten Standort zur Verbesserung des touristischen Angebotes. Eine Prüfung von Standortalternativen ist deshalb nicht erforderlich.*

*Die für die Erstellung des Bauwerkes erforderliche Bauzeit wird mit insgesamt 18 Monaten veranschlagt, der lärmintensive Rohbau wird schneller zu errichten sein. Die Dauer der baubedingten Wirkungen ist deshalb gering. Für die nördlich des Baufeldes vorhandene Eichengruppe sind bei Grundwasserabsenkung Bewässerungsmaßnahmen vorzusehen.*

*Durch das Vorhaben, das der Bauleitplan der Gemeinde Scharbeutz vorbereitet, sind keine erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Es handelt sich um eine Baumaßnahme mit geringer Flächenausdehnung. Es ist insgesamt ein Baufeld von ca. 10.280 m<sup>2</sup> betroffen. Vollständig neu versiegelt werden 3.619 m<sup>2</sup>. Die übrigen Flächen sind bereits im Bestand versiegelt. Erhebliche Betroffenheiten der Schutzgüter Pflanzen und Tiere und eine damit eventuell einhergehende artenschutzrechtliche Relevanz kann durch die vorliegende Betrachtung ausgeschlossen werden. Das Vorhaben liegt nicht in einem FFH-Gebiet.*

*Auch bei den meisten übrigen Schutzgütern wird es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Für die Schutzgüter Menschen, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch Bau, Anlage und Betrieb des Hotels keine wesentlichen Betroffenheiten zu erwarten.*

*Eine Ausnahme bildet das Landschaftsbild. Der großvolumige Baukörper wird zu einer starken Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes führen. Die Wahrnehmung erfolgt im Kontext der übrigen Ostseebäder mit ihren ebenfalls großmaßstäblichen Gebäuden.*

*Betriebsbedingte Wirkungen treten (Lärm/Verkehr) treten nach Umsetzung von Minderungsmaßnahmen nicht in erheblichem Umfang auf. Auf die Problematik von großen Glasflächen und Lichtemissionen gegenüber Vögeln ist Rücksicht zu nehmen. Sehr gute Hinweise gibt dazu: Schmid, H., P. Waldburgeoer D. Heynen (2008). Vogelfreundliches bauen mit Glas und Licht. [http://www.vogelglas.info/public/leitfaden-voegel-und-glas\\_dt.pdf](http://www.vogelglas.info/public/leitfaden-voegel-und-glas_dt.pdf).*

*Die Eingriffe sind im Sinne des UVPG als nicht erheblich einzustufen. Somit besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.“*

Diese Zusammenfassung zeigt, dass die Eingriffe im Sinne des UVPG nicht als erheblich einzustufen sind. Die Pflicht zu einer Prüfung der Umweltverträglichkeit bestünde demnach nicht. Ausgehend von diesem Ergebnis hält die Gemeinde das Vorhaben an diesem Standort daher für verträglich.

Darüber hinaus hat sich die Gemeinde entschieden, den nachteiligen zu erwartenden Auswirkungen auf naturschutzfachliche Belange durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu begegnen, obwohl gem. § 13a BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Insoweit wären Ausgleichsflächen nicht erforderlich. Die durchgeführte Bilanzierung (vgl. Anlage 7: „Bilanzierung“, TGP, Lübeck, 2012) ergibt einen Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 2.980 m<sup>2</sup>, welcher in einem gemeindlichen Ausgleichsflächenpool und im Rahmen einer Dünenumwandlung untergebracht werden soll. Die nach der Bilanzierung erforderlichen Baumpflanzungen außerhalb des Plangebietes wird die Gemeinde auf geeigneten eigenen Flächen erbringen. Die nachteiligen Auswirkungen auf die überwiegend betroffenen Schutzgüter werden damit als ausgeglichen angesehen.

Besondere Beachtung ist dem Schutzgut Landschaftsbild zuzumessen. Das Bauvolumen des geplanten Hotels übersteigt die Höhe des ehemaligen

Meerwasserwellenbades deutlich. Eine grundsätzliche negative Veränderung des Charakters von Scharbeutz durch das geplante Hotel ist jedoch nicht zu befürchten. Das Hotel wird auf dem Grundstück des ehemaligen Meerwasserwellenbads errichtet, das erst im Frühjahr 2012 – im Vorgriff auf die Realisierung eines Hotelneubaus - abgerissen worden ist. Somit wird keine bislang ungenutzte Fläche erstmalig einer Bebauung zugeführt. Die Gemeinde hat die vorhandenen Gebäudehöhen an der Strandallee der geplanten Höhenentwicklung des Hotels gegenübergestellt. Die Höhe des geplanten Hotels übersteigt zwar die Höhe des ehemaligen Meerwasserwellenbades deutlich, die Gebäudehöhen der Bebauung an der Strandallee in der Umgebung allerdings nicht extrem übermäßig. (Oberkante Regeldach Hotel Bayside ohne Aufbauten 25,50 m ü.NN (auf ca. 15 % der Grundfläche max. 28,50 m für untergeordnete Bauteile), Höhe Gebäude Strandallee 124 ca. 22,30 m ü.NN, Gebäude Strandallee 130 ca. 20,90 m ü.NN, Gebäude Strandallee 133 ca. 19,40 m ü.NN ohne Staffelgeschoss und Aufbauten).

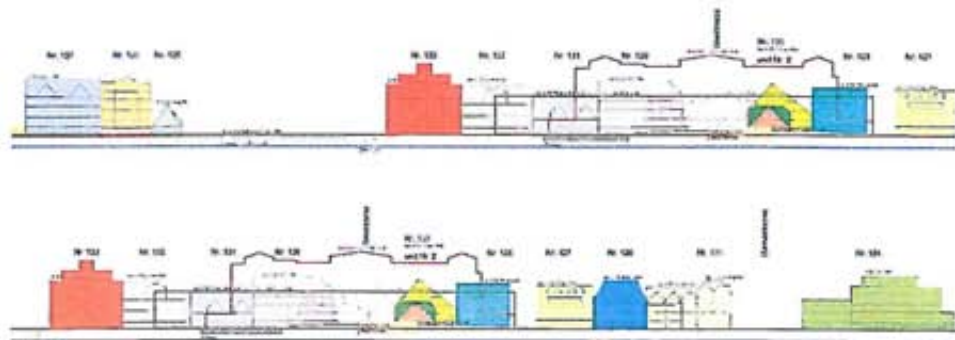


Abb.: Darstellung der Höhenentwicklung

Eine wesentliche erstmalige Beeinträchtigung der Ortslage wird daher durch die Planung in Bezug auf die Höhenentwicklung nicht gesehen. Die nunmehr vorgesehene Höhenentwicklung des Gebäudes an diesem Standort ist im Übrigen das Resultat der Bestrebungen der Gemeinde, das aus wirtschaftlichen Gründen notwendige Bauvolumen so zu verteilen, dass Beeinträchtigungen des geschützten Biotops Düne möglichst vermieden werden und die Beeinträchtigung der Anwohnerinnen und Anwohner an der Strandallee auf möglichst wenige Betroffenheiten beschränkt werden.

Eine Reduzierung der Höhe wäre zwangsläufig mit einer größeren Ausdehnung und damit Eingriffen in die Düne und Verstellung weiterer Gebäude an

der Strandallee verbunden. Die strandparallele Ausdehnung des Baukörpers übersteigt zwar ebenfalls den ehemaligen Baukörper des Meerwasserwellenbades; da an der Strandallee in diesem Bereich überwiegend eine geschlossene Bauweise vorhanden ist, wird dadurch keine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes gesehen. Das Ortsbild Scharbeutz wird sich allerdings an dieser Stelle gegenüber der vorherigen Situation verändern. Es wird hier auch auf die benachbarten Ostseebäder verwiesen, in denen ebenfalls größere und weithin sichtbare Baukörper vorhanden sind. Diese Gebäude mit Fernwirkung werden als zur Silhouette des jeweiligen Ostseebades zugehörig empfunden. Eine negative Auswirkung kann demnach nicht zwangsläufig angenommen werden.

### **3.3.5. Tourismus**

Die Gemeinde Scharbeutz erwartet durch die Ansiedlung des Hotels in erheblichem Maße positive Auswirkungen auf den Tourismusstandort Scharbeutz. Diese Einschätzung stützt die Gemeinde u.a. auf die vorliegende Einschätzung der WTSH (Wirtschaftsförderung und Technologietransfer Schleswig-Holstein GmbH) vom 07.06.2012: *„Wie an vielen Standorten in Schleswig-Holstein ist die Beherbergungsstruktur im Ostseebad Scharbeutz dominiert von Apartmenteinheiten und zusätzlich einem hohen Anteil an Zweitwohnungen. Hotelstrukturen sind nur in einem geringen Umfang am Ort vorhanden. D.h. Nachfragegruppen, die zwar gern nach Schleswig-Holstein oder auch speziell an die Ostseeküste fahren, jedoch hochwertige Hotelstrukturen suchen, werden in Scharbeutz derzeit nur zu einem geringen Anteil abgeschöpft. Dabei stellen gerade diese Gäste eine kaufkraftstarke und wachsende Klientel dar, von denen nicht allein das neue Hotel profitieren wird, sondern auch andere touristische Leistungsträger und nachgelagerte Wirtschaftszweige vor Ort sowie in der Region (z.B. Gastronomie, Einzelhandel, Transport etc.). Diese Gäste resultieren nicht aus einem Verdrängungswettbewerb vor Ort, sondern werden zum größten Teil ein zusätzliches Nachfragevolumen für Scharbeutz darstellen. Die damit generierten Zusatzumsätze kommen nicht allein der privaten Wirtschaft zugute, sondern über direkte und indirekte steuerliche Effekte auch der Kommune, die mit diesen Mitteln u.a. in die Instandhaltung bzw. die Weiterentwicklung und damit die Standort- und Wirtschaftsstärkung des Ostseebades investieren kann.“*



Auch die EGOH (Entwicklungsgesellschaft Ostholstein) ermittelt positive Auswirkungen auf den Tourismus in der Gemeinde Scharbeutz: *„Aufgrund der zur Verfügung stehenden Daten und Informationen ist die Errichtung eines Hotels wie dem Bayside Hotel, Resort & Spa in der Gemeinde Scharbeutz ausdrücklich zu begrüßen. In der derzeitigen Beherbergungsstruktur der Gemeinde Scharbeutz wird das Bayside Hotel, Resort & Spa eine Angebotslücke schließen und der Gemeinde neue Gästegruppen erschließen. Von einer Gästeverlagerung innerhalb der Gemeinde ist aufgrund der derzeitigen Beherbergungsstruktur nicht auszugehen. Die Gäste des Hotels werden neben den Ausgaben innerhalb des Hotels (Logis, Gastronomie, Wellness) auch die Einzelhandels- und Gastronomiestruktur der Gemeinde Scharbeutz stärken. Trotz des umfangreichen und hochwertigen Angebotes werden sich die Gäste auch außerhalb des Hotels bewegen und Einzelhandels, Gastronomie und Freizeit- und Kultureinrichtungen der Gemeinde Scharbeutz nutzen. Neben den neu geschaffenen ca. 80 Dauerarbeitsplätzen und ca. 10-15 Saisonarbeitsplätzen im Bayside Hotel, Resort & Spa werden auch in den umlaufenden Arkaden neue Arbeitsplätze entstehen. Gleichzeitig werden die Ausgaben der Gäste außerhalb des Hotels und die notwendigen Vorleistungen für Hotel, Gastronomie, Wellness und Läden auch zur Sicherung und dem Erhalt weiterer Arbeitsplätze in der Gemeinde Scharbeutz beitragen. Allein durch die Ausgaben dieser Gäste ist ein Einkommensäquivalent von 254 Personen errechnet worden.*

*Auch die errechneten Mehreinnahmen der Gemeinde durch Abgaben, Steuern und Gebühren belaufen sich mit ca. 217.000 € jährlich in einem Bereich, der für den kommunalen Haushalt durchaus von Beachtung ist. Die EGOH als Wirtschaftsförderung des Kreises Ostholstein unterstützt aufgrund der vorliegenden Daten und Informationen die Errichtung eines solchen Hotels in der Gemeinde Scharbeutz.“*

Weitere detaillierte Angaben und Zahlen können der Anlage 8 „Ökonomische Bedeutung des Bayside Hotel, Resort & Spa für das Ostseebad Scharbeutz“ (EGOH, Entwicklungsgesellschaft Ostholstein, Eutin, 2012) entnommen werden.

Der Gemeinde ist bewusst, dass mit der Planung neben den o.g. positiven Auswirkungen auf den Tourismus Nachteile für die direkten Anlieger an der Strandallee, insbesondere der Hausnummern 128-131 einhergehen. Diese

resultieren im Wesentlichen aus einer Verschlechterung der Sichtbeziehungen zur Ostsee insbesondere aus den oberen Geschossen gegenüber dem Zustand mit dem Gebäude des ehemaligen Meerwasserwellenbades. Die Gemeinde setzt mit ihrer Planung in diesem zentralen Teil der Ortslage die gebotenen Anforderungen an eine zeitgemäße in die Zukunft gerichtete Ortsplanung um, von der in der Summe insbesondere auch andere Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe durch einen höheren Imagewert profitieren werden. Durch die Planung gehen Flächen für Strandkorbvermieter verloren. Für diese Flächen wird an anderer Stelle für Ersatz gesorgt.

### **3.4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die in der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 –SCH- getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherstellung der Planvorstellungen der Gemeinde im Hinblick auf das geplante Hotel und die angrenzenden Grün- und Freiflächen.

#### **3.4.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung -Hotel- festgesetzt. Durch den detailliert aufgenommenen Nutzungskatalog wird gewährleistet, dass nur ein klassisches Hotel und keine Apartments entstehen können. Ebenfalls zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, die für einen wirtschaftlichen Betrieb eines Hotels im gehobenen Segment erforderlich sind.

Zur Vervollständigung eines umfassenden Angebots sind im Erdgeschoss in geringem Umfang Läden zulässig. Diese Läden sollen vorrangig ein touristisch ausgerichtetes Angebot vertreiben; daher sind Grund- und Nahversorgungsgüter des täglichen Bedarfs nur sehr untergeordnet zulässig. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche der einzelnen Läden auf max. 400 m<sup>2</sup> und insgesamt auf 1.200 m<sup>2</sup> sind größere Einzelhandelsbetriebe mit negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde nicht zu erwarten. Die festgesetzte max. Verkaufsfläche des einzelnen Ladens berücksichtigt auch die Anforderungen an Angebote der Strandversorgung, die z.B. mit Luftmatratzen, Schwimmtieren und Sonnenschirmen auf ausreichende Verkaufsflächen angewiesen sind.

Die hochwertige Ausstattung des Hotels und die Gewährleistung eines umfassenden Services macht die ständige Anwesenheit von Aufsichts- und Bereitschaftspersonal erforderlich. Es werden daher max. drei Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen. Sonstige Wohnungen sind nicht zulässig.

#### **3.4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am geplanten Baukörper und begrenzen mit max. zulässigen Grund- und Geschossflächen sowie detaillierten Höhenfestsetzungen die Auswirkungen auf das Ortsbild. Zur Unterbringung der erforderlichen Anlagen für den ruhenden Verkehr und die Zufahrten sowie Zugänge zu den Läden ist eine Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 erforderlich. Diese max. Versiegelung ist im Kontext der Lage des Vorhabens in weitreichenden umliegenden Freiflächen (Düne, Strand) zu sehen, die entsprechend ausgleichend wirken. Durch die zurückspringende Ausbildung des obersten Vollgeschosses wird eine behutsamere Einfügung des Baukörpers in das Ortsbild erreicht.

#### **3.4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die aus betriebswirtschaftlichen Gründen erforderliche Größe des Hotels macht einen Baukörper erforderlich, der eine Länge von 50 m überschreitet. Im Bebauungsplan ist daher eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten, um die Auswirkungen des Baukörpers auf die Nachbarschaft zu begrenzen.

Die festgesetzte Baugrenze platziert das geplante Vorhaben weitgehend auf dem Standort des ehemaligen Meerwasserwellenbades und minimiert damit den Eingriff in die Dünenlandschaft.

#### **3.4.4. Sonstige Festsetzungen**

Die weiteren getroffenen Festsetzungen betreffen die Baugestaltung. Um die Sichtbeziehungen zur Ostsee zu verbessern, sind Geländer und die erforderlichen Lärmschutzwände weitgehend transparent auszubilden. Die Festset-

zungen zu Werbeanlagen verhindern eine Überfrachtung des Baukörpers und dienen der besseren Einfügung in das Ortsbild.

Für das im Norden des Plangebietes vorhandene WC-Gebäude werden eine überbaubare Fläche und eine max. zulässige Grundfläche festgesetzt, die auch Spielraum für eine Modernisierung bieten. Dort ebenfalls vorgesehen sind Versorgungsanlagen und entsprechend festgesetzt.

### **3.5. Erschließung**

Die Erschließung des Hotels erfolgt über die Strandallee. Von dort besteht über die B 76 ein Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die Hotelvorfahrt liegt im Bereich der Einmündung der Seestraße in die Strandallee. Die Zufahrt zur ebenerdigen Stellplatzanlage und zu den Geschossen, in denen auch Stellplätze untergebracht sind, befindet sich nördlich des Hotels. Diese Zufahrten sind im Bebauungsplan festgesetzt und dienen der Vermeidung weiterer Zufahrten, durch die die Verkehrssicherheit auf dem Geh- und Radweg gefährdet wäre.

Parallel zur Strandallee wird vor dem Hotel ein kombinierter Geh- und Radweg geführt, der an die vorhandenen Wege anschließt. Durch entsprechende Materialwechsel wird die Bevorrechtigung dieses Geh- und Radwegs vor den Grundstückszufahrten sichergestellt. Seeseitig des Hotels verläuft die Promenade, von der aus ein Strandzugang vorgesehen wird. Die seitens der Gemeinde hier geplanten Umgestaltungen sind bei der Festsetzung der Verkehrsfläche berücksichtigt, die öffentliche Verkehrsfläche wird eine Breite von 4 m erhalten. Die vorgenannten Bereiche werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt. Ebenfalls als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden die Flächen direkt am Baukörper des Hotels festgesetzt, die auch von der Öffentlichkeit betreten werden sollen (Vorflächen der Läden, seeseitige Flächen). Diese werden als private Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Leistungsfähigkeit der Hotelzufahrt wurde durch eine fahrgeometrische Überprüfung nachgewiesen. Hierbei ist auch die Vorfahrt eines Reisebusses berücksichtigt.



Abb.: Fahrgeometrische Überprüfung, M+O

Die Anlieferung des Hotels und der Läden erfolgt je nach Größe des anliefernden Fahrzeugs über die Strandallee oder die Tiefgaragenzufahrt. Eine vollständige Anlieferung aller Hotelnutzungen durch die Tiefgarage ist aufgrund der dafür erforderlichen Geschosshöhen und Neigungen der Anfahrampen technisch nicht durchführbar.

### 3.5.1. Stellplätze

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus den Richtzahlentabellen des Stellplatzerlasses nach den Rubriken Beherbergungsbetriebe, Gaststätte, Versammlungsstätte, Verkaufsstätte und der Mitarbeiter. Zu berücksichtigen sind weiter die zulässigen Betriebswohnungen. Danach sind in der Summe 133 Stellplätze erforderlich. Die Unterbringung dieser Stellplätze ist im Untergeschoss, im Erdgeschoss sowie ebenerdig auf dem Grundstück vorgesehen. Insgesamt sind 141 Stellplätze vorhanden.

### 3.5.2. Parkplätze

Parkplätze sind in der Ortslage Scharbeutz auf verschiedenen Parkplätzen vorhanden. Allerdings sind die vorhandenen Parkplätze insbesondere in der Hauptsaison unzureichend. Die Gemeinde hat das Problem fehlender Parkplätze in Scharbeutz erkannt und ein Parkraumkonzept als Grundlage für die weitere gemeindliche Planung aufgestellt. Dieses Konzept sieht in direkter Nähe zum Plangebiet den Ausbau vorhandener Parkplätze vor (Parkraumkonzept der Gemeinde Scharbeutz für Scharbeutz und Haffkrug, Stand Beschlussfassung Bauausschuss 08.05.2012, hier Fläche Nr. 9 des Parkraumkonzepts). Die Gemeinde beabsichtigt zudem, Abstellmöglichkeiten für Reisebusse auf dem Parkplatz am Hamburger Ring zu schaffen.

### **3.6. Grünplanung, Naturschutz und Landschaftspflege**

Die grünplanerischen Festsetzungen im Bebauungsplan dienen dem Schutz der Düne und erhaltenswerten Einzelbäumen. Düne und der Bereich nördlich des Sondergebietes werden als öffentliche Grünflächen mit den entsprechenden Zweckbestimmungen Düne und Parkanlage festgesetzt. Zur Verbesserung der Einfügung des geplanten Gebäudes mit Zufahrten zu den im Gebäude liegenden Stellplätzen sind Festsetzungen zu Anpflanzungen getroffen (Hecke, Bäume, Kletterpflanzen). Auf die Problematik von großen Glasflächen und Lichtemissionen im Hinblick auf Vögel ist Rücksicht zu nehmen. Für die als zu erhalten festgesetzten Bäume werden im Rahmen der Baudurchführung geeignete Schutzmaßnahmen getroffen.

Die Auswirkungen der Planung auf naturschutzfachliche Schutzgüter wurden in einer Prüfung anhand der Kriterien des § 6 LUVPG geprüft. Diese Prüfung kommt zu folgender Gesamteinschätzung (vgl. Anlage 2: „Vorprüfung des Einzelfalls“, TGP (Trüper, Gondesen, Partner), Lübeck, 2012):

**„Gesamteinschätzung:**

*Aus den vorliegenden Unterlagen wird gefolgert, dass es durch das Vorhaben „Hotelneubau“ nicht zu erheblichen Auswirkungen für die Schutzgüter nach UVPG und deshalb auch nicht zu kumulierenden Vorhabenswirkungen kommen kann. Das Vorhaben findet in einem vorbelasteten Raum statt (vorhandene Bebauung, intensive Erholungsnutzung, Küstenschutzbauwerke). Das Vorhaben nutzt einen vorhandenen bebauten exponierten Standort zur Verbesserung des touristischen Angebotes. Eine Prüfung von Standortalternativen ist deshalb nicht erforderlich.*

*[...] Für die nördlich des Baufeldes vorhandene Eichengruppe sind bei Grundwasserabsenkung Bewässerungsmaßnahmen vorzusehen.*

*Durch das Vorhaben, das der Bauleitplan der Gemeinde Scharbeutz vorbereitet, sind keine erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Es handelt sich um eine Baumaßnahme mit geringer Flächenausdehnung. Es ist insgesamt ein Baufeld von ca. 10.280 m<sup>2</sup> betroffen. Vollständig neu versiegelt werden 3.619 m<sup>2</sup>. Die übrigen Flächen sind bereits im Bestand versiegelt. Erhebliche Betroffenheiten der Schutzgüter Pflanzen und Tiere und eine damit eventu-*

*ell einhergehende artenschutzrechtliche Relevanz kann durch die vorliegende Betrachtung ausgeschlossen werden. Das Vorhaben liegt nicht in einem FFH-Gebiet.*

*[...]*

*Eine Ausnahme bildet das Landschaftsbild. Der großvolumige Baukörper wird zu einer starken Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes führen. Die Wahrnehmung erfolgt im Kontext der übrigen Ostseebäder mit ihren ebenfalls großmaßstäblichen Gebäuden.*

*[...]*

*Die Eingriffe sind im Sinne des UVPG als nicht erheblich einzustufen. Somit besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.“*

Ausgehend von den Ergebnissen dieser Vorprüfung geht die Gemeinde davon aus, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vertretbar sind.

### **3.6.1. Eingriff und Ausgleich**

Eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung ist nicht erforderlich, da die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41-SCH- nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insoweit sind Ausgleichsflächen nicht erforderlich. Die Gemeinde Scharbeutz hält gleichwohl an der Bereitstellung von Ausgleichsmaßnahmen fest, da den Auswirkungen der Planung auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter umfassend begegnet werden soll. Durch die Planung gehen Böden mit allgemeiner und besonderer Bedeutung für den Naturschutz verloren. Außerdem sind Einzelbäume abgängig, die durch das Vorhaben nicht erhalten werden können.

Zu der Planung wurde eine Bilanzierung der Eingriffe vorgenommen (vgl. Anlage 7: „Bilanzierung“, TGP, Lübeck, 2012). Diese Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass insgesamt 2.980 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche erforderlich werden (ca. 1.810 m<sup>2</sup> für das Schutzgut Boden, ca. 1.170 m<sup>2</sup> für den Eingriff in die Düne).

Die Unterbringung des Ausgleichsflächenbedarfs für das Schutzgut Boden von ca. 1.810 m<sup>2</sup> erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches in einem gemeindlichen Ausgleichsflächenpool. Dieser befindet sich im Südwesten der Gemeinde, südlich angrenzend an den Wennsee (Gemarkung Scharbeutz, Flurstücke 135/76, 169/2 und 170) und umfasst insgesamt 1,93 ha, von denen 0,2 ha noch zur Verfügung stehen. Die erforderlichen 37 Baumpflanzungen nimmt die Gemeinde auf geeigneten Flächen vor. Der Eingriff in die Düne erfordert einen Ausgleichsbedarf von ca. 1.170 m<sup>2</sup>. Im Rahmen des 6. Bauabschnitts Küstenschutz besteht die Möglichkeit die erforderliche Ausgleichsmaßnahme nachzuweisen. Der 6. Bauabschnitt entlang der Strandallee beginnt im Norden auf Höhe der Fußgängerbrücke Lindenallee/ Strandallee und verläuft bis zur Ostseetherme im Süden. Im Zuge des Ausbaus der Hochwasserschutzanlagen sollen die vorhandenen Graudünenflächen in Weißdünenflächen umgewandelt werden. Ein Antrag auf Befreiung von den Biotopschutzvorschriften gem. § 30 (3) BNatSchG wurde gestellt.

### **3.6.2. Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1,5,6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sind für die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten die Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten.

Die Auswirkungen der Planung wurden durch eine Untersuchung anhand der Kriterien zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG und Prüfung des Einzelfalls gem. § 6 LUVPG untersucht (TGP, Lübeck, 2012). Dabei wurden auch Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt betrachtet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Lage an diesem intensiv genutzten Standort nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu rechnen ist. Auf die Problematik von großen Glasflächen und Lichtemissionen gegenüber Vögeln ist Rücksicht zu nehmen. Wei-



tere Details können der Anlage 2 „Vorprüfung des Einzelfalls“, TGP, Lübeck, 2012 entnommen werden.

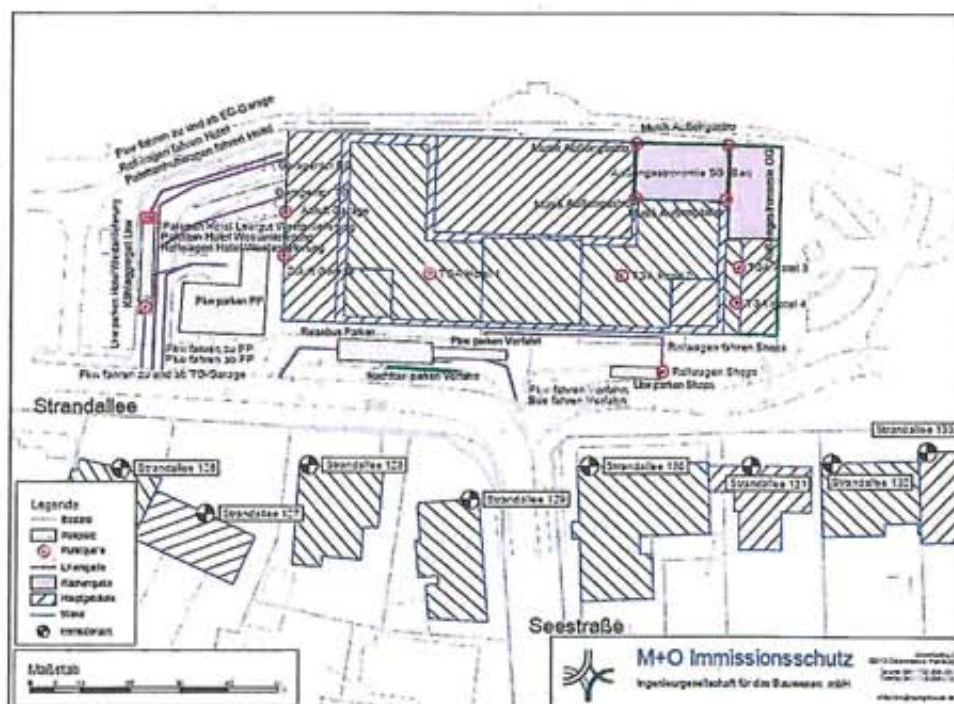
Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

### 3.7. Emissionen / Immissionen

#### 3.7.1. Emissionen

Die geplanten Nutzungen im Plangebiet verursachen erhebliche Emissionen durch betriebsbedingten Verkehrslärm und durch den Betrieb des Hotels (Außengastronomie, Haustechnik). Um die Auswirkungen abschätzen zu können, hat die Gemeinde eine Lärmtechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (vgl. Anlage 6: Lärmtechnische Stellungnahme, Masuch + Olbrisch, Hamburg, 2012). Die Untersuchung betrachtet folgende Schallquellen:

- Park- und Fahrbewegungen PKW (Gäste, Mitarbeiter)
- Anlieferungsvorgänge- Fahr- und Rangierbewegungen Lfw + Lkw
- Anlieferungsvorgänge – Be- und Entladung
- Außengastronomie
- Entsorgung
- Haustechnik





#### **4. Ver- und Entsorgung**

##### **4.1. Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig Holstein Netz AG.

##### **4.2. Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

##### **4.3. Wasserver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

##### **4.4. Brandschutz**

Zur Sicherstellung des Brandschutzes wird ein Brandschutzkonzept durch einen Brandschutzplaner (Detlef Clausen, Lübeck) erarbeitet. Das Brandschutzkonzept wird mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Gemäß den technischen Regeln DVGW, Arbeitsblatt W 405 wäre für das Hotel ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h vorzusehen. Der Zweckverband Ostholstein weist darauf hin, dass in dem Bereich von 300 m um das betreffende Objekt eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorhanden ist. Aus denen könnte eine Löschwassermenge auch für 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden entnommen werden, ohne dass die öffentliche Trinkwasserversorgung beeinträchtigt wird.

##### **4.5. Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **5. Kosten**

Die Gemeinde Scharbeutz schließt mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag, der die Kostenübernahme sowie weitere Maßnahmen zur Umsetzung des Vorhabens regelt.

## **6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten in Privathand befindlichen Geländes soll durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können die Verfahren nach den §§ 45, 80 und 85 BauGB (Umlegung, vereinfachte Umlegung, Enteignung) vorgenommen werden, jedoch nur, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## **7. Hinweise**

### **7.1. Bodenschutz**

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 Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist dieser vor der Verfüllung auf seinen Schadstoffgehalt entsprechend des LAGA Merkblattes 20 zu untersuchen, sofern nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung gem. § 9 Abs.1 BBodSchV besteht. Nach Abschluss der Arbeiten 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.

len. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln –“ (Stand 2003).

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.

## **7.2. Seeschifffahrt**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gem. § 34 (4) WaStrG i.d.F. vom 23.05.2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

## **7.3. Hochwasserschutz**

Das Planungsgebiet liegt landseitig der vorhandenen Anlagen zum Küsten- und Hochwasserschutz. Demnach besteht für das Vorhaben eine Genehmigungspflicht nach § 78 LWG. Die bestehenden Hochwasserschutzanlagen (Deckwerk, Spundwand) dürfen nicht beschädigt werden und die Stand- und Wehrfähigkeit muss durchgehend gewährleistet bleiben. Sollten hier aufgrund des Hotelneubaus Anpassungen (z.B. Kürzung Spundwand, Neubau

Deckwerk etc.) erforderlich sein, sind diese aufgrund detaillierter Planunterlagen mit dem LKN-SH im Vorwege abzustimmen und im weiteren Verlauf durch den LKN-SH zu genehmigen. Gegebenenfalls ist der homogene Hochwasserschutz durch eine neu zu erstellende Hochwasserschutzanlage bzw. in die Linie zu integrierende, mit dem Hotelneubau nicht verbundene Objektschutzanlage zu gewährleisten. Eine Kopplung der Hochwasserschutzanlage mit dem zu erstellen Bauwerk ist nicht zulässig. Die Hochwasserschutzanlage ist alleinstehend standsicher zu belassen bzw. herzustellen. 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 Meerwasserwellenbad abgerissen wurde. Die bestehenden Hochwasserschutzanlagen (Deckwerk, Spundwand) dürfen nicht beeinträchtigt werden und die Stand- und Wehrfähigkeit muss durchgehend gewährleistet bleiben. Eine küstenschutzrechtliche Genehmigungsänderung nach dem LWG liegt seit dem 12.06.2012 vor.

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.

Das Planungsgebiet liegt teilweise 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 geplanten Objektes, ist im Hochwasserfall eine Wasser- und Wellenbelastung nicht auszuschließen.

Es wird seitens des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein empfohlen, 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 lie-

gend, 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 wird seitens des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein folgendes 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.

**8. Billigung der Begründung**

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



Scharbeutz, 0 4. OKT. 2012

(Poeppel)

- 1. Stellv. Bürgermeister -

Anlagen