

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 13 -SCH-,**

**1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG**

**DER GEMEINDE SCHARBEUTZ**

FÜR DAS GEBIET: SCHARBEUTZ, ÖSTLICH DER STRANDALLEE,

WESTLICH DER OSTSEE, FLURSTÜCK 1/27

- STRANDHAUS WOLFSSCHLUCHT -

---

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**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>4</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Festsetzungen im Bebauungsplan	5
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
3.3.4	Sonstige Festsetzungen	5
3.4	Erschließung	6
3.5	Grünplanung	6
3.5.1	Wald	6
3.5.2	Eingriff und Ausgleich	6
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
4.1	Stromversorgung	10
4.2	Wasserver-/ und -entsorgung	10
4.3	Müllentsorgung	10
4.4	Löschwasserversorgung	10
<b>5</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>11</b>
5.1	Einleitung	11
5.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	14
5.3	Zusätzliche Angaben	17
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>17</b>
6.1	Denkmalschutz	17
6.2	Bodenschutz	18
6.3	Hinweise zum Hochwasserschutz	18
6.4	Hinweise zur Schifffahrt	19
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>20</b>

## **ANLAGEN**

1. „Inaussichtstellung der Ausnahmegenehmigung nach § 24 Landeswaldgesetz“, Kreis Ostholstein, Lübecker Straße 41, Eutin, 28.06.2012
2. „Befreiung von den Biotopschutzvorschriften“, Kreis Ostholstein, Lübecker Straße 41, Eutin, 03.07.2012

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 13 -SCH-, 1. Änderung und Erweiterung der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet: Scharbeutz, östlich der Strandallee, westlich der Ostsee, Flurstück 1/27, - Strandhaus Wolfsschlucht -.

### **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 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 Vor-rang 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 befindet sich nach dem Regionalplan innerhalb des Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung, sowie innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz wurde mit Erlass des Innenministers vom 09.10.1996 genehmigt und stellt für das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche – Düne/Strandwall - dar.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz von 1995 stellt für das Plangebiet eine Strandfläche dar. Die Planung entspricht den Grundzügen des wirksamen Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes. Die nördlich und südlich angrenzenden Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Düne/Strandwall“ im Bereich des Plangebietes in beiden Planwerken unterbrochen wurden. Bestehende Gebäude seeseitig der Strandallee stellt weder der Flächennutzungsplan noch der Landschaftsplan aufgrund der kleinteiligen Festsetzungen nicht dar.

Auch die sich derzeit in der Aufstellung befindliche 20. Flächennutzungsplanänderung behält diese Art der Darstellung bei.

Der Bauausschuss der Gemeinde Scharbeutz hat sich im Juni 2011 für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 SCH ausgesprochen.

## 1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Im Zuge der Umgestaltung der Strandpromenade in Scharbeutz, die sogenannte Dünenmeile erfolgte eine Qualitätssteigerung im Bereich Tourismus und Versorgung vom alten Hallenbad im Norden bis hin zur Reetkate im Süden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 - SCH- war davon nicht berührt und der Vorhabenträger plant nun seinerseits eine Anpassung seiner baulichen Anlagen. Das spiegelt sich vor allem in der Erweiterung der Terrassenflächen bzw. einer teilweisen Überdachung dieser wider und zielt neben der Qualitätsverbesserung auch auf eine Saisonverlängerung hin. Dafür ist eine Anpassung bzw. Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird derzeit schon durch das Restaurant intensiv genutzt. Die umliegenden Flächen werden als außergastronomische Bereiche genutzt während das eingeschossige, reetgedeckte Bestandsgebäude sich zum Strand ausrichtet. Südlich des Gebäudes innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Strandzugang. Östlich an das Plangebiet gliedert sich der Strand bzw. die Ostsee an. Das Plangebiet liegt östlich der Strandallee zwischen den Ortschaften Scharbeutz und Timmendorfer Strand. Im Norden und Süden setzt sich die Strandallee fort, während sich westlich davon die Wohnbebauung von Scharbeutz und südwestlich davon der Kammerwald anschließt.

## 3 Begründung der Planinhalte

### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Fläche mit besonderen Nutzungszweck	489 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	133 m <sup>2</sup>
Grünfläche	354 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrün	178 m <sup>2</sup>
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>	<b>1.155 m<sup>2</sup></b> <b>0,12 ha</b>

### **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 die bestehenden gastronomisch genutzten Außenterrassen erweitert werden und teilweise als Wintergarten genutzt werden. Die Planung zielt dabei auf Saisonverlängernde Maßnahmen ab. Die Eingriffe die für die Erweiterung benötigt werden, sollen durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

### **3.3 Festsetzungen im Bebauungsplan**

#### **3.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

#### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die maximal zulässige Grundfläche wird weiterhin mit 160 m<sup>2</sup> festgesetzt, wobei die ausnahmsweise Überschreitung für gewerblich genutzte Außenterrassen erhöht wird. Um die Erweiterung der Terrassenflächen zu ermöglichen wird unter dem Maß der baulichen Nutzung ausnahmsweise eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche um 140 % (= 224 m<sup>2</sup>) für gewerblich genutzte Außenterrassen zugelassen.

Um Maßnahmen für die Saisonverlängerung, wie Überdachung der Terrassen und Wintergärten, zu ermöglichen werden diese ausnahmsweise bis zu einer maximalen Größe von 80 m<sup>2</sup> zugelassen, wenn sie fest mit dem Hauptgebäude verbunden sind und die maximal zulässige Grundfläche nicht überschreiten.

#### **3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird eine Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen, die gastronomisch genutzte Außenterrassen auch außerhalb dieser zulässt.

#### **3.3.4 Sonstige Festsetzungen**

Als Material zur Dacheindeckung wird weiterhin nur Reet zugelassen.

Weiterhin werden Festsetzungen getroffen die Terrassenüberdachungen und Dächer von Wintergärten ausschließlich in Glas zulassen.

### **3.4 Erschließung**

Bezüglich der Erschließung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

### **3.5 Grünplanung**

#### **3.5.1 Wald**

Südwestlich des Plangebietes, am Steilhang auf der anderen Straßenseite der B 76 befinden sich Waldflächen im Sinne des § 24 LWaldG. Der Waldabstand von 30 m ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die vorhandene Bebauung liegt innerhalb des Waldabstands. Ein Heranrücken von Bebauung an den Wald ist nicht vorgesehen. Es ist lediglich die Erweiterung der Terrassenflächen bzw. die Umwandlung bestehender Terrassenflächen in einen Wintergarten innerhalb des Waldabstands geplant. Aus diesem Grund wurde ein Antrag auf Unterschreitung des Waldabstandes an den Kreis Ostholstein gestellt und die Befreiung wurde am 28.06.2012 bereits in Aussicht gestellt.

#### **3.5.2 Eingriff und Ausgleich**

Für die Eingriffe in die Düne bzw. in ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG liegt eine „Befreiung von den Biotopschutzvorschriften für die Errichtung einer Terrasse zur Erweiterung eines Restaurants östlich der Strandallee, Flurstück 1/27, Flur 5 der Gemarkung Scharbeutz“ vor.

#### **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 von weiteren gewerblich genutzten Außenterrassen 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 144 m<sup>2</sup> großen, neu angelegten Dünenfläche in folgende Nutzungsformen:

Nutzung	Gesamt	Bestand	Neueingriff
Fläche mit besonderen Nutzungszweck GR= 160 m <sup>2</sup> (Fläche 489 m <sup>2</sup> )	160 m <sup>2</sup>	- 160 m <sup>2</sup>	= 0 m <sup>2</sup>
Ausnahmsweise Überschreitung für gewerblich genutzte Terrassen bis zu 140 % der GR	224 m <sup>2</sup>	- 80 m <sup>2</sup>	= 144 m <sup>2</sup>
Stellplatzflächen, Zufahrten, Nebenanlagen nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 50 %	80 m <sup>2</sup>	- 80 m <sup>2</sup>	= 0 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamt:</b>		<b>144 m<sup>2</sup></b>

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 144 m<sup>2</sup> umfassenden Bodenveränderung durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Außenterrassen) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. 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. 144 m<sup>2</sup>) in dem Baugebiet 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. Mit der Festsetzung einer Grünfläche rund um die geplante Terrassenerweiterung erfolgt die Einbindung der geplanten baulichen Anlagen in die vorhandene Grünraumstruktur.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind folglich nicht zu erwarten.

### **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. 144 m<sup>2</sup> erstmalig bebaut werden. Nach § 16 Abs. 6 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 140 % für gewerblich genutzte Außenterrassen im Bereich der Fläche mit besonderen Nutzungszweck zulässig. 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 <sup>2</sup> )	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m <sup>2</sup> )
Gewerblich genutzte Außenterrassen	144	2	288
<b>Summe:</b>	<b>144</b>		<b>288</b>

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von 288 m<sup>2</sup> festgestellt. Der Ausgleich wird im Rahmen weiterer Aufwertungsmaßnahmen entlang der Strandpromenade erbracht. Der Ausgleich wird im Rahmen weiterer Aufwertungsmaßnahmen entlang der Strandpromenade erbracht. Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff in ein Biotop wurde im Rahmen des „Ausgleichskonzeptes zu den Einzelantragsstellungen nach den Biotopschutzvorschriften gemäß § 30 (3) BNatSchG für diverse Bebauungspläne“ ermittelt und nachgewiesen. Der Ausgleich wird im ehemaligen 6. Bauabschnitt „Küstenschutz“ durch Umwandlung einer Graudüne in eine Weißdüne erbracht. Hierfür wird eine ca. 290 m<sup>2</sup> Dünenfläche durch das Anpflanzen von Strandhafer bzw. -roggen wieder hergerichtet.

### 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. Erweiterung der Terrassenflächen ergeben sich keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

### Zusammenfassung

Die Errichtung weiterer gewerblich genutzter Außenterrassen sowie die Veränderung der Bodenstruktur stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Die Eingriffe erfolgen auf einer Fläche, die bisher als neu angelegte Dünenfläche genutzt wird. Ausgehend von dieser Nutzung bewirken die Inhalte des Bebauungsplanes teilweise eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit (z. B. Neuanlage einer Dünenfläche im Verhältnis 1:2) und teilweise eine Verringerung derselben (z.B. Versiegelung, Verlust von möglichen Lebensräumen). Der Ausgleich wird im Rahmen weiterer Aufwertungsmaßnahmen entlang der Strandpromenade erbracht. Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff in ein Biotop wurde im Rahmen des „Ausgleichskonzeptes zu den Einzelantragsstellungen nach den Biotopschutzvorschriften gemäß § 30 (3) BNatSchG für diverse Bebauungspläne“ ermittelt und nachgewiesen. Der Aus-

gleich wird im ehemaligen 6. Bauabschnitt „Küstenschutz“ durch Umwandlung einer Graudüne in eine Weißdüne erbracht.

**c) Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme**

Die festgesetzten Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB für die Bauflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

**d) Kosten für die Ausgleichsmaßnahme**

Es fallen voraussichtlich bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen Kosten an, die vom Vorhabenträger zu tragen sind. Dabei handelt es sich um Kosten für die eventuelle Beseitigung von vorhandenem Bewuchs, der Humusaufgabe und für das Anpflanzen von Strandhafer bzw. -roggen.

**4 Ver- und Entsorgung**

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

**4.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

**4.2 Wasserver- und -entsorgung**

Bezüglich der Wasserver- und -entsorgung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

**4.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

**4.4 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 – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für

zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/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:

### 5.1 Einleitung

#### a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Ziel der Planung ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um den Standort des ansässigen Betriebes zu sichern und qualitative Verbesserungen des touristischen Angebots zu ermöglichen. Die Planung zielt dabei auf Saisonverlängernde Maßnahmen ab. 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:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG <sup>1</sup> :	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung im Bebauungsplan, Artenschutz
BBodSchG <sup>2</sup> :	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen

<sup>1</sup> Bundesnaturschutzgesetz

<sup>2</sup> Bundesbodenschutzgesetz

<sup>3</sup> Bundesimmissionsschutzgesetz

BImSchG<sup>3</sup>: Ausschluss schädlicher Umweltaus- Lärmschutzfestsetzungen  
wirkung

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor.

Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung: 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.

**c) Prüfung der betroffenen Belange**

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB.

**Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a)**

Das Plangebiet ist erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 BNatSchG vorbereitet werden.

**Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG (Belang b)**

Nicht betroffen, da die o.g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

**Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c)**

Nicht betroffen, da die Planung keine Auswirkungen auf den o.g. Belang hat.

**Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Belang d)**

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke).

**Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (Belang e)**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde bzw. des Zweckverbandes Ostholstein. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (Belang f)**

Die Energieversorgung der Flächen erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind an Gebäuden grundsätzlich möglich.

**Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (Belang g)**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz von 1995 stellt für das Plangebiet eine Strandfläche dar. Die Planung entspricht den Grundzügen des wirksamen Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes. Die nördlich und südlich angrenzenden Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Düne/Strandwall“ im Bereich des Plangebietes in beiden Planwerken unterbrochen wurden. Bestehende Gebäude seeseitig der Strandallee stellt weder der Flächennutzungsplan noch der Landschaftsplan aufgrund der kleinteiligen Festsetzungen nicht dar.

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen nicht vor.

**Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (Belang h)**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke kaum oder nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d (Belang i)**

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

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

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung nur für den Belang a) „Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“, sowie für den Belang c) „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ festzustellen. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diese Aspekte.

**Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a)**

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 teilweise als Außengastronomische Bereiche im unmittelbaren Zusammenhang zur Promenade und zum Strand genutzt. Westlich des Plangebietes verläuft die Strandallee (B76), nördlich und südlich schließen sich die Promenadenbegleitenden Dünenflächen an. Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Strandzugang. Östlich des Plangebietes gliedert sich der Strand mit Ostsee an.

Die vorhandene Düne im Plangebiet stellt ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz i.V. mit § 21 Landesnaturschutzgesetz dar. Die Planung sieht Eingriffe in den südlichen Bereich der Düne vor.

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

Bei Durchführung der Planung werden 144 m<sup>2</sup> Dünenflächen entfernt und einer anderen Nutzung zugeführt. Allerdings handelt es sich um eine kürzlich „neu angelegte Dünenfläche“, die im Rahmen der Aufwertungsmaßnahmen zum ehemaligen 6. Bauabschnitt der Strandallee hergerichtet wurde. Somit hat die Dünenfläche ihre vollwertige Funktion und Qualität noch nicht entwickelt. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tier- und Pflanzenwelt durch diese Planung nach derzeitigem Pla-

nungsstand voraussichtlich nicht erkennbar. Bei Nichtdurchführung der Planung bzw. bei verbindlicher Sicherung des heutigen Bestandes wird die Dünenfläche sich dort weiter entwickeln.

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

**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. Durch die Ausweisung einer neuen Dünenfläche werden jedoch neue Lebensräume geschaffen.

**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. 144 m<sup>2</sup> erstmalig bebaut werden. Nach § 16 Abs. 6 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 140 % für gewerblich genutzte Außenterrassen im Bereich der Fläche mit besonderen Nutzungszweck zulässig. 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:

<b>Eingriffsflächen</b>	<b>Flächengröße (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ausgleichsfaktor</b>	<b>Ausgleichsflächen (m<sup>2</sup>)</b>
Gewerblich genutzte Außenterrassen	144	2	288
<b>Summe:</b>	<b>144</b>		<b>288</b>

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von 288 m<sup>2</sup> festgestellt.

Der Ausgleich wird im Rahmen weiterer Aufwertungsmaßnahmen entlang der Strandpromenade erbracht. Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff in ein Biotop wurde

im Rahmen des „Ausgleichskonzeptes zu den Einzelantragsstellungen nach den Biotopschutzvorschriften gemäß § 30 (3) BNatSchG für diverse Bebauungspläne“ ermittelt und nachgewiesen. Der Ausgleich wird im ehemaligen 6. Bauabschnitt „Küstenschutz“ durch Umwandlung einer Graudüne in eine Weißdüne erbracht. Hierfür wird eine ca. 290 m<sup>2</sup> Dünenfläche durch das Anpflanzen von Strandhafer bzw. -roggen wieder hergerichtet.

#### 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. Erweiterung der Terrassenflächen ergeben sich keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

#### Zusammenfassung

Die Errichtung weiterer gewerblich genutzter Außenterrassen sowie die Veränderung der Bodenstruktur stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Die Eingriffe erfolgen auf einer Fläche, die bisher als neu angelegte Dünenfläche genutzt wird. Ausgehend von dieser Nutzung bewirken die Inhalte des Bebauungsplanes teilweise eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit (z. B. Neuanlage einer Dünenfläche im Verhältnis 1:2) und teilweise eine Verringerung derselben (z.B. Versiegelung, Verlust von möglichen Lebensräumen). Durch die in dem Bebauungsplan festgesetzten und durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna. Nach der Umsetzung aller grünordnerischen Maßnahmen gelten die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft insgesamt als ausgeglichen.

#### **Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme**

Die festgesetzten Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB für die Bauflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Eine Umsetzung ist damit gewährleistet.

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

Ziel der Planung ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um den Standort des ansässigen Betriebes zu sichern und qualitative Verbesserungen

des touristischen Angebots zu ermöglichen.

Unter Berücksichtigung des Planungsziels scheiden somit wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

### **5.3 Zusätzliche Angaben**

- f) 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, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich bislang nicht.

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

Das Monitoring erfolgt durch die Gemeinde Scharbeutz im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

- h) Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Die Planung sieht eine Erweiterung des Geltungsbereiches vor. Der Vorhabenträger plant eine Qualitätssteigerung des touristischen Angebotes. Das spiegelt sich vor allem in der Erweiterung der Terrassenflächen bzw. einer teilweisen Überdachung dieser wider und zielt neben der Qualitätsverbesserung auch auf eine Saisonverlängerung hin. Die entstehenden Eingriffe in die neu angelegte Dünenfläche werden durch einen Ausgleich kompensiert.

## **6 Hinweise**

### **6.1 Denkmalschutz**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## 6.2 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.

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.

## 6.3 Hinweise zum Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt im Überflutungsgebiet bei Ostseehochwasser unterhalb von NN+3,5m. Seine Flächen und die vorhandene Immobilie liegen frei exponiert am Strand. Diese exponiert liegenden Flächen sind grundsätzlich durch Küstenhochwasser, Wellenschlag und Eisgang gefährdet. Im Geltungsbereich bestehen keine Bauverbote gemäß § 80 LWG. Die Gefahr durch Ostseehochwasser bleibt davon unberührt. Unterhalb der Höhe von NN+3,5m ist grundsätzlich mit Überflutung und Schäden durch Küstenhochwasser zu rechnen. NN+3,5m entspricht dem Bemessungswasserstand für Landesschutzdeiche an der Ostsee. Je nach Exposition ist darüber hinaus bei entsprechender Windstärke und Windrichtung mit Wellenauflauf und Eisgang zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Gefahr durch Sommer-Hochwasser hingewiesen. Die Gründungen von Gebäuden in derartig exponierter Lage sollten grundsätzlich erosionssicher gegen Unterspülung ausgebildet werden. Einer Wohnnutzung stimmt die Untere Küstenschutzbehörde hier nicht zu. Eine Nutzung von Kellern, soweit unterhalb von +3,5m NN liegend, sollte ausgeschlossen werden. Bei Unterschreitung der Höhe von NN+3,5m empfiehlt die Untere Küstenschutzbehörde beispielhaft folgende Festsetzungen zum Gefährdungsausgleich vor:

- Entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungs-

- einrichtungen, Lichtschächte, etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.) unterhalb von +3,5mNN
- 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.)
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens +3,0mNN
- Erreichbarkeit der Rezeption über 24h und Vorliegen eines Alarm- und Evakuierungsplanes
- Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens +3,0mNN
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.
- Errichtung von Gebäuden auf Warften
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens +3,0mNN.

Am Strand bestehen darüber hinaus Genehmigungspflichten nach § 77, § 78 LWG. Der Abbruch, die wesentliche Änderung und die Errichtung von Anlagen an der Küste sind genauso wie die Nutzung der Küste vorab bei der Unteren Küstenschutzbehörde, dem LKN-SH zu beantragen. Die entsprechende Genehmigung ist bei der Unteren Küstenschutzbehörde (LKN-SH, Herzog-Adolf-Straße 1, 25813 Husum) an Hand von aussagekräftigen, detaillierten Planunterlagen sowie einer Beschreibung mit Begründung der Ausnahmetatbestände zu beantragen. Eine (Ausnahme-)Genehmigung kann allerdings nur für eine konkrete Nutzung im Einzelfall erteilt werden, nicht jedoch im Rahmen einer Bauleitplanung.

Allgemeine Hinweise: Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung einer Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht die für den Einzelfall erforderlichen küstenschutzrechtlichen Genehmigungen nach Landeswassergesetz.

Die Gemeinde Scharbeutz übernimmt zahlreiche Hinweise der Unteren Küstenschutzbehörde in die Begründung. Konkrete Festsetzungen werden jedoch nicht übernommen, da hier ein Übermaß an Festsetzungen zu befürchten ist, welches eine angemessene Nutzung des Gebietes erschwert.

#### **6.4 Hinweise zur Schifffahrt**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) In der Fassung vom 23. Mai 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 Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt be-

leuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher 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**

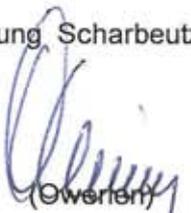
Es entstehen der Gemeinde keine Kosten aufgrund der Planung.

## **9 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am 21. November 2012 gebilligt.

Scharbeutz, den **16. JAN. 2014**



  
(Oweren)  
- Bürgermeister -

# KREIS OSTHOLSTEIN

Der Landrat  
Fachdienst Bauordnung



KREIS OSTHOLSTEIN • Postfach 433 • 23694 Eutin

Planungsbüro Ostholstein  
Tremskamp 24

23611 Bad Schwartau

**EINGANG**

29. Juni 2012

**PLANUNGSBÜRO  
OSTHOLSTEIN**

Aktenzeichen	Auskunft erteilt	Zimmer	Telefon	Datum
02931-12-44 /	Herr Engel	322	04521-788-349	28.06.2012

Vorhaben :  
Antrag auf Befreiung nach § 24 LWaldG, hier B-Plan 13

Grundstück :  
Gemeinde :  
Gemarkung : Scharbeutz  
Flur / RK :  
Flurstück(e) :

Betr.: Antrag auf Unterschreitung des 30 m Waldabstandes in Scharbeutz,  
B-Plan 13 – Sch, 1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu Ihrem o.Antrag stelle ich eine Ausnahmegenehmigung nach § 24 landeswaldgesetz unter folgenden Bedingungen in Aussicht :

1. Die tragenden Teile des Wintergartens sind mindestens feuerhemmend auszuführen.
2. Es ist betrieblich sicherzustellen, dass im Wintergarten keine Kochstellen, Grills, Heizstrahler und dergleichen aufgestellt werden.

Die Planzeichnung M. 1:1000 ist Bestandteil dieses bescheides.

Diese In-Aussichtstellung ist der Begründung zum B-Plan 13 Sch- 1. Änderung beizufügen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen bescheid kann innerhalb eines Monats Widerspruch eingelegt werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei mir einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

Engel

# KREIS OSTHOLSTEIN

Der Landrat

KREIS OSTHOLSTEIN • Postfach 433 • 23694 Eutin

Gemeinde Scharbeutz  
Der Bürgermeister  
Bauamt  
Am Bürgerhaus 2

23683 Scharbeutz

Fachdienst  
Naturschutz



Geschäftszeichen  
Az. 6.21-223-044

Auskunft erteilt  
Frau Bartsch  
e-mail: a.bartsch@kreis-oh.de

Telefon  
04521-788-859  
Fax: 04521-788 96 859

Datum  
03.07.2012

## Bebauungsplan Nr. 13 –Sch-, 1. Änderung und Erweiterung für das „Strandhaus Wolfsschlucht“

### Beteiligung der TöB, Behörden und Gemeinden im Juni 2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Befreiung von den Biotopschutzvorschriften für die Errichtung einer Terrasse zur Erweiterung eines Restaurants östlich der Strandallee, Flurstück 1/27, Flur 5 der Gemarkung Scharbeutz wird hiermit erteilt.

Rechtsgrundlage für diese Befreiung bilden §§ 30 und 67 BNatSchG<sup>1</sup> in Verbindung mit § 21 LNatSchG<sup>2</sup> und § 4 Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZVO<sup>3</sup>).

Folgende Unterlagen sind Bestandteil dieser Befreiung:

- B-Plan Nr. 13, 1. Änderung und Erweiterung der Gemeinde Scharbeutz, Stand: 21. Mai 2012
- Begründung zum B-Plan

<sup>1</sup> Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)

<sup>2</sup> Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Sch.-H. S. 301, ber. S. 486), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVOBl. Schl.-H. S.225)

<sup>3</sup> Landesverordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung – NatSchZVO) vom 1.04.2007 (GVOBl. S-H Seite 227), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23.06.2011 (GVOBl. Schl.-H Seite 232)

Auflagen:

1. Der Beginn der Baumaßnahme ist mir anzuzeigen.
2. Ein Betreten angrenzender Dünenflächen ist durch eine Abzäunung mit mindestens einem einfachen glatten Draht sowie durch die Aufstellung von Hinweistafeln zum Biotopschutz zu verhindern.
3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:  
Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft einschl. der Biotopbeeinträchtigung ist auf einer Fläche von 288 m<sup>2</sup> zu erbringen.  
Eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme „Renaturierung Düne“ im Rahmen eines Gesamtkonzeptes für weitere Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des 6. Bauabschnittes der Strandpromenade ist mir bis zum **30.09.2012** nachzuweisen.

Begründung:

Mit der Planung ist ein Eingriff in die Schutzgüter Boden, Biotope, Arten und Lebensgemeinschaften verbunden. Die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen sind auszugleichen (§ 15 BNatSchG).

**Biotopschutz**

Bei Umsetzung der Bauleitplanung besteht die Möglichkeit, die Terrassenfläche des gastronomischen Betriebes an der Promenade zu erweitern. Die Terrassenerweiterung erfolgt auf einer erst kürzlich wieder hergestellten Dünenfläche, die als Biotop zu bewerten ist und unter dem besonderen gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG steht (Düne, Strandwall). Es sind alle Maßnahmen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonst erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können.

Durch die geplante Maßnahme wird der Dünenbewuchs beseitigt und die Fläche versiegelt.

Von diesem Verbot kann ich gem. § 67 BNatSchG eine Befreiung gewähren, wenn

- 1) Dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist oder
- 2) Die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

Für die Befreiung wird die Notwendigkeit aus touristischen Gründen als überwiegendes öffentliches Interesse gegenüber dem Biotopschutz angeführt. Das Planungserfordernis ergibt sich aus der Sicht der Gemeinde aus dem Ziel der Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung für die Strandversorgung. Im Zuge der Umgestaltung der Promenade erfolgte bisher eine Qualitätssteigerung im Bereich Tourismus und Versorgung vom alten Hallenbad bis zur „Reetkate“ im Süden. Der Geltungsbereich dieses B-Planes war hiervon jedoch nicht betroffen. Dies soll mit der vorliegenden Planung angepasst werden.

Bei meiner Entscheidung habe ich zu prüfen, ob die Befreiung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Zu den Belangen des Naturschutzes zählen die Grundsätze Eingriffsminimierung und Ausgleich bzw. Ersatz für mit der Maßnahme verbundene Beeinträchtigungen.

Die Erweiterung der Terrasse an einem ohnehin schon durch einen Gaststätten-Standort vorbelasteten Bereich ist als Eingriffsminimierung zu werten.

Die Vermeidung einer zusätzlichen Beeinträchtigung der angrenzenden gesetzlich geschützten Biotope ist durch die festgesetzten Auflagen gesichert.

Der erforderliche funktionsgleiche Ausgleich für die verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigung ist in der Begründung zum B-Plan ermittelt worden. Den Nachweis einer entsprechenden Ausgleichsmaßnahme habe ich als Auflage festgesetzt.

Hinweise

Durch diese Genehmigung werden die privaten Rechte Dritter nicht berührt.

Ich verweise auf die Festsetzungen in der DIN 18 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, hier besonders auf Punkt 3.9.1.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich beim Kreis Ostholstein, Der Landrat, untere Naturschutzbehörde, Lübecker Straße 41, 23701 Eutin oder zur Niederschrift einzulegen.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrage:



Angelika Bartsch