

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 49 -SCH-,

3. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

(VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN)

**FÜR DAS GEBIET HAFFKRUG, ÖSTLICH DER STRANDALLEE,
IM NORDEN, SÜDEN UND OSTEN EINSCHLIESSLICH DES ANGRENZENDEN FUSSWEGES
(PROMENADE) - INSEL -**

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- 1. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- 2. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- 3. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- 4. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) 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	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	9
2	Bestandsaufnahme	11
3	Begründung der Planinhalte	12
3.1	Flächenzusammenstellung	13
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	13
3.3	Auswirkungen der Planung	19
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	44
3.5	Verkehr	45
3.6	Grünplanung	45
4	Immissionen / Emissionen	47
5	Ver- und Entsorgung	50
5.1	Stromversorgung	51
5.2	Gasversorgung	51
5.3	Wasserver-/ und –entsorgung	51
5.4	Müllentsorgung	52
5.5	Löschwasserversorgung	52
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	52
6.1	Einleitung	53
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	59
6.3	Zusätzliche Angaben	83
7	Hinweise	84
7.1	Bodenschutz	84
7.2	Hochwasserschutz	85
7.3	Schifffahrt	87
7.4	Archäologie	87
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	87
9	Kosten	87
10	Billigung der Begründung	88

ANLAGEN

1. Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für einen Hotelneubau an der Strandallee im OT Haffkrug, Gutachten Nr. 14-07-2, ibs, Mölln, 18.07.2014
 2. Ergänzung zum Gutachten Nr. 14-07-2, ibs, Mölln, 29.09.2015
 3. Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten Nr. 14-07-2, ibs, Mölln, 12.11.2015
 4. Schalltechnische Stellungnahme zu Einwendungen der Öffentlichkeit, ibs, Mölln, 05.02.2016
 5. Stellungnahme zum Biotopschutz, TGP, Lübeck, 17.02.2021, ergänzt am 07.05.2021
-

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 -Sch- (vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan) der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Haffkrug, östlich der Strandallee, im Norden, Süden und Osten einschließlich des angrenzenden Fußweges (Promenade) - Insel -, im Folgenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 -SCH- genannt.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Vorbemerkung Mai 2022:

Für den Bebauungsplan Nr. 49 -Sch- 3. Änderung in der Fassung durch den Satzungsbeschluss vom 9. Juni 2021 wird zur Behebung der vom Oberverwaltungsgericht Schleswig in den Urteilen vom 22. November 2021 (Az: 1 KN 13/16 und 1 KN 13/21) angesprochenen Verfahrensmängeln ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, um den Bebauungsplan Nr. 49 -Sch- 3. Änderung zu „heilen“ und erneut rückwirkend in Kraft zu setzen. Das Oberverwaltungsgericht hat ausdrücklich festgestellt: „Zur Vermeidung etwaiger weiterer Streitigkeiten weist der Senat darauf hin, dass der Bebauungsplan Nr. 49 – 3. Änderung – nicht mit beachtlichen [materiellen] Mängeln behaftet ist“.

Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB wurde das Planaufstellungsverfahren in den Stand vor der erneuten öffentlichen Auslegung zurückversetzt und an dieser Stelle fortgeführt, um den vom Senat erkannten Verfahrensfehler zu heilen. Die Abwägung wurde aufgrund Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des erneuten Satzungsbeschlusses entsprechend erneut durchgeführt bzw. überprüft und bestätigt.

Die Durchführung des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB wirkt sich nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 49 -Sch- 3. Änderung aus; die Festsetzungen des Bebauungsplans und der Vorhaben- und Erschließungsplan bleiben unverändert. Die

Begründung wurde überprüft und überarbeitet. Diese Änderungen wirken sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplans aus. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen.

Vorbemerkung August 2024:

Gegen den am 23.11.2022 erneut als Satzung beschlossenen und ortsüblich mit Rückwirkung bekannt gemachten vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist beim OVG Schleswig-Holstein ein Normenkontrollantrag und ein Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung gemäß § 47 Abs. 6 VwGO gestellt worden. Auf den Antrag nach § 47 Abs. 6 VwGO hat das OVG den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Beschluss vom 01.07.2024 (1 MN 2/24) vorläufig außer Vollzug gesetzt. Das Hauptsacheverfahren (1 KN 6/24) ist noch anhängig. Zur Begründung hat das OVG in dem Beschluss vom 01.07.2024 ausgeführt, der vorhabenbezogene Bebauungsplan sei aufgrund eines materiell-rechtlichen Fehlers insgesamt unwirksam. Dieser liege darin begründet, dass sich das Plangebiet im sog. Küstenschutzstreifen gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG befinde und im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens keine Ausnahme gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 4 LNatSchG zugelassen worden sei. Die Übergangsvorschrift des § 65 Abs. 2 Satz 1 LNatSchG a.F., wonach § 35 Abs. 2 LNatSchG nicht für Flächen gilt, für die in einem am 24. Juni 2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Bebauung vorgesehen ist, oder dessen bisher vorgesehene Bebauung umgewidmet werden soll, sei am 23. Juni 2021 und damit noch vor dem Satzungsbeschluss vom 23.11.2022 außer Kraft getreten. Dementsprechend sei § 35 Abs. 2 LNatSchG, der für die streitgegenständliche Fläche grundsätzlich ein Bauverbot festlege, anzuwenden. Dieses Bauverbot konnte nicht durch eine rückwirkende Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überwunden werden. Denn durch die rückwirkende Inkraftsetzung werden nicht der Abschluss des Verfahrens, sondern nur die Rechtsfolgen eines später abgeschlossenen Planaufstellungsverfahrens auf den Zeitpunkt des rückwirkenden Inkrafttretens des Plans zurückverlegt. Im Übrigen hat das OVG in dem Beschluss vom 01.07.2024 die von den Antragstellern geltend gemachten, angeblichen formellen und materiellen Mängel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfassend zurückgewiesen. Es hat insoweit die rechtliche Würdigung im Urteil vom 22.11.2021 bestätigt.

Zur Korrektur des vom OVG erkannten Fehlers des Bebauungsplans wurde anschließend eine Ausnahmeerlaubnis für den Bebauungsplan gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 4 LNatSchG beim Kreis Ostholstein als zuständige Untere Naturschutzbehörde (UNB) beantragt. Gemäß § 51 LNatSchG kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn sich dies mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbaren lässt und auch keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen. Mit Bescheid vom 18.07.2024 hat die UNB die Erteilung der

beantragten Ausnahme abgelehnt. Stattdessen ist eine Befreiung gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vom Bauverbot im Küstenschutzstreifen erteilt worden. Nach Überzeugung der UNB ist die Befreiung von dem Bauverbot im Küstenschutzstreifen zum Zweck der Verwirklichung des Hotelvorhabens im überwiegenden öffentlichen Interesse notwendig. In diesem Zusammenhang hat die UNB gewürdigt, dass der Ortsteil Haffkrug vom Tourismus lebt und der Ort seit Jahren einen erheblichen Nachholbedarf an zusätzlichen Bettenkapazitäten hat. Mit dem geplanten Hotelneubau soll die touristische Entwicklung vorangetrieben und die Attraktivität des Urlaubs- und Tourismusorts gesteigert werden. In der Gesamtabwägung hat die UNB daher ihre Bedenken zurückgestellt und die Befreiung erteilt. Vor diesem Hintergrund ist diese Begründung einschließlich Umweltbericht im Hinblick auf die rechtliche Bewertung des Bauverbots im Küstenschutzstreifen angepasst worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben -und Erschließungsplan ist unverändert geblieben.

Die Gemeinde Scharbeutz befasst sich seit vielen Jahren mit der Errichtung eines Hotels der gehobenen Klasse in Haffkrug östlich der Strandallee. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 -SCH- wurde am 11.05.2007 rechtskräftig. Diese Planung sah ein dreigeschossiges Gebäude vor, welches in der Form einem „Schiff im Dock“ nachempfunden war. Diese Planung wurde bislang nicht umgesetzt. Im Jahr 2008 wurde seitens der Gemeinde ein Verfahren zu einer 3. Änderung des Bebauungsplanes begonnen, da für das bestehende Planungsrecht kein Investor gefunden werden konnte. Es wurden mehrere Vorentwürfe erarbeitet, die bislang im Wesentlichen auf eine höhere Ausnutzung (insbesondere eine Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe) abzielten. Diese Vorstellungen fanden keine Mehrheit in den politischen Gremien.

Die Gemeinde Scharbeutz hat jedoch ein großes Interesse an einer zeitgemäßen Planung für den Standort, da in der Gemeinde kein ausreichendes und heutigen Ansprüchen genügendes Angebot an hochwertiges Hotels aus dem oberen Qualitätssegment besteht. Die vorhandenen Hotels im 4-5 Sterne-Bereich sind sehr gut ausgelastet; für das 5-Sterne-Hotel bestehen konkrete Erweiterungsabsichten, um der vorhandenen Nachfragesituation nachkommen zu können. Das Grundstück stellt sich zudem nach Abriss der ehemaligen Strandhalle als ungenutzte und ungeordnete Fläche dar, die in dieser Lage an einen städtebaulichen Missstand heranreicht. Inzwischen liegt ein neues Konzept vor, welches von der Gemeinde Scharbeutz unterstützt wird.

Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers vom 17.07.2013 daher am 08.04.2014 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 -SCH- beschlossen. Das davor liegende Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 -SCH- wird nicht fortgeführt. Das Instrument des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gewählt, um hier einen konkreten Vorhabenträger an das Planungsrecht zu binden. Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin abgeschlossen worden, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb bestimmter Frist und zur Tragung der Kosten verpflichtet.

Das neue Konzept sieht einen dreigeteilten Gebäudekomplex mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss parallel zur Strandallee vor. Das Hotel beherbergt 176 Betten verteilt auf 87 Zimmer. Geplant sind Tagungsräume, ein Wellnessbereich sowie ein Restaurant. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage mit Zufahrten von der Strandallee untergebracht. Die Gesamtanlage übernimmt die Vorgaben der fertiggestellten Promenade und fügt sich mit den Außenanlagen entsprechend ein. Die Küstenschutzanlage wird durch das Vorhaben nicht tangiert.

Die folgenden Abbildungen verdeutlichen das architektonische Konzept (Verfasser: Architekturwerkstatt Ladehoff):

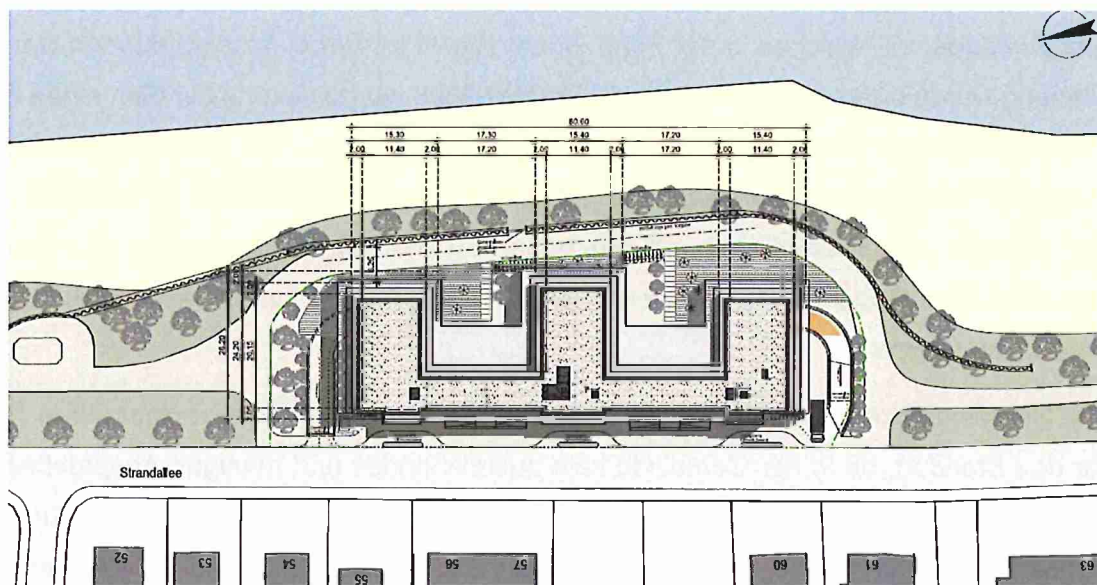


Abb.: Lageplan



Abb.: Ideenskizze Perspektive Strandstraße



Abb.: Ideenskizze Perspektive Seeseite

Der Bebauungsplan (§ 1 Abs. 3 BauGB) für das Vorhaben im Schutzstreifen zur Ostsee (§ 35 Abs. 2 LNatSchG) ist vollzugsfähig. Das Planverfahren wurde mit Beschluss vom 08.04.2014 eingeleitet und – nach dem Satzungsbeschluss vom 09.06.2021 – aufgrund der Normenkontrollurteile des OVG Schleswig – 1 KN 13/16 – und – 1 KN 13/21 – mit einem ergänzenden Verfahren im Sinne des § 214 Abs. 4 BauGB fortgesetzt. Sinn und Zweck des ergänzenden Verfahrens ist es, den Gemeinden eine punktuelle Fehlerbehebung eines Bebauungsplans zu ermöglichen, ohne das gesamte Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren wiederholen zu müssen. Des Weiteren haben die Gemeinden nach § 214 Abs. 4 BauGB die Möglichkeit, den „geheilten“ Bebauungsplan rückwirkend in Kraft zu setzen.

Das Bauverbot im Küstenschutzstreifen gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG führt nicht zur Vollzugsunfähigkeit der Planung (vgl. OVG Schleswig – 1 KN 13/16 – S. 32 ff. des Urteilsabdrucks). Der Landrat des Kreises Ostholstein als Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 18.07.2024 eine naturschutzrechtliche Befreiung für die Errichtung des geplanten Hotels, also dem Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, auf Grundlage der §§ 61 BNatSchG in Verbindung mit § 35 LNatSchG (Gewässerschutzstreifen), § 67 BNatSchG (Befreiung) und 4 NatSchZVO (Zuständigkeit) erteilt. Die Grundlage bildet § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG, wonach von den Ge- und Verboten des BNatSchG sowie nach dem Naturschutzrecht der Länder auf Antrag Befreiung gewährt werden kann, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist.

In dem Bescheid wird ausgeführt, das Vorhaben liege im überwiegenden öffentlichen Interesse. Der Ortsteil Haffkrug lebe vom Tourismus. Der Ort habe seit Jahren einen erheblichen Nachholbedarf an zusätzlichen Bettenkapazitäten, insbesondere solche, die die gestiegenen Ansprüche bedienen. Mit dem geplanten Hotelneubau solle die touristische Entwicklung vorangetrieben und die Attraktivität als Urlaubs- und Tourismusort gesteigert werden. Das geplante Vorhaben sei an der besagten Stelle zudem notwendig. In Haffkrug gebe es keine weiteren vergleichbaren Flächen für ein solches Vorhaben. Bestehende Bebauungen und naturschutzfachlich hochwertige und teilweise geschützte Gebiete bildeten die Grenzen der touristischen Ortsentwicklung. Die Voraussetzungen gemäß § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG liegen damit vor.

Der Uferstreifen hat im Bereich des Plangebiets aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine nennenswerte Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung und keine ökologische Bedeutung. Die Grundstücksflächen im Plangebiet waren vormals mit einer Strandhalle nebst Parkplatz bebaut. Auch nachfolgend wurde die bauliche Nutzung durchgängig weiterverfolgt. Eine Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung kommt den Grundstücksflächen insoweit nicht zu. Ebenso wenig haben die Grundstücksflächen im Plangebiet noch eine ökologische Bedeutung. Das OVG Schleswig hat in dem Urteil 1 KN 13/16 unter Berücksichtigung der fachlichen Einschätzung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume festgestellt, dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass es sich bei der betroffenen Biotopfläche um einen ökologisch bedeutsamen natürlichen Lebensraum handelt (vgl. Urteil des OVG Schleswig – 1 KN 13/16 – S. 41 des Urteilsabdrucks).

Der Bauungsplan ist auch im Hinblick auf die Küstendüne (§ 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 6 BNatSchG) vollzugsfähig. Das Landratsamt Ostholstein hat der Gemeinde Scharbeutz eine

naturschutzrechtliche Befreiung (§ 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatschG) mit Bescheid vom 27. März 2020 erteilt. Diese Befreiung hat die Gemeinde Scharbeutz vorsorglich beantragt, die Gemeinde geht davon aus, dass das Plangebiet selbst keine geschützte Düne darstellt. Das Schleswig-Holsteinische Obergerverwaltungsgericht hat in den vorausgegangenen Hauptsachverfahren festgestellt, dass die für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ausreichende rechtliche Möglichkeit einer Befreiung von den Vorschriften des Arten- und Biotopschutzes („Befreiungslage“) im vorliegenden Fall gegeben ist, unabhängig von der Frage der Bestandskraft des Befreiungsbescheids (Urteil vom 22. November 2021, 1 KN 13/16, S. 37 ff./ und 1 KN 13/21, S. 35 ff.).

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 liegt das Plangebiet in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll 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. Der Landesentwicklungsplan verweist in Ziffer 6.6.1 auf Vorranggebiete für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich. Nach der Stellungnahme des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein vom 20.04.2021 und 15.08.2022 sind die grundsätzlich als hochwassergefährdet anzusehenden Bereiche im Rahmen der Ausweisung der HWRG als ausreichend geschütztes Gebiet ausgewiesen worden. Die potenziell betroffenen Flächen sind aufgrund der derzeit geltenden, amtlichen Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten entsprechend so zu behandeln, als würden sie „durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt werden“. Das Plangebiet ist gemäß LEP 2021 gegenwärtig nicht als Vorranggebiet für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung anzusehen.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt das Plangebiet in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung und gleichzeitig in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Grundsatz). 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. In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten. Der

Regionalplan erläutert dazu, dass in der Regel eine Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden erforderlich ist.

Der Landschaftsplan (30.06.1994) zeigt Siedlungsfläche und die ehemalige, inzwischen abgerissene Strandhalle. Entwicklungsziele sind nicht formuliert.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz in der Fassung seiner 20. Änderung vom 24. Juni 2014 stellt für das Plangebiet eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Restaurant, Hotel“ dar. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 -SCH-. Diese sehen ein Restaurant/Hotel mit max. 3 Vollgeschossen bei einer Firsthöhe von 12,75 m zuzüglich 60 cm Sockel und Technikanlagen und einer Grundflächenzahl von 0,5 vor.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Haffkrug östlich der Strandallee, südlich des Waldwegs und umfasst diverse Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Haffkrug. Das Baugrundstück wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes überwiegend sporadisch als Parkplatz genutzt. Die übrigen Flächen präsentierten sich ungestaltet neben der neu angelegten Promenade, tlw. mit temporärer Freizeitnutzung. Östlich an das Plangebiet grenzt der Ostseestrand. Nördlich und südlich befindet sich die neu gestaltete Promenade. Im Westen sind angrenzend an die Strandallee vorwiegend Wohngebäude, aber auch Ferienappartements vorhanden.



Abb.: Ausschnitt google earth pro (ca. 2016)

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

	B-Plan 49, 3. Änderung		B-Plan 49, 2. Änderung
Baugrundstück	ca. 3.380 m ²	71 %	2.572 m ²
Verkehrsflächen	ca. 1.400 m ²	29 %	mit Grünfläche 1.404 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	ca. 4.780 m²	100 %	3.976 m²

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Für die Entscheidung zur Standortwahl wesentliche Kriterien sieht die Gemeinde Scharbeutz in ihren Planungszielen zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Arten- und Lebensgemeinschaften und der Eignung des Standorts für die Belange des Tourismus. Gleichzeitig ebenso zu beachten ist das grundsätzliche Gestaltungsziel der Gemeinde zu einer Akzentuierung der unterschiedlichen Ortsabschnitte entlang der Küste.

Die Ostsee nahen Gebiete der Gemeinde Scharbeutz beginnen im Süden bei dem Gewässerlauf der „Timme“. Dieser südliche Teil schließt nahezu nahtlos an die bebaute Ortslage der Nachbargemeinde Timmendorfer Strand an. Dort vorhanden sind seeseits der Strandallee und der B 76 der Tourismusmagnet „Ostseetherme“ und ein mehrgeschossiges Hotel (Belveder). Nördlich der Ostseetherme befindet sich ein Parkplatz für Strandbesucher. Wiederum nördlich des Parkplatzes reicht der bewaldete Hang des Kammerwaldes bis an die Bundesstraße. Eine Bebauung dieses Küstenstreifens bis zum Beginn der bebauten Ortslage Scharbeutz erfolgt lediglich zurückhaltend mit wenigen Anlagen zur Strandversorgung (Restaurant/Imbiss/Sanitäreanlagen).

Die belebte Ortsmitte von Scharbeutz beginnt dort, wo die B 76 den Uferverlauf nach Nordwesten verlässt und eine Fußgängerbrücke von den oberhalb der B 76 gelegenen Siedlungen zum Strand führt. Ab der Fußgängerbrücke verdichten sich die touristischen Angebote auch im Bereich zwischen Strandallee und Promenade. Die zusammenhängenden Dünenbereiche werden dort kleiner. Das Ortszentrum Scharbeutz mit sehr intensiver touristischer Nutzung liegt im Bereich der Seebrücke und dem nördlich der Seebrücke seeseits der Strandallee gelegenen mehrgeschossigen Hotel „Bayside“. Nördlich dieser touristischen Hochburg nimmt die Angebotsvielfalt im Dünenbereich wieder ab bis etwa zur Höhe der Pönitzer Chaussee (B 432), wo sich eine Adventure-Golf-Anlage und ein Skaterpark zwischen Promenade und Strand befinden. Ab dort in Richtung Norden wird der Dünenbereich vergleichsweise schmal, bis sich im Bereich des Bühnenhakens östlich des Plangebietes dieses

Bebauungsplanes die Promenade aufweitet. Von dort bis zur Seebrücke finden sich im Dünenbereich zwei größere Aufenthaltsbereiche. Seeseits der Strandallee sind tlw. Parkstreifen angelegt.

Landseitig fällt auf, dass die Bebauung an der Strandallee zwischen Hamburger Ring (B 76) und Waldweg mit Ausnahme von Wochenendhausgebieten und Campingplätzen im Wesentlichen in etwa nur einer Grundstückstiefe erfolgt. Erst ab dem Waldweg bis zur Gemeindegrenze der Gemeinde Sierksdorf ist auch der Bereich zwischen Strand und Bahnlinie zusammenhängend bebaut.

Im Hinblick auf die die Bebauungsstruktur entlang der Küste hat die Gemeinde im Süden und in der Mitte mit dem Komplex Ostseetherme/Hotel Belveder und dem Bayside-Hotel bereits Schwerpunkte gesetzt. Diese lassen aufgrund ihrer im Gesamtgefüge guten Wahrnehmung auch aus der Entfernung einen orientierungsgebenden Rückschluss zu. Dieses möchte die Gemeinde nun für den Ortsteil Haffkrug gleichermaßen fortführen und auch dort einen Akzent setzen.

Immer beachtet hat die Gemeinde dabei die umweltschützenden Belange im Hinblick auf Eingriffe in die Güter des Naturschutzes. Die Ostseetherme und das angrenzende Hotel wurden seinerzeit auf bislang als Parkplatz genutzten Flächen errichtet, um die Schutzgüter Boden und Wasser nicht über Gebühr zu belasten. Für das Bayside-Hotel hat die Gemeinde den Standort des ehemaligen Meerwasserwellenbades gewählt. Dieser Prämisse folgt die Gemeinde nun mit der Inanspruchnahme des Grundstücks der ehemaligen Strandhalle mit angrenzendem Parkplatz. Auch hier wird nicht erstmalig in schützenswerte Flächen eingegriffen, sondern die Gemeinde hat sich bewusst für eine Wiedernutzbarmachung von Flächen entschieden. Dieses steht im Einklang mit den umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches.

Das Projekt entspricht im Hinblick auf touristische Aspekte den landesplanerischen Vorgaben. Das Gebiet liegt nach der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung; der Regionalplan 2004 führt aus, dass in Scharbeutz und Haffkrug höherwertige Hotelangebote mit Tagungsstätten zu entwickeln sind. Diese regionalplanerische Vorgabe ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde für den gewählten Standort seit vielen Jahren niedergelegt und mit dem daraus entwickelten Bebauungsplan Nr. 49 -SCH- verbindlich überplant. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass die gewählte Lage grundsätzlich für das Vorhaben geeignet ist.

Der Standort entspricht auch den Anforderungen an die Lagegunst von hochwertigen Hotels, wie sie das Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig Holstein in seinem Leitfaden für Kommunen „Optimierung der touristischen Infrastruktur“ wie folgt 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.

Das geplante Hotel schafft ein Angebot im gehobenen Preissegment, welches in Haffkrug bislang nicht vorhanden ist. Die Gemeinde hat eine Zusammenstellung der in Haffkrug und Scharbeutz vorhandenen Hotels einschließlich Zimmeranzahl und Klassifizierung erarbeitet. Danach sind in der Gemeinde in Haffkrug und Scharbeutz 13 Hotels vorhanden; davon sind

- 7 mit 3 Sternen,
- 3 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 sowie ein 4 Sterne-Hotel verfügen über mehr als 90 Zimmer. Tagungs- und Konferenzangebote sind in den meisten Hotels in nennenswertem Umfang nicht vorhanden, ebenso wenig verfügen diese Hotels mit Ausnahme des 5 Sterne-Hotels und eines der 4 Sterne-Hotels über größere Bade- oder Wellnesseinrichtungen. Die Ausstattung der angeführten Hotels lässt mit Ausnahme des 5 Sterne-Hotels und des einen 4 Sterne-Hotels den Schluss zu, dass diese Hotels die genannten Zielgruppen im Leitfaden des Ministeriums nicht vollumfassend ansprechen.

Die Gemeinde Scharbeutz hält es für geboten, wie im Regionalplan dargelegt, das Angebot an Hotels im oberen Preissegment durch eine weitere Anlage mit besten Standortvoraussetzungen zu erweitern. Der Bedarf lässt sich aus den sehr gut ausgelasteten vorhandenen Hochpreisangeboten ableiten; hier bestehen für das Hotel im südlichen Gemeindegebiet bereits konkrete Erweiterungsabsichten, um die bestehende Nachfrage bedienen zu können. Der Planung liegt ein Finanzierungsnachweis zugrunde, aus dem sich die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens ableiten lässt. Aus Datenschutzgründen werden diese Daten in der Begründung zum Bebauungsplan nicht veröffentlicht.

Die neue Tourismusstrategie des Landes Schleswig-Holstein gibt zudem das Ziel einer 30 % Steigerung des touristischen Bruttoumsatzes und insgesamt 30 Mio. Übernachtungen (Betriebe mit über zehn Betten) für das Land (ausgehend von 24,8 Mio. im Jahr 2013) vor. Dieses Ziel ist mit den ausschließlich bestehenden Hotelkapazitäten nicht erreichbar.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt das Plangebiet darüber hinaus am nördlichen Rand eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, welches sich vom Waldweg bis zum Hamburger Ring erstreckt. In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.

Der Text zum Regionalplan führt unter Ziffer 5.2 zu den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft als Grundsatz aus, dass diese Gebiete naturbetonte Lebensräume zum Schutz gefährdeter Tier- und Pflanzenarten umfassen und der Sicherung und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dienen. Die Vorbehaltsgebiete sollen beitragen:

- zur Erhaltung der ökologisch bedeutsamen natürlichen Lebensräume sowie zur Sicherung, Erhaltung und qualitativen Verbesserung extensiv genutzter Gebiete,
- zur Sicherung der geschützten Flächen gegenüber biotopschädigenden Randeinflüssen als Pufferflächen,
- zur Herstellung flächenhafter Verbunde verschiedener Biotope,
- zur Wiederherstellung beziehungsweise Neuentwicklung ehemaliger naturraumtypischer Lebensräume als dauerhafte Überlebensräume für sehr isoliert lebende Restpopulationen von Tier- und Pflanzenarten und deren Wiederverbreitung und
- für den Arten- und Biotopschutz.

Hierzu ist auszuführen, dass das Plangebiet innerhalb der Ortslage Haffkrugs innerhalb der Strandpromenade mit entsprechenden touristischen Angeboten liegt. Ein ökologisch bedeutsamer natürlicher Lebensraum ist dort nicht gegeben. Ein flächenhafter Verbund verschiedener Biotope sowie die Wiederherstellung beziehungsweise Neuentwicklung ehemaliger naturraumtypischer Lebensräume ließen sich in dieser Lage in Haffkrug nur herstellen, wenn sämtliche touristischen Angebote am Strand und in Strandnähe aufgegeben würden. Das ist nicht Planungswille der Gemeinde und stünde zudem im Widerspruch zu den landesplanerischen Vorgaben für die Tourismusentwicklung. Sehr isoliert lebende Restpopulationen von Tier- und Pflanzenarten finden sich nicht. Belange des Artenschutzes werden bei Beachtung von Maßnahmen nicht beeinträchtigt (Verwendung von vogelsicherem Glas für

Windschutzverglasungen an Außenterrassen und Balkonen sowie Glasfronten zum Schutz von Zugvögeln). Dies hat das Schleswig-Holsteinische Obergerverwaltungsgericht in den beiden vorausgegangenen Urteilen bestätigt (Urteile vom 22. November 2021, 1 KN 13/16, S. 43 ff. und 1 KN 13/21, S. 40 ff.).

Im Hinblick auf den Biotopschutz hat die Gemeinde Scharbeutz die Fläche von einem Landschaftsplaner bewerten lassen (Trüper Gondesen Partner, Lübeck 17.02.2021, ergänzt am 07.05.2021). Dort wird Folgendes ausgeführt: *„Bei landesweiten Kartierungen gesetzlich geschützter Biotope vom Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung Schleswig-Holstein wurde 2016 in nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 angrenzenden Flächen eine Küstenschutzdüne, und damit ein gesetzlich geschütztes Biotop, erfasst. Innerhalb des Plangeltungsbereichs befanden und befinden sich insofern keine Flächen, die nach § 30 Abs.2 Nr. 6 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG SH gesetzlich geschützt sind.*

Wie aus vorliegenden Unterlagen (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 49 -Sch-, 3. Änderung der Gemeinde Scharbeutz) hervorgeht, wurde der Bereich des Bebauungsplans Nr. 49 in den letzten Jahren als Parkplatz genutzt. Aufgrund des generellen Nutzungsdrucks durch Parkflächen und der vorherigen Flächennutzung mit einer Strandhalle, ist von einer stark anthropogen geprägten Flächennutzung mit den entsprechenden Belastungen auszugehen. Aufgrund der vorherrschenden Vegetation östlich des Plangeltungsbereichs und des nördlich angrenzenden gesetzlich geschützten Biotops, ist nicht auszuschließen, dass es sich bei dieser Fläche [östlich der Promenade] ebenfalls um den Biotoptyp Küstendüne handelt.

Da sich der Plangeltungsbereich ausschließlich innerhalb der sogenannten „Insel“ befindet, können Beeinträchtigungen der Küstenschutzdüne (§ 30 Abs. 2 Nr. 6 BNatSchG) vermieden werden, soweit die Biotopflächen durch entsprechende Maßnahmen in der Bau- und Betriebsphase geschützt werden. Dazu gehört zum Beispiel, dass ein Betreten der Flächen und/oder eine Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche sowie ein Befahren mit Baufahrzeugen verhindert werden.“ (vgl. auch die detaillierten Ausführungen im Umweltbericht, Ziffer 6 dieser Begründung). Die Gemeinde Scharbeutz wird die Maßnahmen bei der Baudurchführung beachten. Insofern wird eine Beeinträchtigung des außerhalb des Plangebiets gelegenen Biotoptyps Küstendüne nicht angenommen.

Ergänzend am 07.05.2021 verweist das Büro TGP auf die einschlägigen Kartieranleitungen und naturschutzfachlichen Regelwerke, die Küstendünen sowohl geomorphologisch als auch anhand der Bodenstruktur (also Sand, nicht überbaut und versiegelt) und in der Regel ganz maßgeblich anhand der biotoptypischen Vegetation bestimmen. Verordnungstext und Kartieranleitung setzen insofern eine sandige Dünenform und in der Regel eine typische

Vegetation voraus, sowie die „bauliche Unversehrtheit“. Danach war bereits bei Einleitung des B-Plan-Verfahrens kein gesetzlich geschütztes Biotop in Form einer Küstendüne mehr vorhanden.

Die Gemeinde Scharbeutz hat vorsorglich einen Befreiungsantrag von den Biotopvorschriften gestellt. Das Landratsamt Ostholstein hat der Gemeinde Scharbeutz dazu die naturschutzrechtliche Befreiung (§ 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatschG) mit Bescheid vom 27. März 2020 erteilt. Das Schleswig-Holsteinische Obergerverwaltungsgericht hat in den vorausgegangenen Hauptsachverfahren festgestellt, dass die für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ausreichende rechtliche Möglichkeit einer Befreiung von den Vorschriften des Arten- und Biotopschutzes („Befreiungslage“) im vorliegenden Fall gegeben ist, unabhängig von der Frage der Bestandskraft des Befreiungsbescheids (Urteil vom 22. November 2021, 1 KN 13/16, S. 37 ff./ und 1 KN 13/21, S. 35 ff.).

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sieht die Gemeinde durch die Planung in der Gesamtschau nicht. Beeinträchtigungen aus der Ferne von See aus sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da es sich nicht höher als die bereits vorhandene Bebauung entwickelt. Vom Strand und landseits von der Strandallee sowie der Promenade aus nördlicher und südlicher Richtung betrachtet schiebt sich die geplante Bebauung natürlich umso deutlicher in den Vordergrund, je weiter man sich an das Plangebiet annähert. Nur in direkter Nachbarschaft (am Gebäude stehend) wird das Hotel (wie jedes andere Bauwerk auch) dominant wirken. (Vgl. die detaillierten Ausführungen in Ziffer 3.3.5 sowie im Umweltbericht, Ziffer 6 dieser Begründung).

Die Gemeinde Scharbeutz hält es für vertretbar, dass sich ein Hotel im oberen Sternebereich von der übrigen Bebauung auch in der Dimension etwas abhebt. Das Schleswig-Holsteinische Obergerverwaltungsgericht hat in den beiden vorausgegangenen Urteilen bestätigt, dass bereits die Abwägung möglicher mit dem Vorhaben verbundener Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturschutzes im vorausgegangenen Ergänzungsverfahren nicht materiell rechtswidrig war (Urteile vom 22. November 2021, 1 KN 13/16, S. 45 ff. und 1 KN 13/21, S. 43 ff.). Gegenüber den vorherigen Planungen (1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes) wird die Höhe geringfügig reduziert (2. Änderung); auch wird sich die gewählte Form unauffälliger präsentieren als das sehr extravagante „Schiff im Dock“.

Andere für das Vorhaben geeignete Standorte stehen im Ortsteil Haffkrug nicht zur Verfügung. Ausgehend von der aus touristischen Gründen erforderlichen sehr guten Lagegunst kommt nur ein Standort in direkter Strandnähe überhaupt in Frage. Sämtliche Grundstücke landseits der Strandallee (die noch als 1b-Lage zu bezeichnen wären) sind bereits bebaut.

Dahinter westlich liegende Flächen sind aufgrund des Abstandes und die fehlende Sichtbeziehung zum Meer für eine Sterne-Hotel im oberen Segment nicht mehr geeignet. Seeseitig der Strandallee bis zum Seebrückenplatz befinden sich gesetzlich geschützte Dünenbereiche, denen auch jedwede Vorbelastung durch eine ehemalige (hoch)bauliche Nutzung fehlt. Dort wären erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Alternativstandorte in Strandnähe wären deshalb notwendigerweise mit intensiveren Eingriffen in den Dünen- und Strandbereich verbunden. Der Seebrückenplatz selbst kommt nicht in Frage. Die Gemeinde plant im Rahmen der Errichtung einer neuen Seebrücke eine umfassende Umgestaltung mit einem DLRG-Gebäude und einem modernen Strandabgang. Zudem weist die Fläche nicht die erforderliche Größe auf. Der nördlich der Schank- und Speisewirtschaft an der Seebrücke gelegene Parkplatz ist ebenfalls nicht geeignet. Diese Fläche ist zu schmal für einen Hotelbetrieb.

3.3 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 und die Beeinträchtigungen durch Schattenwurf vergrößern sich. Mit der Planung gehen aber auch positive Auswirkungen auf die Tourismusstrukturen einher. Von der Planung betroffen sind weiterhin Belange des Immissionsschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes. Inwieweit erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind, wird nachfolgend detailliert beschrieben.

3.3.1 Natur-, Biotop- und Klimaschutz

Mit der Standortwahl auf einer bereits baulich vorbelasteten Fläche werden größere Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser vermieden. Die für das Bauvorhaben erforderliche Anhebung der zulässigen Grundfläche wird entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ausgeglichen. Negative Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter werden daher nicht erwartet. Das neue Konzept verlässt die ehemals sehr auffällig gewählte Bauform eines „Schiffs im Dock“ und präsentiert sich deutlich unauffälliger. Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft wird auf die ausführlichen Darlegungen in Ziffer 3.3.5 dieser Begründung und auf den Umweltbericht (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden in der Gesamtschau zu diesem Schutzgut nicht erwartet.

Bei landesweiten Kartierungen gesetzlich geschützter Biotope vom Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung Schleswig-Holstein wurde 2016 in nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 angrenzenden Flächen eine Küstenschutzdüne, und damit ein gesetzlich geschütztes Biotop, erfasst. Innerhalb des

Plangeltungsbereichs befanden und befinden sich danach keine Flächen, die nach § 30 Abs.2 Nr. 6 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG SH gesetzlich geschützt sind.



Abb.: Archiv Gemeinde Scharbeutz Strandhalle ca. 1970



Abb.: google earth pro ca. 2016

Das Büro Trüper Gondesen Partner, Lübeck führt in einer Bewertung am 17.02.2021 aus, dass das Plangebiet in den letzten Jahren als Parkplatz genutzt wurde. Aufgrund des generellen Nutzungsdrucks durch Parkflächen und der vorherigen Flächennutzung mit einer Strandhalle, ist von einer stark anthropogen geprägten Flächennutzung mit den entsprechenden Belastungen auszugehen. Ergänzend am 07.05.2021 verweist das Büro auf die einschlägigen Kartieranleitungen und naturschutzfachlichen Regelwerke, die Küstendünen sowohl geomorphologisch als auch anhand der Bodenstruktur (also Sand, nicht überbaut und versiegelt) und in der Regel ganz maßgeblich anhand der biotoptypischen Vegetation bestimmen. Verordnungstext und Kartieranleitung setzen insofern eine sandige Dünenform und in der Regel eine typische Vegetation voraus, sowie die „bauliche Unversehrtheit“. Danach war bereits bei Einleitung des B-Plan-Verfahrens kein gesetzlich geschütztes Biotop in Form einer Küstendüne mehr vorhanden. Das Gebiet ist zurzeit eine Baugrube, der Oberboden ist abgetragen, der Bereich ist mit einem Bauzaun eingezäunt.



Abb.: TGP

Aufgrund der vorherrschenden Vegetation östlich des Plangeltungsbereichs und des nördlich angrenzenden gesetzlich geschützten Biotops, ist aber nicht auszuschließen, dass es sich bei dieser [östlich gelegenen] Fläche ebenfalls um den Biototyp Küstendüne handelt, obwohl diese nicht kartiert wurde.



Abb.: TGP

Da sich der Plangeltungsbereich ausschließlich innerhalb der sogenannten „Insel“ befindet, können Beeinträchtigungen der außerhalb gelegenen Küstenschutzdüne (§ 30 Abs. 2 Nr. 6 BNatSchG) vermieden werden, soweit die Biotopflächen durch entsprechende Maßnahmen in der Bau- und Betriebsphase geschützt werden. Dazu gehört zum Beispiel, dass ein Betreten der Flächen und/oder eine Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche sowie ein Befahren mit Baufahrzeugen verhindert werden. Die Gemeinde Scharbeutz wird das Bauvorhaben dementsprechend begleiten und den Schutz der angrenzenden Flächen sicherstellen.

Gleichwohl hat die Gemeinde Scharbeutz vorsorglich einen Antrag auf Befreiung von den Biotopvorschriften gestellt. Der Landrat des Kreises Ostholstein hat am 27.03.2020 die naturschutzrechtliche Befreiung nach § 30, § 67 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BNatSchG und § 4 der NatSchZVO aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses erteilt. Das Schleswig-Holsteinische Obergericht hat in den vorausgegangenen Hauptsachverfahren festgestellt, dass die für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ausreichende rechtliche Möglichkeit einer Befreiung von den Vorschriften des Arten- und Biotopschutzes („Befreiungslage“) im vorliegenden Fall gegeben ist, unabhängig von der Frage der Bestandskraft des Befreiungsbescheids (Urteil vom 22. November 2021, 1 KN 13/16, S. 37 ff./ und 1 KN 13/21, S. 35 ff.). In eine gegebene Befreiungslage darf der Plangeber „hineinplanen“ (vgl. BVerwG, Beschl. v. 25.08.1997 – 4 NB 12/97 – juris Rn. 14; OVG NRW, Urf. v. 21.04.2020 – 8 A 311/19 – juris Rn. 58).

Das überwiegende öffentliche Interesse leitet sich grundsätzlich daraus ab, dass in Haffkrug nicht genügend Bettenkapazitäten im Hotelbereich zur Verfügung stehen. Mit dem Hotelneubau soll die touristische Entwicklung vorangetrieben und die Attraktivität als Urlaubsort gesteigert werden. Dieses entspricht auch dem Grundsatz des Regionalplans, wonach in Scharbeutz und in Haffkrug höherwertige Hotelangebote mit Tagungseinrichtungen zu entwickeln sind (vgl. G 6.5 Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden (Nahbereich Timmendorfer Strand/Scharbeutz)).

Das Institut für Tourismus- und Bäderforschung in Nordeuropa (NIT, Kiel) hat am 17.11.2020 eine Potenzialbewertung einer Hotelentwicklung in Haffkrug vorgenommen. Nachfolgendes fußt auf dieser Bewertung.

Für Personen, die sich für einen Urlaub an der Ostsee Schleswig-Holstein interessieren, hat das Hotel einen überdurchschnittlich hohen Stellenwert im Vergleich zur Gesamtbevölkerung. Zwischen 2012 und 2016 konnte das Potenzial für Hotelreisen der Ostsee-SH-Interessenten noch einmal um vier Prozentpunkte zulegen und unterstreicht so den hohen Stellenwert der Hotellerie im Zielgebiet. Im Jahr 2019 waren 24 % aller 1.300 Beherbergungsbetriebe an der Ostsee Schleswig-Holsteins dem Hotelleriesektor (Hotel, Hotel garni, ohne Pensionen und Gasthöfe) zuzuordnen. Während die Hotellerie ein Viertel (24 %) aller Betten stellt, konnte sie 34 % der Übernachtungen verbuchen. Hier zeigt sich durch die relativ gute Auslastung der Hotellerie auch die ausgeprägt saisonverlängernde Wirkung der Hotellerieentwicklung. Die bisherigen Entwicklungen in Hinblick auf die steigenden Ankunfts- und Übernachtungszahlen sowie das weiterwachsende Nachfragepotential deuten auf eine gleichermaßen prosperierende Hotellerie am Standort Ostsee hin. Tatsächlich nahm die Zahl der Hotels (inkl. Hotel garni) in den letzten zehn Jahren ab. Dieser Rückgang hat jedoch nicht zu bedeuten, dass der Hotelurlaub an der Ostsee an Attraktivität verloren hat. Vielmehr hat sich die höhere Bettenkapazität auf weniger Betriebe verteilt. So stehen dem Rückgang der Betriebsanzahl von -12 % ein Anstieg der Bettenanzahl von +26 % entgegen. Absolut gesprochen stieg die Kapazität in den letzten zehn Jahren um 5.349 Betten, obwohl sich die Zahl der Hotels (inkl. Hotel garni) um 41 Betriebe verringert hat. Große Hotels mit vielen Betten haben die Angebotslücken schließen und die kontinuierlich steigende Nachfrage bedienen können. Dass dieser Markt jedoch längst noch nicht ausgeschöpft ist, zeigen die Übernachtungszahlen der Hotels (inkl. Hotel garni). Dort ist in den letzten zehn Jahren ein Anstieg von 69 % zu beobachten gewesen, was einem absoluten Wert von knapp 2 Mio. Übernachtungen entspricht. Der langfristige Rückgang der Anzahl der Hotelbetriebe an der Ostsee verbunden mit einer leicht zunehmenden Bettenkapazität und einem starken Anstieg

der Übernachtungen unterstreicht die Notwendigkeit für die Entwicklung entsprechender Unterkunftskapazitäten im Hotelsegment, um die konstant hohe Nachfrage langfristig bedienen zu können.

Im Jahr 2019 verzeichnete die Gemeinde Scharbeutz laut amtlicher Statistik 67 Beherbergungsbetriebe mit 10 Betten und mehr, die zusammen ein Gesamtvolumen von 6.628 Betten generierten. Obwohl sich die Zahl der Betriebe um 12 Einheiten zum Vorjahr reduziert hat (-16 %), stieg das Bettenvolumen um 423 Einheiten (+7 %). Auch die Übernachtungen pro Bett konnten einen langfristigen Zuwachs verzeichnen. In der angebotsseitig insgesamt durch Appartements, Zweitwohnungen und Ferienhäuser geprägten Beherbergungsstruktur des Ostseebades Scharbeutz spielt der Hotelsektor gleichwohl eine herausragende Rolle. Er trägt bei einem Anteil von 9 % (2018: 757 Betten) an den Betten und Stellplätzen mit 19% deutlich überproportional zur ganzjährigen Gesamtnachfrage bei. Auch im Tourismuskonzept für die Lübecker Bucht wird der Bedarf nach einer Steigerung des Hotelbettenanteils in der Gemeinde Scharbeutz deutlich. Betrachtet man die gewerblichen Beherbergungsbetriebe mit zehn Betten und mehr, so zeigt sich, dass der Bettenanteil der Hotellerie in Scharbeutz auch im gewerblichen Segment mit 14 % sehr gering ist. An der gesamten schleswig-holsteinischen Ostseeküste beträgt der Hotelbettenanteil dagegen 25 %, an der mecklenburgischen Ostseeküste sogar 35 %. Im Tourismuskonzept ist folglich eines der definierten quantitativen Ziele für die Entwicklung des Tourismus an der Lübecker Bucht bis 2030 die Verdopplung des Hotelbettenanteils in der Lübecker Bucht im Bereich der TALB von derzeit rund 15 % auf 30 % bis 2030, das sind rund 1.500 Hotelbetten zusätzlich.

Bisher ist das Ostseebad Scharbeutz vor allem durch Beherbergungsbetriebe geprägt, die sich der Parahotellerie zuordnen lassen. Die Entwicklung eines Hotels der gehobenen Klasse in Haffkrug östlich der Strandallee beschäftigt die Gemeinde Scharbeutz vor dem Hintergrund der skizzierten Rahmenbedingungen folgerichtig bereits seit vielen Jahren. Aus der Sicht der Gemeinde ist eine Erweiterung des bestehenden Angebots an hochwertigen Hotels aus den oberen Qualitätssegmenten letztlich unbedingt notwendig, um gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüchen gerecht zu werden. Dieser Bedarf wurde auch kürzlich im Tourismuskonzept für die Lübecker Bucht unterstrichen. Der Bau eines neuen Hotels soll die bisher niedrige Zahl an bestehenden Objekten in Scharbeutz und Haffkrug aufstocken und die gegebene Nachfrage bedienen. Sowohl aus der Sicht des touristischen Gesamtmarktes an der Ostsee Schleswig-Holstein, der Perspektiven für Hotelreisen an der Ostsee SH im deutschen Urlaubsreisemarkt, der Kundenpräferenzen in den zentralen Auslandsmärkten und der kleinräumlichen Situation in der Gemeinde Scharbeutz erscheint diese Entwicklungsrichtung marktgerecht.

Der Neubau des Hotels in Haffkrug hat in der angestrebten Kapazitäts- und Qualitätsdimension das Potenzial 34.000 bis 50.000 Aufenthaltstage pro Jahr zu generieren. Im gemittelten Szenario mit lediglich 42.400 generierten Aufenthaltstagen p. a. liegt die zu erwartende daraus resultierende regionalwirtschaftliche Wertschöpfung bei € 3,9 Mio. pro Jahr. Daraus lässt sich ein theoretisches Äquivalent von 141 Personen errechnen, die durch die Ausgaben der Übernachtungsgäste des Hotels ihren Lebensunterhalt mit einem durchschnittlichen Volkseinkommen bestreiten können. Außerdem resultieren aus den nachfrageseitig bemessenen Wertschöpfungs- bzw. Einkommenseffekten weitere, vorliegend zunächst nicht quantifizierte Steuerwirkungen für die Gemeinde Scharbeutz. Diese betreffen kommunale Steuern (Grundsteuer, Gewerbesteuer, kommunale Anteile an der Lohn- und Einkommensteuer) sowie letztlich auch der (geringfügige) kommunale Umsatzsteueranteil. Hinzu kommen weitere Einnahmen für die Gemeinde, z.B. aus einer Zunahme des Aufkommens aus der Tourismusabgabe, aber auch über mit dem Hotelbetrieb anfallende weitere Abgaben (Anschlussgebühren, Niederschlagswasser etc.).

Trotz des umfangreichen Angebotes im Hotel selbst werden sich die Gäste auch außerhalb des Hotels bewegen und Einzelhandels-, Gastronomie- und Freizeit- und Kultureinrichtungen der Gemeinde Scharbeutz nutzen. Die Gemeinde erwartet ca. 35 neu geschaffene Dauerarbeitsplätze und darüber hinaus auch Saisonarbeitsplätze. Gleichzeitig werden die Ausgaben der Gäste außerhalb des Hotels und die notwendigen Vorleistungen für Hotel, Gastronomie, Wellness etc. auch zur Sicherung und dem Erhalt weiterer Arbeitsplätze in der Gemeinde Scharbeutz beitragen.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen deutlich, dass für das geplante Hotel in Haffkrug ein erhebliches öffentliches Interesse besteht, damit die Gemeinde Scharbeutz im Wettbewerb mit anderen Tourismusdestinationen bestehen kann.

Entsprechend der vorliegenden Befreiung von den Biotopvorschriften wird auf einer Fläche im Süden des Gemeindegebietes zwischen der Lindenallee und dem Parkplatz an der Ostseetherme Ersatz geschaffen. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hierzu auf den Umweltbericht (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen. Die Befreiungsentscheidung des Landratsamtes Ostholstein vom 27. März 2021 bedurfte auch als Zulassungsentscheidung keiner besonderen Umweltverträglichkeitsprüfung. Das Plangebiet befindet sich nicht im Außenbereich, sondern aufgrund der vorausgegangenen rechtswirksamen Bebauungspläne, 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 -Sch-, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 -Sch- sowie Bebauungsplan Nr. 49 -Sch- im beplanten Innenbereich. Für die Zulassung eines

Hotels im beplanten Innenbereich sehen §§ 5 ff. UVPG i.V.m. dessen Anlage 1 die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht vor.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörigen Regelwerken und Verordnungen zum Klimaschutz verzichtet.

Das Vorhaben ist im Schutzstreifen zur Ostsee belegen (§ 35 Abs. 2 LNatSchG).

Der Landrat des Kreises Ostholstein als Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 18.07.2024 eine naturschutzrechtliche Befreiung für die Errichtung des geplanten Hotels, also dem Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, auf Grundlage der §§ 61 BNatSchG in Verbindung mit § 35 LNatSchG (Gewässerschutzstreifen), § 67 BNatSchG (Befreiung) und 4 NatSchZVO (Zuständigkeit) erteilt. Die Grundlage bildet § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG, wonach von den Ge- und Verboten des BNatSchG sowie nach dem Naturschutzrecht der Länder auf Antrag Befreiung gewährt werden kann, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist.

In dem Bescheid wird ausgeführt, das Vorhaben liege im überwiegenden öffentlichen Interesse. Der Ortsteil Haffkrug lebe vom Tourismus. Der Ort habe seit Jahren einen erheblichen Nachholbedarf an zusätzlichen Bettenkapazitäten, insbesondere solche, die die gestiegenen Ansprüche bedienen. Mit dem geplanten Hotelneubau solle die touristische Entwicklung vorangetrieben und die Attraktivität als Urlaubs- und Tourismusort gesteigert werden. Das geplante Vorhaben sei an der besagten Stelle zudem notwendig. In Haffkrug gebe es keine weiteren vergleichbaren Flächen für ein solches Vorhaben. Bestehende Bebauungen und naturschutzfachlich hochwertige und teilweise geschützte Gebiete bildeten die Grenzen der touristischen Ortsentwicklung. Die Voraussetzungen gemäß § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG lägen damit vor.

Auch Belange der Landschaftspflege stehen nicht entgegen (vgl. die ausführlichen Darlegungen unter Ziffer 3.3.5 und im Umweltbericht (Ziffer 6 dieser Begründung)).

3.3.2 Lärmschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind Lärmimmissionen in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen, sofern sie nicht unerheblich und damit zu vernachlässigen sind. Das Schleswig-Holsteinische Obergerverwaltungsgericht hat in den beiden vorausgegangenen Urteilen bestätigt, dass bereits die Abwägung betreffend die mit dem Vorhaben verbundenen Lärmimmissionen im vorausgegangenen Ergänzungsverfahren nicht materiell rechtswidrig war (Urteile vom 22. November 2021, 1 KN 13/16, S. 45 ff. und 1 KN

13/21, S. 43 ff.). Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Zudem ist zu prüfen, ob durch das geplante Hotel Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft zu erwarten sind. Die Gemeinde hat eine Untersuchung erarbeiten lassen (Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für einen Hotelneubau an der Strandallee im OT Haffkrug, Gutachten Nr. 14-07-2, ibs, Mölln, 18.07.2014, ergänzt am 29.09.2015 und 12.11.2015, Stellungnahme vom 05.02.2016).

Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung von organisatorischen Maßnahmen (Beschränkung der Nutzung der Außenterrasse nach 22:00 Uhr, Anlieferung vor der Südseite und außerhalb der Ruhezeiten) und einer Bauausführung entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und Spitzenpegel durch den Hotelbetrieb nicht zu erwarten sind. Die Nutzung der Haltebuchten vor dem Hotel bedarf jedoch der weiteren Betrachtung. Insbesondere zur Bewertung dieses Szenarios wurden weitere Untersuchungen und Abschätzungen in Ergänzung zum vorliegenden Gutachten vorgenommen.

Immissionen durch nächtliche Haltevorgänge in den hotelbezogenen Haltebuchten vor dem Hotel werden weitgehend durch dort angeordnete und festgesetzte Lärmschutzwände abgeschirmt. Aufgrund der vor bzw. nach den Lärmschutzwänden stattfindenden (und damit nicht abgeschirmten) Ausscher- und Einbiegevorgänge, die noch dem nach TA-Lärm zu beurteilenden Hotelgeräuschen zuzurechnen sind, verblieben bei diesen Schallschutzmaßnahmen aber noch Überschreitungen des (alle Vorgänge innerhalb der ungünstigsten Nachtstunde erfassenden) Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) um 1-2 dB(A). Die Spitzenpegel wären eingehalten. Auch eine Erhöhung der Lärmschutzwände würde keine weitere Reduzierung der Beurteilungspegel bewirken.

Zusätzliche organisatorische Maßnahmen (Begrenzung der Öffnungszeiten des Restaurants und der Wellnesseinrichtungen, kein Einchecken im Nachtzeitraum) können eine Verringerung des bisher im Gutachten veranschlagten PKW-Aufkommens bewirken. Wird anstelle von insgesamt 33 Parkbewegungen in der ungünstigsten Nachtstunde von einem verringerten Berechnungsansatz von 22 Parkbewegungen ausgegangen (was immer noch dem Doppelten der sich aus der Parkplatzlärmstudie - bettenbezogen - ergebenden Pkw-Frequentierung entspricht) mit jeweils 8 Pkw-Fahrten auf der südlichen und der nördlichen Rampe der Tiefgarage (also 16 Parkbewegungen innerhalb der Tiefgarage) sowie 6 Parkbewegungen (= 3 Pkw mit An- und Abfahrt) im Bereich von drei kleineren Parkbuchten, dann wird nach ergänzenden Berechnungen mit Berücksichtigung der 2 m hohen Lärmschutzwände der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) mit Beurteilungspegeln von maximal 40 dB(A) eingehalten.

Im Hinblick auf die in dem Gutachten und den Ergänzungen angenommenen Parkbewegungen ist insgesamt auszuführen, dass diese allesamt zur sicheren Seite hin prognostiziert sind. Inzwischen liegen vom Vorhabenträger nähere Angaben vor. Gestützt auf ein Hotel in der Gemeinde Timmendorfer Strand, gelegen ebenfalls direkt an der Strandpromenade (5 Sterne, 125 Zimmer, großer Wellnessbereich) ergibt sich ein Anreiseverhalten der Gäste wie folgt:

Erfahrungswerte

Mal							
	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag
14.00 -20.00	50%	70%	70%	70%	60%	90%	80%
20.00-22.00	20%	15%	15%	15%	25%	2%	10%
22.00-...	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Juni							
	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag
14.00 -20.00	50%	70%	70%	70%	60%	80%	80%
20.00-22.00	20%	10%	10%	10%	25%	10%	5%
22.00-...	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%
Juli							
	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag
14.00 -20.00	65%	80%	80%	80%	60%	90%	90%
20.00-22.00	10%	5%	5%	5%	15%	5%	2%
22.00-...	0%	1%	1%	1%	5%	1%	0%
August							
	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag
14.00 -20.00	75%	80%	80%	80%	70%	80%	80%
20.00-22.00	10%	5%	5%	5%	20%	10%	5%
22.00-...	0%	1%	1%	1%	5%	1%	0%

Die Tabelle zeigt, dass die Gäste ganz überwiegend im Zeitraum zwischen 14:00 Uhr und 20:00 Uhr einchecken. Ca. 5-25% der Gäste reisen zwischen 20:00 Uhr und 22:00 Uhr an. Anreisen nach 22:00 Uhr stellen absolute Ausnahmen dar und bewegen sich um 1 %. Das geplante Hotel ist zudem mit 87 Zimmern deutlich kleiner als das zum Vergleich o.g. aufgeführte Hotel mit 125 Zimmern. Von daher wird sich auch die Anreise nach 22:00 Uhr bei dem im Haffkrug geplanten Hotel noch weiter verringern.

Zur Restaurantbenutzung ist auszuführen, dass dieses überwiegend für die Hotelgäste vorgesehen ist. Das Restaurant hat in der aktuellen Planung 14 Tische. Vormittags wird es als Frühstücksraum und ausschließlich am Abend für ein paar Stunden als Verpflegungsmöglichkeit v.a. für Hotelgäste genutzt werden. Es ist im Übrigen nicht davon auszugehen, dass das Restaurant jeden Abend, weder in der Hauptsaison und schon gar nicht in der Nebensaison ausgebucht und voll belegt ist. Die Essenszeiten des „normale Urlaubers“ sind in der Regel am Abend in der Zeit von 18:00-22:00 Uhr. Folgende Berechnung erscheint auf dieser Basis konservativ betrachtet realistisch:

14 Tische sind in der Hauptsaison um 20 Uhr zu 80 % belegt, d.h. es sind 11 Tische belegt, davon sind 65 % Hotelgäste, d.h. 7 Tische sind von Hotelgästen belegt. Verbleiben noch 4 Tische für externe Gäste. Die Stellplätze in der Tiefgarage sind ausschließlich für Hotelgäste vorgesehen. Ausfahrten aus der Tiefgarage durch Restaurantbesucher sind daher nicht gegeben. Aller Voraussicht nach parken die Gäste auch nicht direkt vor dem Hotel, weil dort nur Kurzzeitparkplätze vorgesehen sind, sondern auf den öffentlichen Parkplätzen an

der Strandallee bzw. am Waldweg, die leicht fußläufig erreichbar sind. Von daher ist auch das Abholen von Restaurantbesuchern mit dem PKW durch einen vorab vorgegangenen Fahrer nicht zu erwarten, da der Parkplatz am Waldweg z.B. nur etwa 170 m entfernt liegt und damit in etwa 2 Minuten zu erreichen ist. Die anderen öffentlichen Parkplätze in der Strandallee liegen noch dichter.

Der Wellnessbereich ist ausschließlich für Hotelgäste vorgesehen. Parkbewegungen von externen Besuchern sind damit nicht gegeben. Ausgehend von diesen nun vorliegenden Detailangaben führt der Schallgutachter in einer weiteren Stellungnahme vom 05.02.2016 wie folgt aus: „Sofern der Wellnessbereich – wie vom Vorhabenträger angegeben – aufgrund der relativ geringen Größe ausschließlich und das Restaurant mit 14 Tischen überwiegend den Hotelgästen vorbehalten ist sowie das Ein-/Auschecken im Hotel an diesem Urlaubsstandort in den Abendstunden vor 22 Uhr nur noch in geringem Umfang stattfinden wird und nach 22 Uhr höchstens noch mit vereinzelt an-/abreisenden Hotelgästen zu rechnen ist, dann ist mein ursprünglicher – diese Aspekte noch nicht berücksichtigender – Berechnungsansatz von 33 Parkbewegungen (was dem Dreifachen der sich bettenbezogen aus der Parkplatz-lärmstudie ergebenden Frequentierung entspricht) zu hoch gegriffen.“

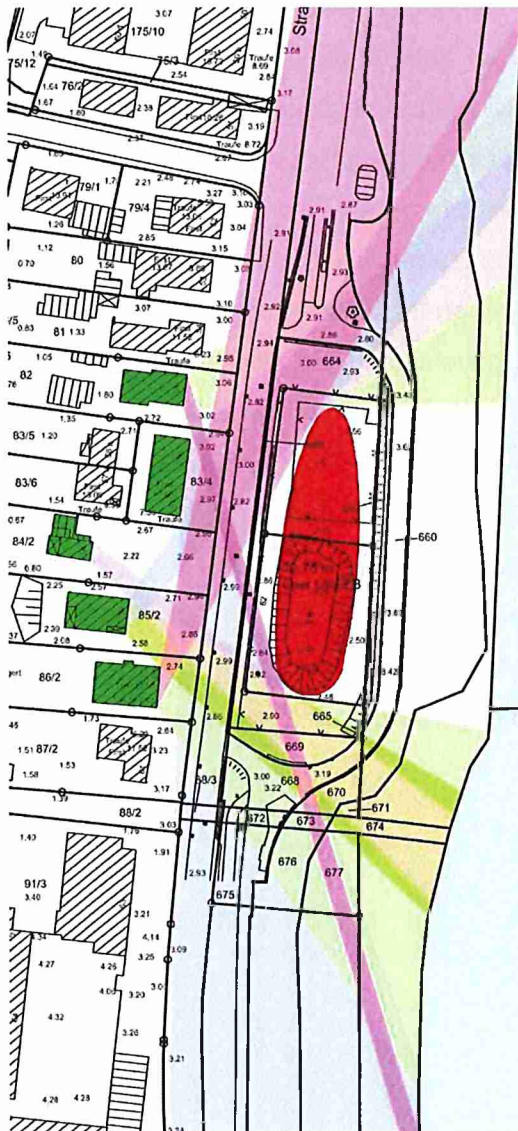
Aus alledem ergibt sich, dass der Hotelbetrieb voraussichtlich nicht zu Störungen in der Nachbarschaft führen wird. Notwendige Maßnahmen aus den Gutachten fließen in den Durchführungsvertrag ein. Es ist weiter zu beachten, dass die Gemeinde Scharbeutz eine Tourismusgemeinde im Ostseeraum von herausragender Bedeutung ist. Das Tourismusgeschehen einer Ostseegemeinde spielt sich üblicherweise weitgehend am Strand und in den strandnahen Bereichen ab, in denen die Tourismus- und Freizeiteinrichtungen vorgehalten werden. Bei der Bewertung des Schutzanspruchs der an diesen Bereich angrenzenden Bebauung ist dieser Aspekt zu berücksichtigen. Die westlich des geplanten Hotels gelegene Bebauung dient zudem nicht nur dem Dauerwohnen, hier sind auch touristische Nutzungen (z.B. Ferienwohnungen) vorhanden, die naturgemäß von den Gästen ebenfalls nach 22:00 Uhr mit entsprechenden Geräuschen (Türenschielen) angefahren werden. Im Übrigen weist die Gemeinde Scharbeutz darauf hin, dass andere geeignete Standorte in Haffkrug für die Errichtung eines Hotels der angestrebten Kategorie und mit dieser Lagegunst nicht zur Verfügung stehen. Die Gemeinde hat sich für den gewählten Standort entschieden, weil es sich nach Abriss der Strandhalle um eine baulich vorgeprägte Fläche handelt, bei der keine Eingriffe in geschützte Biotope entstehen und misst einer Wiedernutzbarmachung der Fläche ein hohes Gewicht bei. In der gesamten Ortslage Haffkrugs ist westlich der Strandallee u.a. auch Wohnbebauung vorhanden, bei der eine vergleichbare Konfliktsituation besteht.

Generell strebt die Gemeinde Scharbeutz an, die Belastungen der Anlieger der Strandallee durch Verkehrslärm möglichst gering zu halten. Tempo 30 auf der Strandallee könnte hierzu einen wichtigen Beitrag leisten, kann von der Gemeinde aber nicht allein angeordnet werden. Die Gemeinde wird sich diesbezüglich mit den zuständigen Behörden abstimmen.

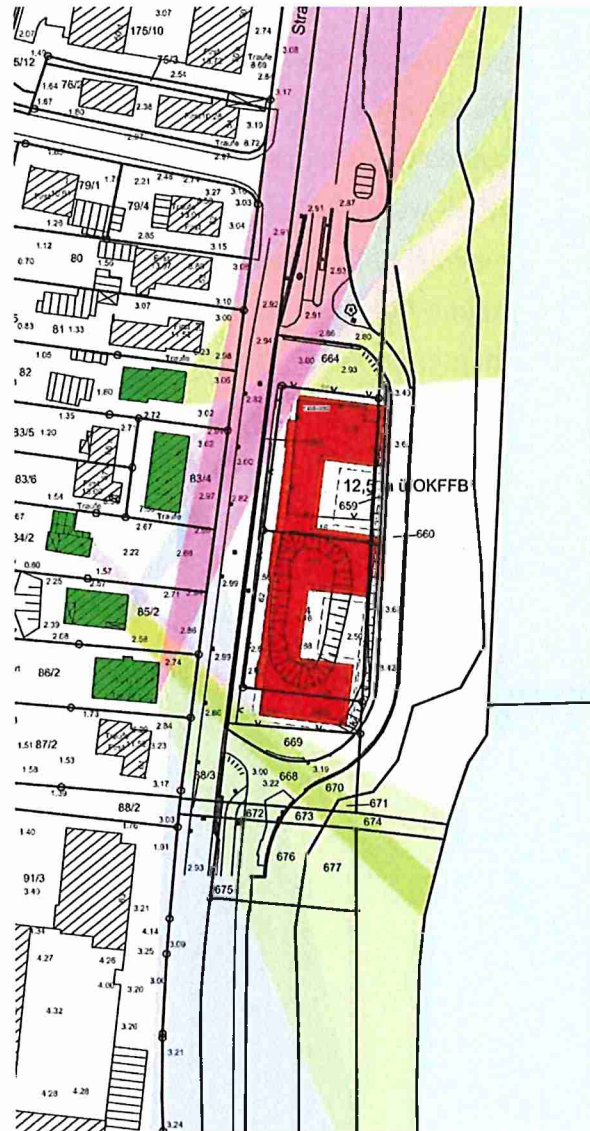
Den Belastungen des Hotels durch Verkehrslärm der Strandallee wird durch passive Schallschutzmaßnahmen begegnet. Aktive Maßnahmen scheiden hier aus ortsgestalterischen Gründen aus.

3.3.3 Ostseeblick

Durch den Bau des Hotels verschlechtern sich für die westlich der Strandallee gelegenen Gebäude die Sichtbeziehungen zur Ostsee gegenüber dem derzeit bestehenden Planungsrecht. Um die zu erwartenden Auswirkungen bewerten zu können, hat die Gemeinde Scharbeutz die Veränderungen in den Sichtbeziehungen simuliert.

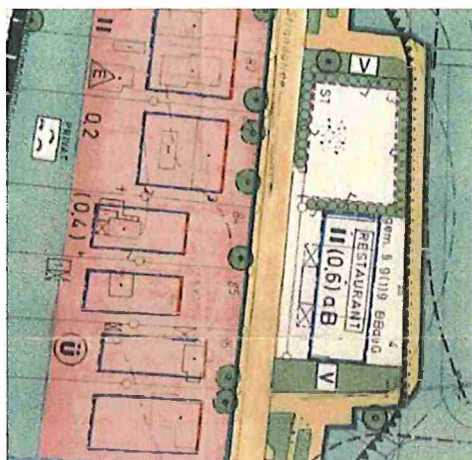


geplanter Baukörper „Schiff“ (B-Plan 49 SCH, 2. Änd.)

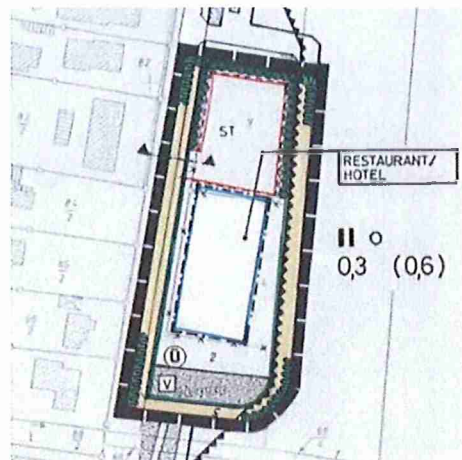


geplanter Baukörper B-Plan 49 SCH, 3. Änd.

Die vorstehenden Abbildungen zeigen, dass sich durch den im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes vorbereiteten Baukörper die Sichtverhältnisse zur Ostsee für die Gebäude Nr. 56/57, Nr. 58 und Nr. 59 verschlechtern. Bei dem Gebäude Nr. 56/57 verkleinert sich der Blickwinkel in Richtung Norden, ein Ausschnitt zur Ostsee bleibt jedoch erhalten. Nach Süden war auch bei Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes praktisch kein Ostseeblick gegeben. Für die Grundstücke Nr. 59 und Nr. 60 verringert sich der Ausschnitt, von dem die Ostsee in südlicher Richtung sichtbar wäre. Verloren geht der Ostseeblick in dieser Richtung nicht; nach Norden war auch bei Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes praktisch kein Ostseeblick gegeben. Für das Grundstück Nr. 55 geht ein allerdings sehr schmaler Ausschnitt Richtung Süden verloren. Nach Norden verändern sich die Sichtverhältnisse kaum. Gravierend sind die Auswirkungen für das Grundstück Nr. 58. War mit den rechtskräftigen Festsetzungen zumindest ein, wenn auch sehr schmaler Ausschnitt in Richtung Süden zur Ostsee gegeben, so reduziert sich dieser nahezu so weit, dass der Blick verstellt wird. Nach Norden war keine Blickbeziehung gegeben. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das betroffene Gebäude sehr weit auf dem Grundstück zurückliegt, so dass die Bebauung der Nachbargrundstücke den Blickwinkel bereits beschränkt. Eine Neubebauung dieses Grundstücks nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32 -SCH- würde aufgrund der straßennäher festgesetzten Baulinie wieder einen Ostseeblick zumindest nach Süden ermöglichen. Generell ist anzumerken, dass ein schützenswertes Vertrauen auf eine unverbaute Aussicht nicht gegeben ist. Zwar ist die Strandhalle bereits vor mehreren Jahren abgerissen worden; es hat gleichwohl über alle Jahre eine verbindliche Bauleitplanung für das Plangebiet gegeben, die keine unverbaute Aussicht vorsah. So setzte bereits der Bebauungsplan Nr. 32 -SCH- aus dem Jahr 1988 direkt vor den Grundstücken Nr. 58 und Nr. 59 ein zweigeschossiges Restaurant fest. 1998 wurde der Bebauungsplan Nr. 49 -SCH- aufgestellt, der erstmalig ein Hotel an dem Standort vorsah. Für diesen Bebauungsplan liegen inzwischen zwei Änderungen vor. Auch wenn nach Abriss der Strandhalle bislang die planungsrechtlich durchgehend mögliche Bebauung nicht umgesetzt wurde, so bestand zu keiner Zeit ein Anspruch auf einen unverbaubaren Blick auf die Ostsee.



Auszug B-Plan 32 -SCH- (1988)

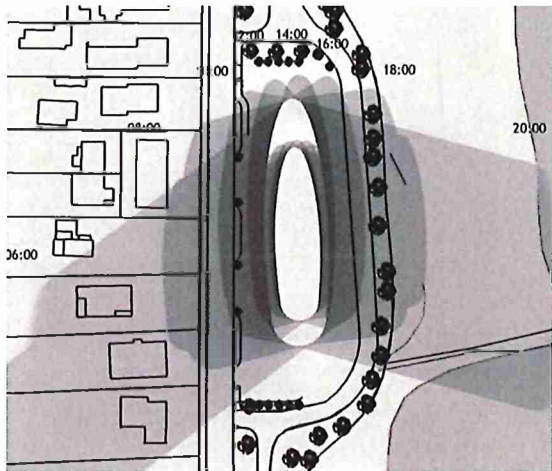


Auszug B-Plan 49 -SCH (1998)

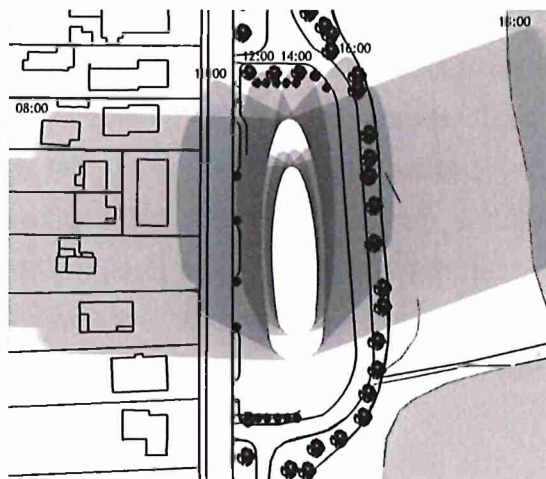
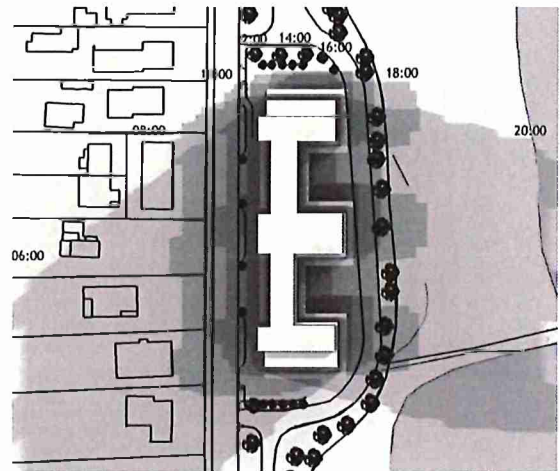
Insgesamt misst die Gemeinde den zu erwartenden Vorteilen durch den Hotelneubau für den Tourismus im Gemeindegebiet ein hohes Gewicht zu, so dass der Belang der Anlieger nach einem weitreichenden Ostseeblick dahinter zurückstehen muss. Eine Verschiebung des geplanten Hotels würde unter Beachtung der für derartige Hotels erforderlichen 1a-Lagen vorzugsweise direkt am Strand im Ortsteil Haffkrug in der Summe der Betroffenheiten der Anlieger der Strandallee praktisch keine Verbesserungen bringen, da die Beeinträchtigungen des Ostseeblicks dann an anderer Stelle auftreten würden. Ein anderer Standort wäre darüber hinaus mit Eingriffen in geschützte Biotope (Düne) verbunden, die die Gemeinde vermeiden möchte.

3.3.4 Verschattung

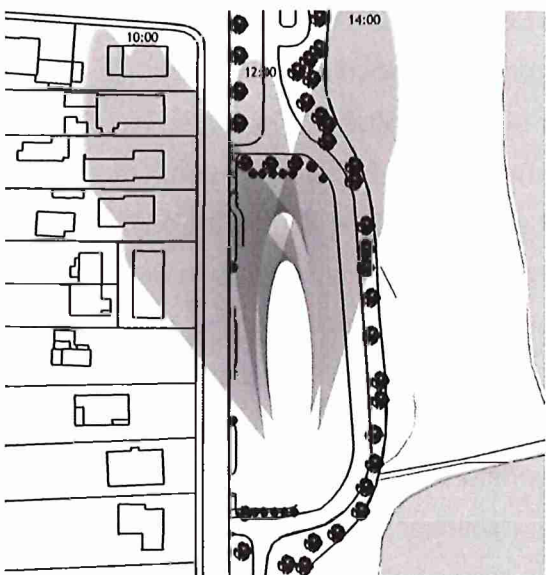
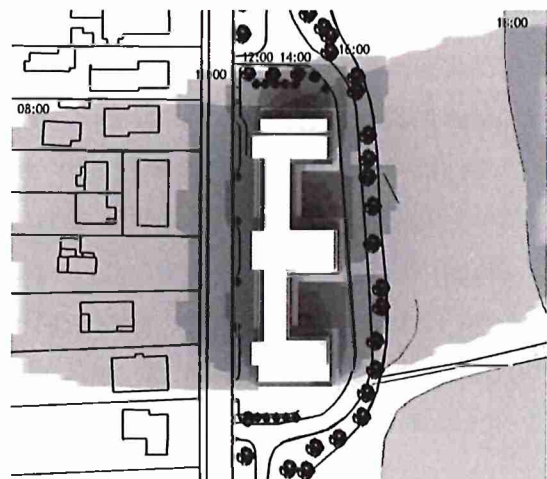
Mit dem Bau des Hotels verändern sich die Schattenverhältnisse gegenüber dem zu erwartenden Zustand der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 -SCH- sowohl für die Anlieger der Strandallee als auch für den Strandbereich zwischen Hotel und Ostsee. Die Gemeinde hat eine Simulation zum zu erwartenden Schattenfall durch das geplante Hotel erarbeiten lassen (Architekturwerkstatt Ladehoff). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Besonnungsverhältnisse gegenüber der jederzeit umsetzbaren Bebauung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan durch die jetzt geplante Bebauung nur unwesentlich verändern; die größten Betroffenheiten ergeben sich hier für das Grundstück Nr. 60 im Zeitraum der Tag- und Nachtgleiche und für das Grundstück Nr. 56/57 im Sommer. Eine größere Verschattung ist jedoch nur in den frühen Morgenstunden gegeben, so dass die Auswirkungen als zumutbar angesehen werden. Der Strandabschnitt vor dem geplanten Hotel ist in der Badesaison lediglich in den Abendstunden in etwas größerem Umfang verschattet.



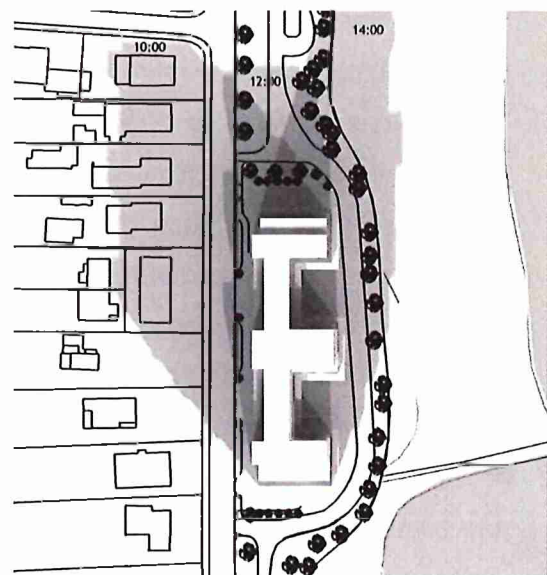
Schattenstudie Sommer



Schattenstudie Frühjahr/Herbst



Schattenstudie Winter



3.3.5 Orts- und Landschaftsbild

Der § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB definiert die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes als einen bei der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigenden Belang. Das Schutzgut des § 1 Abs. 6 Nr. 5 Alt. 4 BauGB ist das ästhetische Empfinden des Betrachters. Es geht um die optisch wahrnehmbaren Wirkungen der das Orts- bzw. Landschaftsbild prägenden Elemente auf den Menschen. Das Schutzgut des § 1 Abs. 6 Nr. 5 Alt. 4 BauGB ist in seiner Qualität definiert durch die wertende Betrachtung des Menschen, auf den es einwirkt und der es wahrnimmt (vgl. Brügelmann/Gierke BauGB § 1 Rn. 696-698). Das Schleswig-Holsteinische Obergerverwaltungsgericht hat in den beiden vorausgegangenen Urteilen bestätigt, dass bereits die Abwägung möglicher mit dem Vorhaben verbundener Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturschutzes im vorausgegangenen Ergänzungsverfahren nicht materiell rechtswidrig war (Urteile vom 22. November 2021, 1 KN 13/16, S. 45 ff. und 1 KN 13/21, S. 43 ff.).

Ortsbild

Ortsbild i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 5 Alt. 4 BauGB ist jedes überwiegend durch Bebauung geprägte Bild eines Ortes oder Ortsteils. Zum Ortsbild gehört auch das „Straßenbild“, d. h., dass durch die Führung der Straße und die begrenzende Bebauung sich ergebende Bild. Schützenswert kann sowohl das Bild des gesamten Ortes als auch das einzelner seiner Bestandteile sein. Bestandteile des Ortsbildes sind bauliche Anlagen jeweils für sich oder in ihrer Gesamtheit sowie Straßen, Plätze, Freiflächen und Grünflächen sowie topografische Gegebenheiten. Auch ein einzelnes Gebäude oder eine einzelne Freifläche kann dem Ortsbild sein Gepräge geben. Auch der Blick aus der Ferne auf die Silhouette eines Ortes ist von Bedeutung. Das Ortsbild wird nicht nur durch den Gesamteindruck der baulichen Anlagen, sondern auch durch deren Einfügung in die sie umgebende Landschaft geprägt (vgl. Brügelmann/Gierke BauGB § 1 Rn. 696-698).

Die Ortsstruktur des küstennahen Bereichs der Gemeinde Scharbeutz zeigt sich überwiegend küstenparallel angeordnet. Lediglich der Kammerwald unterbricht die landseitige Bebauung vollständig. Die Ortslagen von Scharbeutz und Haffkrug weiten sich etwas ins Hinterland aus, während die Bebauung an der Strandallee auch dazwischen durchgehend ist. Dort sind in westlicher Richtung im wesentlichen nur Campingplätze und Wochenendhausgebiete ausgedehnt. In der Örtlichkeit ist weder die Gemeindegrenze zur Gemeinde Timmendorfer Strand noch die Trennung zwischen Scharbeutz, Haffkrug und Sierksdorf baulich erkennbar.



Abb.: Quelle DA Nord

Das Ortsbild in der Gemeinde Scharbeutz am Strand ist auf der Westseite der Strandallee geprägt durch die ein bis fünfgeschossige Bebauung (vorwiegend Wohnhäuser und Appartements, in den Erdgeschossen auch mit Schank- und Speisewirtschaften und Läden). Östlich der Strandallee auf der Seeseite liegen vorwiegend eingeschossige Einrichtungen zur Strandversorgung sowie Schank- und Speisewirtschaften, in der Ortsmitte von Scharbeutz auch zweigeschossig. Seeseits der Strandallee befinden sich im Dünenbereich allerdings auch mehrgeschossige höhere Gebäude. Es handelt sich typischerweise um größere Solitäre, die der touristischen Nutzung dienen und markant seewärts im Strand- und Dünenbereich liegen. So befindet sich auf der Seeseite ganz im Süden der Gemeinde ein dreigeschossiges Hotel zuzüglich Staffelgeschoss in Nachbarschaft der Ostseetherme und in der zentralen Ortslage Scharbeutz ein fünfgeschossiges Hotel zuzüglich Staffelgeschoss. Auch

schon der Vorgängerbau im Plangebiet gehörte in die Reihe östlich der Strandallee liegender touristischer Solitäre im Strand- und Dünenbereich.

Im Ortsteil Haffkrug sind noch einzelne ursprüngliche Gebäude des ehemaligen Fischerdorfes vorhanden, die im Zuge der fortschreitenden touristischen Entwicklung aber vielerorts durch größere Appartementhäuser mit drei bis fünf Geschossen gerade im Umfeld des Plangebietes unmittelbar an der Strandallee oder aber durch massivere Gebäude mit weniger Geschossen ersetzt wurden.



Abb.: Ortsteil Haffkrug

In der Ortsmitte Scharbeutz dominieren mehrgeschossige Appartementhäuser das strandzugewandte Ortsbild. Hinzugekommen ist dort mit einem sechsgeschossigen Hotel im Jahr 2014 ein weiteres großes Bauwerk.



Abb.: zentrale Ortslage Scharbeutz



Abb.: Ortsmitte Scharbeutz



Abb.: Ortsmitte Scharbeutz mit Hotelneubau 2014

Die Aufnahmen zeigen, dass das bestehende Ortsbild Scharbeutz durch die in jüngster Zeit hinzugekommene Bebauung (sechsgeschossiges Hotel am Strand in Scharbeutz-Mitte) zwar

verändert, aufgrund der dort schon massiv vorhandenen Bebauung aber nicht in erheblichem Maße weiter beeinträchtigt wurde.

Bei der in Haffkrug vorhandenen Bebauung landseits der Strandallee direkt gegenüber dem geplanten Hotel handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser. Ca. 30 m südlich des Hotelgrundstücks ist allerdings eine dreigeschossige größere Appartementanlage mit Schank- und Speisewirtschaft vorhanden, noch weiter südlich Gebäude mit einer Höhe von mehr als 13 m über der Strandallee. Nordwestlich des Plangebiets mit einem Abstand von ca. 70 m sind Gebäude mit einer Höhe von 12,60 m über Strandallee vorhanden.



Abb.: Appartementanlage südwestlich des Plangebietes

Historische Aufnahmen des Plangebietes zeigen, dass sich die ehemalige Strandhalle, an deren Stelle nun das Vorhaben errichtet werden soll, ebenfalls deutlich von der landseitigen Bebauung abgehoben hat.

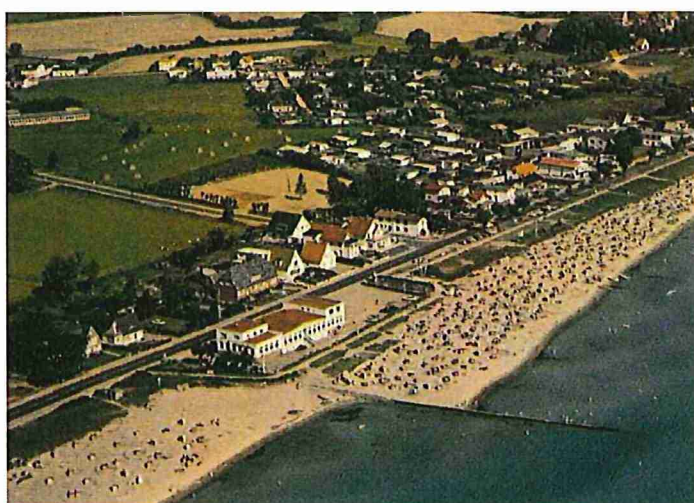


Abb.: Archiv Gemeinde Scharbeutz

Die Gemeinde Scharbeutz stellt für weite Bereiche der Strandallee derzeit Bebauungspläne auf, die in der Zukunft unerwünschte Höhenentwicklungen und Baugestaltungen verhindern sollen (Änderungen der Bebauungspläne Nr. 16a -H-, Nr. 32 -SCH-, Nr. 9 -SCH-). Von daher

wird sich das Ortsbild im Laufe der Zeit bei Umsetzung der vorgesehenen Planinhalte einheitlicher präsentieren. In diesen Bebauungsplänen ist allerdings nicht beabsichtigt, die tlw. vorhandene kleinteilige und nur eingeschossige Bebauung auf den Bestand festzuschreiben. Wie bisher werden in diesen Bereichen mindestens zwei Vollgeschosse zulässig sein.

Landschaftsbild

Das „Landschaftsbild“ im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 5 und Nr. 7 BauGB stellt die Zusammenfassung der Eindrücke einer Gesamtlandschaft dar, die ein Beschauer von einem bestimmten Teil der Erdoberfläche hat. Zur Landschaft gehört in erster Linie die von Bebauung freie Landschaft; jedoch können hierzu auch vereinzelte bauliche Anlagen (z. B. Bauernhäuser, Gutshöfe, Burgen und Schlösser, Kirchen und Kapellen, Klöster, Mühlen, Brücken) oder kleinere Ortschaften gehören. Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes setzt nicht voraus, dass es sich um „naturbelassene“, der natürlichen Entwicklung überlassene und somit „unberührte“ Außenbereichsflächen handelt; schutzwürdig kann auch eine durch menschliche Eingriffe geprägte „Kulturlandschaft“ sein, z. B. die Nutzung zum Zwecke der Weidewirtschaft (vgl. Brügemann/Gierke BauGB § 1 Rn. 696-698). Schutzgut sind die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der Erholungswert der Landschaft in ihren wahrnehmbaren natürlichen Faktoren verstanden als die natürlich gewachsene Landschaft. Sie wird beeinträchtigt durch Maßnahmen, die sich für einen aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter bei großflächiger Betrachtungsweise als Störung oder Fremdkörper darstellen, weil sie nachteilig gerade auf solche Faktoren wirken, die prägenden Einfluss auf das sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsbild haben (vgl. z.B. Gellermann, in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, 2020, § 14 BNatSchG, Rn. 6, 14, 18).

Nach dem Landschaftssteckbrief 70214 „Ostholsteinische Ostseeküste“ des Bundesamtes für Naturschutz (<https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/show/70214.html>, 1. März 2021, 14.40 Uhr) gehört die Gemeinde Scharbeutz küstennah zum Landschaftstyp „Ausgleichsküstenlandschaft Ostsee“. Im Steckbrief wird der Bereich zwischen Grömitz über Neustadt, Haffkrug, Scharbeutz und Timmendorfer Strand als Zentren der touristischen Nutzung der Ostseeküste beschrieben.

Kleinräumig für die Gemeinde Scharbeutz und dem dazu gehörenden Küstenstreifen betrachtet, ist eine Unterscheidung zwischen Orts- und Landschaftsbild schwierig. Von Bebauung freie Landschaft (abgesehen von Anlagen zur Strandversorgung) ist entlang der Scharbeutzer Küste lediglich im südlichen Teil des Gemeindegebietes zwischen Ostseetherme und der Ortslage Scharbeutz vorhanden. Dort stößt der Kammerwald bis an die küstenparallel verlaufende Bundesstraße. Bereiche gänzlich ohne Bebauung finden sich von der Ortslage

Scharbeutz bis Sierksdorf allenfalls bei einem Blick auf die freie Ostsee. Diese Blickbeziehung ist durch das Vorhaben grundsätzlich nicht erheblich beeinträchtigt, da die Promenade seeseits des geplanten Gebäudes geführt wird. Von der Strandallee aus wird der Blick auf das Meer nur in einem sehr kleinen Ausschnitt verstellt. (Zum Verlust des Ostseeblicks für die landseits der Strandallee bestehende Bebauung vgl. die ausführlichen Darlegungen in Ziffer 3.3.3 dieser Begründung).

Aufgrund der Unschärfen in der Abgrenzung zwischen Orts- und Landschaftsbild erfolgt eine Bewertung der Auswirkungen vom Eindruck aus der Ferne (von der See bzw. den Seebrücken) als auch küstenparallel vom Strand sowie von der Strandallee aus. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf die umfangreichen Ermittlungen im Umweltbericht (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen. Die dortige Analyse prognostiziert in der Gesamtschau keine erheblichen Eingriffe in das Orts-/Landschaftsbild.

Fazit

Die Ausführungen zum Ortsbild im Kontext der vorhandenen und geplanten Bebauung zeigen, dass sich das geplante Vorhaben von seiner Höhenentwicklung in die Silhouette von Haffkrug noch einfügt. An der Strandallee in Haffkrug sind bereits höhere Gebäude vorhanden.

Die Gemeinde Scharbeutz hält es für vertretbar, dass sich ein Hotel im oberen Sternebereich von der übrigen Bebauung auch in der Dimension abhebt. Die materielle Rechtmäßigkeit dieser Abwägung im vorausgegangenen Ergänzungsverfahren hat das Schleswig-Holsteinische Obergerverwaltungsgericht in den beiden vorausgegangenen Urteilen festgestellt (Urteile vom 22. November 2021, 1 KN 13/16, S. 45 ff. und 1 KN 13/21, S. 43 ff.). Auch die ehemalige Strandhalle war deutlich größer als die landseitig der Strandallee direkt gegenüber liegende vorhandene Bebauung. Für das im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 -SCH- geplante Hotel werden weitergehende negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, BVerwG, 20.03.2012 – 4 BN 31.11, BeckRS 2012, 49293), aber auch gegenüber dem Status Quo nicht erwartet.

Es ist bereits seit dem Abriss der ehemaligen Strandhalle durchgehend der Planungswille der Gemeinde Scharbeutz, diese Fläche weiter baulich zu nutzen. Dieses drückt sich einmal in der gemeindlichen Bauleitplanung aus (Darstellung im Flächennutzungsplan, Bebauungsplan Nr. 32 -SCH- aus dem Jahr 1988, Bebauungsplan Nr. 49 -SCH- aus dem Jahr 1998 mit seinen zwei Änderungen). Aber auch die Neugestaltung der Promenade hat im Bereich des Plangebietes eine Führung, die eine Bebauung anstelle der ehemaligen Strandhalle mit

Parkplatz vorsieht. Eine Renaturierung der sog. „Insel“ und Wiederherstellung der typischen Küstendüne war niemals Planvorstellung der Gemeinde.

Eine Bebauung der „Insel“ verändert gegenüber dem heutigen unbebauten Zustand natürlich das Ortsbild an dieser Stelle und lässt das Ortsgefüge aus der damaligen Zeit mit der Strandhalle wieder aufleben. Dieses bedeutet eine deutliche Zäsur in der in Haffkrug ab der Seebrücke Richtung Süden bis zum Bayside-Hotel in Scharbeutz gleichförmigen Abfolge „Strandallee/Promenade/Düne/Strand/Ostsee“. Befindet sich der Betrachter auf der Strandallee direkt westlich des geplanten Gebäudes (wie auch der ehemaligen Strandhalle) ist der Meerblick weitgehend eingeschränkt, bzw. nicht mehr gegeben, je zentraler die eingenommene Position vor dem Gebäude ist. Nun wird ein Passant allerdings für seinen Spaziergang höchstwahrscheinlich die neu gestaltete Promenade, die im Plangebiet wie auch damals seewärts des Gebäudes geführt wird, und nicht die insbesondere in der Saison vielbefahrene Strandallee wählen. Ein uneingeschränkter Meerblick bleibt damit möglich. Dem Autofahrer auf der Strandallee verstellt sich der Seeblick nur kurz, da das geplante Gebäude lediglich gut 80 m lang und damit in kürzester Zeit passiert ist. Auf der Promenade spazierend setzt das Vorhaben einen Interrupt. Von Norden wie von Süden kommend, wirkt die mehr oder weniger durchlaufende Blickbeziehung, wie damals mit der Strandhalle auch, umso mehr unterbrochen, je dichter an das Gebäude herangetreten wird. Genau diese Akzentuierung ist hier die Planungsabsicht (s. auch S. 35). Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts-/Landschaftsbildes ist damit nicht gegeben, da sich diese seeseits der Strandallee gelegenen Solitäre lediglich an drei weit voneinander entfernten Abschnitten des sehr langen Strandabschnitts der Gemeinde Scharbeutz finden. Zudem bleibt aufgrund des Innenbogens der Bucht bei einem Strand- oder Promenadenspaziergang grundsätzlich immer die tlw. auch mit sehr großen Gebäuden bebaute Küste im Blickfeld.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Hinblick auf die Veränderung der Ortsansicht von See, vom Strand, von der Promenade und von der Strandallee aus auf die ausführlichen Darlegungen im Umweltbericht zum Schutzgut Landschaft (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen. In der Gesamtschau ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts-/Landschaftsbildes nicht gegeben.

Gegenüber der rechtskräftigen Planung wird die Höhe geringfügig reduziert; auch wird sich die gewählte Form unauffälliger präsentieren als das sehr extravagante „Schiff im Dock“. Es muss auch darauf verwiesen werden, dass ein wirtschaftlich tragfähiges Hotel im oberen Preissegment auf eine gewisse Größe angewiesen ist, um moderne Tagungsräume und Wellnessangebote vorhalten zu können. Dieses ließe sich mit einer kleinteiligen ein- bis

zweigeschossigen Bebauung nur umsetzen, wenn die Grundfläche deutlich angehoben würde. Das widerspricht einmal den Prämissen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB); darüber hinaus ist eine größere Grundfläche bei der erforderlichen und gewünschten 1a-Lage direkt am Strand nicht realisierbar, da dadurch umfangreich in die geschützte Dünenlandschaft eingegriffen werden müsste. Entsprechend große unbebaute Grundstücke stehen in der Ortslage strandnah zudem nicht zur Verfügung oder kommen aus Gründen des Naturschutzes ebenfalls nicht in Frage (weniger überformte Küstendünen, Haffwiesen).

Die Gemeinde Scharbeutz geht davon aus, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 -Sch- rechtskräftig ist und nimmt zum einen diese als Maßstab der Abwägung im Hinblick auf Beeinträchtigungen des Orts-/Landschaftsbildes. Für den Fall, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 -Sch- unwirksam wäre, ist darauf hinzuweisen, dass auch auf der Basis der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 -Sch- die Veränderungen des Ort-/Landschaftsbildes mit der nun vorliegenden 3. Änderung nicht erheblich sind. Auch die 1. Änderung sieht einen 12,75 m zuzüglich 60 cm Sockel hohen Baukörper in der sehr extravaganten Anmutung eines „Schiffs im Dock“ vor. Die dort lediglich zugelassenen zwei Vollgeschosse sind für den Eindruck nicht entscheidend, sondern vielmehr die Gesamthöhe. Es ist darauf zu verweisen, dass die Länge des Baukörpers sich gegenüber der 1. Änderung tatsächlich vergrößert hat, von ca. 75 m auf ca. 82 m. Dieses wird aber für die Auswirkung auf das Orts-/Landschaftsbildes nicht als erheblich angesehen.

Auch aufgrund der Lage des Plangebietes im Schutzstreifen an Gewässern nach § 35 LNatSchG kann eine besonderen Bedeutung für das Landschaftsbild nicht hergeleitet werden. Nahezu die gesamte an der Strandallee vorhandene Bebauung der 1. Reihe, westlich der Straße gelegen, befindet sich im Gewässerschutzstreifen.

Aber auch unabhängig von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB und des bestehenden Planrechts sind die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild auch aus gesamtortsgestalterischen Erwägungen im Hinblick auf eine Gliederung und Akzentuierung des sehr langen Strandabschnittes (ca. 5,5 km) zwischen den Gemeinden Timmendorfer Strand und Sierksdorf zu rechtfertigen, zumal sie nicht als erheblich anzusehen sind. Läuft ein Spaziergänger direkt am Strand und dort bevorzugt an der Wasserlinie entlang, ist die landseits der Strandallee vorhandene Bebauung aufgrund des Höhenunterschiedes und der Dünen tlw. schlecht zu erkennen bzw. sind dort kaum markante Gebäude vorhanden. Scharbeutz als Familienbad wird bevorzugt auch von Familien mit Kindern besucht. Für diese können hervortretende und weithin sichtbare Elemente mit Wiedererkennungsgehalt zur Orientierung relativ wichtig sein („unser Strandzugang ist der zweite vor dem Hotel“). Auch Wassersportler (insb. Surfer,

Stehpaddler) orientieren sich an markanten Punkten. Im Süden beginnend setzt die Ostseetherme in Verbindung mit dem Hotel Belveder eine erste orientierende Marke seeseits der Strandallee bzw. der B 76. Von dort Richtung Norden laufend weist das bereits erahnbare Bayside-Hotel den Weg zur zentralen Ortslage von Scharbeutz. Weiter Richtung Sierksdorf spazierend fehlt bislang eine Akzentuierung der Ortslage Haffkrug, die mit dem nun geplanten Hotel ergänzt wird. Der ehemaligen Strandhalle kam, wie die nachstehende Abbildung (von Norden) zeigt, bereits eine entsprechende gliedernde Funktion zu.



Abb.: Archiv Gemeinde Scharbeutz

Auch mit einem Verzicht auf das geplante Vorhaben oder einer weiteren Größenreduzierung ließe sich entlang der Neustädter Bucht ein von Bebauung weitgehend freigehaltenes Landschaftsbild und Landschaftserleben nicht (mehr) erreichen. Dazu ist dieser Küstenabschnitt zu sehr von den langjährig vorhandenen Tourismuszentren überprägt. Die in Scharbeutz seeseits der Strandallee gelegenen größeren Gebäude (Ostseetherme, Hotel Belveder, Hotel Bayside) haben an dieser von vielfältigen Bebauungen dominierten Küste nur einen geringen Anteil, da sie die ohnehin vorhandene Bebauung quasi nicht überragen. Dieses trifft auch für das nun geplante Vorhaben zu. Bestandsaufnahmen und Visualisierungen können den ausführlichen Darlegungen im Umweltbericht (Ziffer 6 der Begründung) entnommen werden.

Der naturliebende Küstenbesucher, der Strand und Meer weitgehend natürlich und frei von Bebauung genießen möchte, wird sich für seine Aufenthalte die beliebtesten Küstenorte an der Ostsee nicht auswählen, sondern andere Strandbereiche aufsuchen.

3.3.6 Tourismus

Die Gemeinde Scharbeutz erwartet durch die Ansiedlung des Hotels in erheblichem Maße positive Auswirkungen auf den Tourismusstandort Scharbeutz. Die Beherbergungsstruktur im Ostseebad Scharbeutz ist derzeit überwiegend durch Ferienwohnungen/Appartements bestimmt. Hotels sind nur in geringem Umfang vertreten (insg. 13 Hotels in Haffkrug und Scharbeutz). Angebote aus dem oberen Preissegment auch mit großzügigen Wellness- und Tagungsreinrichtungen finden sich lediglich an zwei Standorten (südliches Gemeindegebiet und zentrale Ortslage Scharbeutz). Die Auslastung dieser Hotels lässt darauf schließen, dass ein weiterer Bedarf für die kaufkraftstarken Gästegruppen besteht. Die Gemeinde geht davon aus, dass nicht allein das geplante Hotel, sondern auch nachgelagerte örtliche Wirtschaftszweige in der Gemeinde profitieren werden. Vergleiche hierzu auch die ausführlichen Darlegungen in Ziffer 3.3.1 dieser Begründung.

3.3.7 Abschließende Bewertung

Erhebliche negative Auswirkungen der Planung sind mit dem Verlust von Sichtbeziehungen zur Ostsee für einige Anwohner der Strandallee verbunden. Positive Auswirkungen werden für den Tourismus erwartet. Auswirkungen im Hinblick auf Lärm bestehen bei Beachtung von Maßnahmen nicht; ebenso wie auf Schutzgüter des Naturschutzes (Boden, Wasser, Artenschutz, Biotopschutz, Luft/Klima). Auch unzuträgliche Verschattungen sind nicht zu befürchten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermag die Gemeinde Scharbeutz ebenfalls nicht zu erkennen, zumal vermindert die Höhe des geplanten Gebäudes so festgesetzt wird, dass die Höhe in Haffkrug an der Strandallee vorhandener Gebäude nicht überragt wird, eine Gestaltung mit zurückhaltenden Materialien bei der Fassadengestaltung und ein baulich vorgeprägter Standort gewählt 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 56-60 einhergehen. Diese resultieren im Wesentlichen aus einer Verschlechterung der Sichtbeziehungen zur Ostsee gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht und natürlich gegenüber dem Status quo. Die Gemeinde setzt mit ihrer Planung in diesem 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. Von daher räumt die Gemeinde den erwarteten Vorteilen einen höheren Stellenwert zu, hinter dem die Nachteile durch einen geringfügig schlechteren Ostseeblick zurückstehen müssen.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässigen Nutzungen sind mit der gewählten Zweckbestimmung detailliert beschrieben. Appartements sind ausgeschlossen. So ist sichergestellt, dass in dieser prominenten Lage tatsächlich nur ein Touristikangebot für einen wechselnden Personenkreis vorgehalten wird.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden den aktuellen Anforderungen angepasst. Das Baugrundstück wird entsprechend der hergerichteten Promenade vergrößert. Die zulässige Grundfläche beträgt 1.700 m². Gegenüber den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes vergrößert sich die Grundfläche damit um 414 m². Zur Unterbringung der Tiefgarage und ebenerdig erforderlicher Nebenanlagen wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO festgesetzt. Das Konzept sieht zudem vor, einen Anschluss der Aufenthaltsbereiche an die Promenade herzustellen. Aus diesem Grund kann die Kappungsgrenze von 0,8 nicht eingehalten werden. Die in der Umgebung vorhandenen Freiflächen gleichen diesen Umstand aus. Für Balkone und Außenterrassen werden Überschreitungen der zulässigen Grundfläche entsprechend dem Hochbauentwurf festgesetzt. Eine generell höhere Ausnutzung wird hier nicht festgesetzt, da der Hauptbaukörper in der Dimension auf das notwendige Maß beschränkt werden soll.

Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 13,10 m über der Strandallee (12,50 m zuzüglich 0,60 m Sockel). Darüber hinaus sind in untergeordnetem Umfang ausnahmsweise technische Anlagen zulässig, die jedoch so beschränkt sind, dass von ihnen keine Wirkung eines Geschosses ausgeht. Zudem sieht der Lageplan vor, dass diese Anlagen hinter die Brüstung zurückspringen, so dass eine Wahrnehmung von der Strandallee oder vom Strand aus nicht gegeben ist.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Länge des Baukörpers von mehr als 50 m erfordert eine abweichende Bauweise. Seitliche Grenzabstände sind dabei einzuhalten. Die Baugrenzen nehmen den Baukörper des Hochbauentwurfs auf. Für Balkone ist ein Vortreten vor die Baugrenzen zulässig; Terrassen sind auch außerhalb der überbaren Flächen zulässig. Diese Form der Festsetzung wird gewählt, um die Kubatur des Hauptgebäudes schlanker zu halten.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen werden mit Ausnahme der Tiefgarage mit Zufahrten und dem Anschluss des Vorhabens an die umliegenden Verkehrsflächen nicht für notwendig erachtet. Weitere Vorgaben insbesondere zur Gestaltung fließen in den städtebaulichen Vertrag ein.

3.5 Verkehr

Das Hotel ist an die Strandallee angebunden. Änderungen am Erschließungssystem sind nicht vorgesehen. Die Promenade ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der ruhende Verkehr soll überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden. Ein detaillierter Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Gemeinde Scharbeutz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.6 Grünplanung

Grünordnerische Festsetzungen sind nicht vorgesehen. Das Vorhaben unterliegt gem. UVPg, Anlage 1 der Pflicht zu einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, da die geplante Zimmeranzahl die Bemessungsgrenze überschreitet. Durch das EAG-Bau ist seit 2004 in § 2 des BauGB ein Umweltbericht für Bebauungspläne Pflicht geworden. Im BauGB ist die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht mehr enthalten, entsprechend tritt sie als Verfahren für die Bauleitplanung nicht mehr in Erscheinung. Die Umweltprüfung mit einem Umweltbericht ist nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen (vgl. Ziffer 6 dieser Begründung).

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung beachtet den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende vom 09.12.2013, gültig ab dem 01.01.2014, sowie dessen Anlage.

Die Eingriffsbilanzierung zu dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf die Veränderungen gegenüber der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes, da ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Zu berücksichtigen ist daher lediglich die Anhebung der Grundfläche. Betroffen sind die Schutzgüter Boden und Wasser. Insgesamt vergrößert sich der zulässige Versiegelungsgrad um 1.002 m². Hierfür wird ein Ausgleich von 501 m² erforderlich. Eine Vermeidung des Eingriffs ist nicht möglich, da das geplante Hotel aus

wirtschaftlichen Gründen auf die geplante Größe angewiesen ist. Zur Unterbringung des notwendigen Bauvolumens wäre alternativ auch ein Anheben der max. zulässigen Gebäudehöhe denkbar. Damit wären größere Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild verbunden. Die Gemeinde Scharbeutz hat sich für die geringfügige Anhebung der zulässigen Grundfläche entschieden, da der damit verbundene Eingriff ausgleichbar ist.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 -SCH- wurden bereits umfangreiche Kompensationsmaßnahmen planungsrechtlich gesichert. Die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 -SCH- verursachten – gemäß Begründung – keine kompensationspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass bei einer Geltungsbereichsgröße von rund 5.000 m² 5,5 ha Wiesenfläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung auf Dauer herauszunehmen ist, können zusätzliche Kompensationsflächen durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 -SCH- nicht nachvollziehbar begründet werden. Die bereits planungsrechtlich gesicherten Kompensationsflächen reichen aus, alle Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen auszugleichen. Die Fläche (Flurstück 213/1) liegt in den Haffwiesen und gehört der Gemeinde Scharbeutz.

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft geht die Gemeinde Scharbeutz davon aus, dass das Landschaftsbild gegenüber dem geltenden Planungsrecht, aber auch dem Status Quo nicht erheblich beeinträchtigt wird. Vermindernd ist die Gebäudehöhe begrenzt und es werden bei der Baugestaltung zurückhaltende Materialien gewählt. Das Vorhaben wird zudem auf einer baulich vorbelasteten Fläche errichtet. Von daher wird hier keine weitere Kompensation erforderlich. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die ausführlichen Darstellungen unter Ziffer 3.3.5 und im Umweltbericht (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen.

Bei landesweiten Kartierungen gesetzlich geschützter Biotope vom Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung Schleswig-Holstein wurde 2016 in nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 angrenzenden Flächen eine Küstenschutzdüne, und damit ein gesetzlich geschütztes Biotop, erfasst. Innerhalb des Geltungsbereichs befanden und befinden sich danach keine Flächen, die nach § 30 Abs.2 Nr. 6 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG SH gesetzlich geschützt sind. Das Büro Trüper Gondesen Partner, Lübeck führt in einer Bewertung am 17.02.2021 aus, dass das Plangebiet in den letzten Jahren als Parkplatz genutzt wurde. Aufgrund des generellen Nutzungsdrucks durch Parkflächen und der vorherigen Flächennutzung mit einer Strandhalle, ist von einer stark anthropogen geprägten Flächennutzung mit den entsprechenden Belastungen auszugehen. Ergänzend am 07.05.2021 verweist das Büro auf die einschlägigen Kartieranleitungen und naturschutzfachlichen Regelwerke, die Küstendünen sowohl geomorphologisch als

auch anhand der Bodenstruktur (also Sand, nicht überbaut und versiegelt) und in der Regel ganz maßgeblich anhand der biotoptypischen Vegetation bestimmen. Verordnungstext und Kartieranleitung setzen insofern eine sandige Dünenform und in der Regel eine typische Vegetation voraus, sowie die „bauliche Unversehrtheit“. Danach war bereits bei Einleitung des B-Plan-Verfahrens kein gesetzlich geschütztes Biotop in Form einer Küstendüne mehr vorhanden. Die Gemeinde Scharbeutz hat gleichwohl am 30.10.2019 einen Antrag auf Befreiung gem. § 30 BNatSchG gestellt. Der Landrat des Kreises Ostholstein hat am 27.03.2020 die naturschutzrechtliche Befreiung nach § 30, § 67 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BNatSchG und § 4 der NatSchZVO aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses erteilt. Nähere Ausführungen s. Ziffer 3.3.1 dieser Begründung.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Aufgrund der Lage des Plangebietes an einer exponierten Stelle direkt an der Küstenlinie kann jedoch das Verbot des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen sein. Das Bauvorhaben liegt in zwei kartierten Flugkorridoren von Zugvögeln. Spiegelungen an durchgehenden Glasflächen bieten ein hohes Kollisionspotential, so dass die Tötung der geschützten Vögel nicht auszuschließen ist. Es sind daher Maßnahmen zu treffen, um den Vogelanprall zu verhindern. Vorzusehen ist die Verwendung von vogelsicherem Glas für Windschutzverglasungen an Außenterrassen und Balkonen sowie Glasfronten. Auch für die Beleuchtung sind Belange des Vogelschutzes zu beachten. Die vorgenannten Maßnahmen fließen, soweit möglich, in den Bebauungsplan bzw. in den städtebaulichen Vertrag ein. Die Rechtmäßigkeit dieser Vorgehensweise hat das Schleswig-Holsteinische Obergericht in den beiden vorausgegangenen Urteilen bestätigt (Urteile vom 22. November 2021, 1 KN 13/16, S. 43 ff. und 1 KN 13/21, S. 40 ff.).

4 Immissionen / Emissionen

Die Gemeinde Scharbeutz hat eine Schalltechnische Untersuchung zu den zu erwartenden Immissionen erarbeiten lassen (Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für einen Hotelneubau an der Strandallee im OT Haffkrug, Gutachten Nr. 14-07-2, ibs, Mölln, 18.07.2014 ergänzt am 29.09.2015 und 12.11.2015). Die nachfolgenden Ausführungen basieren weitgehend auf diesen Gutachten. Weiterführende Detailangaben können den Gutachten entnommen werden.

Die vom Hotelbetrieb ausgehenden Gewerbelärmimmissionen und die Verkehrslärmimmissionen wurden durch Schallausbreitungsberechnungen ermittelt.

Hotelbetrieb

Bei der Beurteilung der vom Hotelbetrieb ausgehenden Geräuschimmissionen ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Tiefgarage mit zwei Ein-/Ausfahrten an der Strandallee (ebenerdige Stellplätze sind auf dem Hotelgelände nicht geplant)
- Kfz-Vorfahrten vor den Eingang des Hotels (der aktuelle Planungsstand sieht drei Haltebuchten/-spuren auf dem Hotelgrundstück vor für Hol- und Bringdienste, Taxen, Ein-/Aussteigen bzw. Gepäckverladung vor/nach dem Abstellen der Pkw in der Tiefgarage)
- Ver- und Entsorgungsvorgänge (Gastronomiebedarf, Wäsche, sonstiger Hotelbedarf etc.)
- Außengastronomie
- Haustechnische Anlagen (Zu- und Abluftanlagen, Klimaanlage etc.)

Der Hotelbetrieb führt tagsüber unter Beachtung der Empfehlung, Ladevorgänge außerhalb der Ruhezeiten an der südlichen Gebäudeseite durchzuführen, nicht zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 55 dB(A) und des Spitzenpegels von 85 dB(A). Im Nachtszeitraum ist bei Haltevorgängen vor dem Hotel mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) und des Spitzenpegels von 60 dB(A) zu rechnen. Hierzu werden aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden vorgesehen. Mit einer Höhe von 2,0 m wird erreicht, dass die Geräuschspitzen durch das Türeenschlagen im Bereich der drei abgeschirmten Haltebuchten nicht mehr über dem Sollwert von 60 dB(A) liegen. Beschleunigte Abfahrten im Bereich der drei Haltebuchten sowie im Bereich der Ein-/Ausfahrten der Tiefgarage liegen nicht über 60 dB(A). Die Berechnungen der Beurteilungspegel mit 2 m hohen Lärmschutzwänden im Bereich der drei Haltebuchten vor dem Hotel ergeben Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) um 1-2 dB(A). Diese Überschreitungen lassen

sich durch weitere organisatorische Maßnahmen (Beschränkung der Öffnungszeiten des Wellness-Bereichs für externe Besucher und des Restaurants) vermeiden.

Ausgehend von inzwischen vorliegenden Detailangaben zur Nutzung von Restaurant und Wellnessbereich durch externe Besucher sowie zum Anreisezeitraum (vgl. Ziffer 3.3.2 dieser Begründung) kommt der Schallgutachter in einer weiteren Stellungnahme (05.02.2016) zu folgendem Ergebnis: „Sofern der Wellnessbereich – wie vom Vorhabenträger angegeben – aufgrund der relativ geringen Größe ausschließlich und das Restaurant mit 14 Tischen überwiegend den Hotelgästen vorbehalten ist sowie das Ein-/Auschecken im Hotel an diesem Urlaubsstandort in den Abendstunden vor 22 Uhr nur noch in geringem Umfang stattfinden wird und nach 22 Uhr höchstens noch mit vereinzelt an-/abreisenden Hotelgästen zu rechnen ist, dann ist mein ursprünglicher – diese Aspekte noch nicht berücksichtigender – Berechnungsansatz von 33 Parkbewegungen (was dem Dreifachen der sich bettenbezogen aus der Parkplatzlärmstudie ergebenden Frequentierung entspricht) zu hoch gegriffen.“

Wird anstelle von insgesamt 33 Parkbewegungen in der ungünstigsten Nachtstunde von einem verringerten Berechnungsansatz von 22 Parkbewegungen ausgegangen (was immer noch dem Doppelten der sich aus der Parkplatzlärmstudie - bettenbezogen - ergebenden Pkw-Frequentierung entspricht) mit jeweils 8 Pkw-Fahrten auf der südlichen und der nördlichen Rampe der Tiefgarage (also 16 Parkbewegungen innerhalb der Tiefgarage) sowie 6 Parkbewegungen (= 3 Pkw mit An- und Abfahrt) im Bereich von drei kleineren Parkbuchten, dann wird nach ergänzenden Berechnungen mit Berücksichtigung der 2 m hohen Lärmschutzwände der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) mit Beurteilungspegeln von maximal 40 dB(A) eingehalten.

Die Nutzung der südlich des Hotelgebäudes gelegenen Teilfläche der Außenterrasse des Restaurants nach 22:00 Uhr kann ebenfalls Richtwertüberschreitungen auslösen. Letzteres kann vermieden werden, indem die Außenterrasse bei Nutzung nach 22:00 Uhr auf den Bereich östlich des Hotels begrenzt wird.

Die in den Gutachten empfohlenen Maßnahmen werden beachtet und im Durchführungsvertrag gesichert.

Planungsinduzierte Verkehrslärmerhöhungen

Die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm der Strandallee liegen bereits im Prognose-Nullfall ohne Hotel über den für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerten tags / nachts des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 / 45 dB(A) und auch über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von 59 / 49 dB(A). Die Pegelerhöhungen durch das Planungsvorhaben betragen 0,8 – 1,4 dB(A), wobei die zusätzlichen Reflexionen am geplanten

Hotelgebäude mit 0,6 – 0,9 dB(A) gegenüber den Zunahmen durch das zusätzlich generierte Verkehrsaufkommen den größeren Anteil ausmachen. Die Orientierungswerte und die Immissionsgrenzwerte werden weitergehend überschritten, ohne dass die Verkehrslärmimmissionen aber in die Nähe der für Mehrbelastungen kritischen Höchstwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht kommen. Die Erhöhungen liegen in einem marginalen und somit zumutbaren Bereich.

Generell strebt die Gemeinde Scharbeutz an, die Belastungen der Anlieger der Strandallee durch Verkehrslärm möglichst gering zu halten. Tempo 30 auf der Strandallee könnte hierzu einen wichtigen Beitrag leisten, kann von der Gemeinde aber nicht allein angeordnet werden. Die Gemeinde wird sich diesbezüglich mit den zuständigen Behörden abstimmen.

Durch die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h würde erreicht, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Hotel kompensiert und die resultierenden Beurteilungspegel des Verkehrslärms im Prognose-Planfall unter den Ausgangswerten des Prognose-Nullfalles bei $v_{zul} = 50$ km/h liegen.

Verkehrslärmeinwirkungen auf das geplante Hotel

Die für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete geltenden Orientierungswerte tags/nachts des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 / 45 dB(A) und 60 / 50 dB(A) werden überschritten. Dies gilt teilweise auch für die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 / 49 dB(A) und 64 / 54 dB(A). Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen) kommen aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes nicht in Betracht. Die Orientierungswertüberschreitungen können durch passive Schallschutzmaßnahmen am Hotelgebäude ausgeglichen werden. Entsprechende Festsetzungen sind getroffen.

5 Ver- und Entsorgung

Allgemeine Hinweise des Zweckverbandes Ostholstein zur Baudurchführung:

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

Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bauabschnitt vorgesehen. Vor der Bauausführung sind der ZVO Gruppe die detaillierten Ausführungspläne zwecks Prüfung vorzulegen. Erst dann können Aussagen zu Schutzmaßnahmen, Umlenkarbeiten oder notwendige Gutachten vorgenommen werden. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte und Anpflanzungen sind vor der Bauausführung abzustimmen. Durch das Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umliegen von ZVO Leitungen und Kabel, wird auf Kosten des Verursachers vom ZVO vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z.B. bei Baumstandorten sind mit dem ZVO abzustimmen und gehen zu Lasten des Verursachers. Eventuell ist für die Erschließung zwischen dem Erschließungsträger und der ZVO Gruppe ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem unter anderem die oben genannten Belange geregelt werden.

5.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger. Im Bereich des Plangebietes verläuft ein Leerrohr PE-HD 50 der RWE Deutschland AG. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

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

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in die gemeindliche Niederschlagswassereinrichtung liegt eine entsprechende Einleitungsgenehmigung für den Investor des

Ortsentwässerungsbetriebes vor. Die Menge ist auf 26 l/sec begrenzt. Bei der hydraulischen Bemessung der gemeindlichen Niederschlagswassereinrichtungen, Kanäle, Regenrückhaltebecken usw. wurde der Bau des Hotels bereits berücksichtigt.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein ausgestattet. Gemäß dem Erlass des Innenministers „Löschwasserversorgung“ ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³ innerhalb von 2 Std. im Umkreis von 300 m bereitzuhalten. Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. im Rahmen der Objektplanung bei Gebäuden über 40 m Länge Brandwände (§ 31 LBO) notwendig werden können. Die im B-Plan dargestellten „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ sollten so hergestellt werden, dass sie auch als Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr (DIN 14090) herangezogen werden können.

6 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. 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.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Scharbeutz beabsichtigt, durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 -SCH- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels mit ca. 80-90 Zimmern an der Ostsee zu schaffen. Im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Vorhabengebiet befinden sich keine weiteren Hotelplanungen. Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 1.700 m², die Gebäudehöhe ist einschl. Sockel auf 13,10 m beschränkt.

6.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

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

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG: LNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutz, Biotopschutz, Schutzstreifen an Gewässern
BBodSchG:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen, Standortwahl
BImSchG:	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Lärmschutzfestsetzungen, vertragliche Regelungen
DSchG:	Bewahrung von Denkmälern	Hinweis in der Begründung
Landschaftsplan:	keine Ziele formuliert	-
LEP	s. Text unter der Tabelle	
Regionalplan		

Luftreinhaltepläne liegen für das Plangebiet nicht vor. Im Hinblick auf zu erwartende Immissionen greift die Gemeinde auf das vorliegende Gutachten (Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für einen Hotelneubau an der Strandallee im OT Haffkrug, Gutachten Nr. 14-07-2, ibs, Mölln,

18.07.2014, ergänzt am 29.09.2015 und 12.11.2015, weitere Stellungnahme vom 05.02.2016) zurück.

Grundsätzlich zu beachten sind die umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches. Diesen wird insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen entsprochen.

Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und ihre Berücksichtigung siehe ausführlich Ziffer 1.2. und 3.2 der Begründung. Den landesplanerischen Zielsetzungen im Hinblick auf den Tourismus wird mit der Planung entsprochen. Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. In diesen Gebieten ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. Planungen und Maßnahmen sollen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten. Der Naturhaushalt wird durch die Planung nicht belastet. Das Landschaftsbild wird durch die Planung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan voraussichtlich weniger und gegenüber dem Status quo nicht erheblich belastet. Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 verweist in Ziffer 6.6.1 auf Vorranggebiete für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich. Nach der Stellungnahme des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein vom 20.04.2021 und 15.08.2022 sind die grundsätzlich als hochwassergefährdet anzusehenden Bereiche im Rahmen der Ausweisung der HWRG als ausreichend geschütztes Gebiet ausgewiesen worden. Die potenziell betroffenen Flächen sind aufgrund der derzeit geltenden, amtlichen Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten entsprechend so zu behandeln, als würden sie „durch Schutzanlagen mit einem mit den Landes-schutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt werden“. Das Plangebiet ist gemäß LEP 2021 gegenwärtig nicht als Vorranggebiet für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung anzusehen. Eine positive landesplanerische Stellungnahme liegt mit Datum vom 08.02.2016 vor. Darin wird bestätigt, dass Ziele der Raumordnung dieser Bauleitplanung der Gemeinde Scharbeutz und den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegenstehen.

Bei landesweiten Kartierungen gesetzlich geschützter Biotop vom Ministerium für Energie-wende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung Schleswig-Holstein wurde 2016 in nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 angrenzenden Flächen eine Küstenschutzdüne, und damit ein gesetzlich geschütztes Biotop, erfasst. Innerhalb des Plan-geltungsbereichs befanden und befinden sich danach keine Flächen, die nach § 30 Abs. 2

Nr. 6 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG SH gesetzlich geschützt sind. Das Büro Trüper Gondesen Partner, Lübeck führt in einer Bewertung am 17.02.2021 aus, dass das Plangebiet in den letzten Jahren als Parkplatz genutzt wurde. Aufgrund des generellen Nutzungsdrucks durch Parkflächen und der vorherigen Flächennutzung mit einer Strandhalle, ist von einer stark anthropogen geprägten Flächennutzung mit den entsprechenden Belastungen auszugehen. Ergänzend am 07.05.2021 verweist das Büro auf die einschlägigen Kartieranleitungen und naturschutzfachlichen Regelwerke, die Küstendünen sowohl geomorphologisch als auch anhand der Bodenstruktur (also Sand, nicht überbaut und versiegelt) und in der Regel ganz maßgeblich anhand der biotoptypischen Vegetation bestimmen. Verordnungstext und Kartieranleitung setzen insofern eine sandige Dünenform und in der Regel eine typische Vegetation voraus, sowie die „bauliche Unversehrtheit“. Danach war bereits bei Einleitung des B-Plan-Verfahrens kein gesetzlich geschütztes Biotop in Form einer Küstendüne mehr vorhanden. Die Gemeinde Scharbeutz hat gleichwohl am 30.10.2019 einen Antrag auf Befreiung gem. § 30 BNatSchG gestellt. Der Landrat des Kreises Ostholstein hat am 27.03.2020 die naturschutzrechtliche Befreiung nach § 30, § 67 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BNatSchG und § 4 der NatSchZVO aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses erteilt. Das Schleswig-Holsteinische Obergerverwaltungsgericht hat in den vorausgegangenen Hauptsachverfahren festgestellt, dass die für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ausreichende rechtliche Möglichkeit einer Befreiung von den Vorschriften des Arten- und Biotopschutzes („Befreiungslage“) im vorliegenden Fall gegeben ist, unabhängig von der Frage der Bestandskraft des Befreiungsbescheids (Urteil vom 22. November 2021, 1 KN 13/16, S. 37 ff./ und 1 KN 13/21, S. 35 ff.).

Das Plangebiet liegt im Schutzstreifen an Gewässern gem. § 35 Abs. 2 LNatSchG. Der Landrat des Kreises Ostholstein als Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 18.07.2024 eine naturschutzrechtliche Befreiung für die Errichtung des geplanten Hotels, also dem Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, auf Grundlage der §§ 61 BNatSchG in Verbindung mit § 35 LNatSchG (Gewässerschutzstreifen), § 67 BNatSchG (Befreiung) und 4 NatSchZVO (Zuständigkeit) erteilt. Die Grundlage bildet § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG, wonach von den Ge- und Verboten des BNatSchG sowie nach dem Naturschutzrecht der Länder auf Antrag Befreiung gewährt werden kann, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist.

In dem Bescheid wird ausgeführt, das Vorhaben liege im überwiegenden öffentlichen Interesse. Der Ortsteil Haffkrug lebe vom Tourismus. Der Ort habe seit Jahren einen erheblichen Nachholbedarf an zusätzlichen Bettenkapazitäten, insbesondere solche, die die gestiegenen Ansprüche bedienen. Mit dem geplanten Hotelneubau solle die touristische Entwicklung

vorangetrieben und die Attraktivität als Urlaubs- und Tourismusort gesteigert werden. Das geplante Vorhaben sei an der besagten Stelle zudem notwendig. In Haffkrug gebe es keine weiteren vergleichbaren Flächen für ein solches Vorhaben. Bestehende Bebauungen und naturschutzfachlich hochwertige und teilweise geschützte Gebiete bildeten die Grenzen der touristischen Ortsentwicklung. Die Voraussetzungen gemäß § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG lägen damit vor.

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein teilt am 20.04.2021 mit, dass das Plangebiet tlw. in einem Hochwasserrisikogebiet liegt. Die grundsätzlich als hochwassergefährdet anzusehenden Bereiche sind im Rahmen der Ausweisung der HWRG als ausreichend geschütztes Gebiet ausgewiesen worden. Die potenziell betroffenen Flächen sind aufgrund der derzeit geltenden, amtlichen Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten entsprechend so zu behandeln, als würden sie „durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt werden“. Das Plangebiet ist gemäß LEP 2021 gegenwärtig nicht als Vorranggebiet für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung anzusehen. Aufgrund der hiesigen Auslegung findet das Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG entsprechend keine Anwendung.

6.1.3 Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Hierbei sind nur die Auswirkungen zu betrachten, die über die Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 -SCH- hinausgehen.

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

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 BNatSchG vorbereitet werden.

Bei landesweiten Kartierungen gesetzlich geschützter Biotop vom Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung Schleswig-Holstein wurde 2016 in nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 angrenzenden Flächen eine Küstenschutzdüne, und damit ein gesetzlich geschütztes Biotop, erfasst. Innerhalb des Plangeltungsbereichs befanden und befinden sich danach keine Flächen, die nach § 30 Abs. 2 Nr. 6 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG SH gesetzlich geschützt sind. Das Büro Trüper Gondesen Partner, Lübeck führt in einer Bewertung am 17.02.2021 aus, dass das Plangebiet in den letzten Jahren als Parkplatz genutzt wurde. Aufgrund des generellen Nutzungsdrucks durch Parkflächen und der vorherigen Flächennutzung mit einer Strandhalle, ist von einer stark anthropogen geprägten Flächennutzung mit den entsprechenden Belastungen

auszugehen. Ergänzend am 07.05.2021 verweist das Büro auf die einschlägigen Kartieranleitungen und naturschutzfachlichen Regelwerke, die Küstendünen sowohl geomorphologisch als auch anhand der Bodenstruktur (also Sand, nicht überbaut und versiegelt) und in der Regel ganz maßgeblich anhand der biotoptypischen Vegetation bestimmen. Verordnungstext und Kartieranleitung setzen insofern eine sandige Dünenform und in der Regel eine typische Vegetation voraus, sowie die „bauliche Unversehrtheit“. Danach war bereits bei Einleitung des B-Plan-Verfahrens kein gesetzlich geschütztes Biotop in Form einer Küstendüne mehr vorhanden. Die Gemeinde Scharbeutz hat gleichwohl am 30.10.2019 einen Antrag auf Befreiung gem. § 30 BNatSchG gestellt. Der Landrat des Kreises Ostholstein hat am 27.03.2020 die naturschutzrechtliche Befreiung nach § 30, § 67 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BNatSchG und § 4 der NatSchZVO aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses erteilt.

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

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

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

Erheblich betroffen durch Lärmimmissionen durch Verkehrslärm und den Hotelbetrieb.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Zurzeit sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festzustellen. Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Bei Beachtung der Hinweise wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

Die Planung initiiert darüber hinaus Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

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

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

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

Die Energieversorgung des Gebietes 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 zugelassen. Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörigen Verordnungen und Regelwerken zum Klimaschutz verzichtet. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

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

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht berührt werden.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

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 nur geringfügig. Zudem liegt das Plangebiet direkt an der Ostsee mit entsprechenden Windverhältnissen. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

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

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Belanggruppen a) und c) sind nicht erkennbar; von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

6.2 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“ und den Belang c) „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ zu erwarten. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diese Aspekte.

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

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

Biotop Küstendüne

Bei landesweiten Kartierungen gesetzlich geschützter Biotope vom Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung Schleswig-Holstein wurde 2016 in nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 angrenzenden Flächen eine Küstenschutzdüne, und damit ein gesetzlich geschütztes Biotop, erfasst. Innerhalb des Plangeltungsbereichs befanden und befinden sich danach keine Flächen, die nach § 30 Abs.2 Nr. 6 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG SH gesetzlich geschützt sind.



Abb.: Archiv Gemeinde Scharbeutz Strandhalle ca. 1970

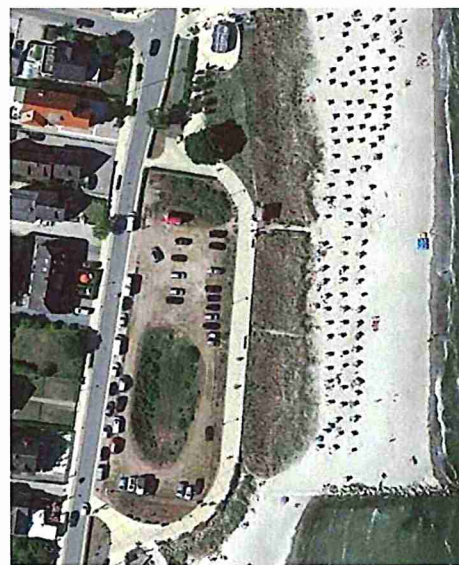


Abb.: google earth pro ca. 2016

Das Büro Trüper Gondesen Partner, Lübeck führt in einer Bewertung am 17.02.2021 aus, dass das Plangebiet in den letzten Jahren als Parkplatz genutzt wurde. Aufgrund des generellen Nutzungsdrucks durch Parkflächen und der vorherigen Flächennutzung mit einer Strandhalle, ist von einer stark anthropogen geprägten Flächennutzung mit den

entsprechenden Belastungen auszugehen. Ergänzend am 07.05.2021 verweist das Büro auf die einschlägigen Kartieranleitungen und naturschutzfachlichen Regelwerke, die Küstendünen sowohl geomorphologisch als auch anhand der Bodenstruktur (also Sand, nicht überbaut und versiegelt) und in der Regel ganz maßgeblich anhand der biotoptypischen Vegetation bestimmen. Verordnungstext und Kartieranleitung setzen insofern eine sandige Dünenform und in der Regel eine typische Vegetation voraus, sowie die „bauliche Unversehrtheit“. Danach war bereits bei Einleitung des B-Plan-Verfahrens kein gesetzlich geschütztes Biotop in Form einer Küstendüne mehr vorhanden. Das Gebiet ist zurzeit eine Baugrube, der Oberboden ist abgetragen, der Bereich ist mit einem Bauzaun eingezäunt.



Abb.: TGP

Aufgrund der vorherrschenden Vegetation östlich des Plangeltungsbereichs und des nördlich angrenzenden gesetzlich geschützten Biotops, ist aber nicht auszuschließen, dass es sich bei dieser [östlich gelegenen] Fläche ebenfalls um den Biotoptyp Küstendüne handelt, obwohl diese nicht kartiert wurde.

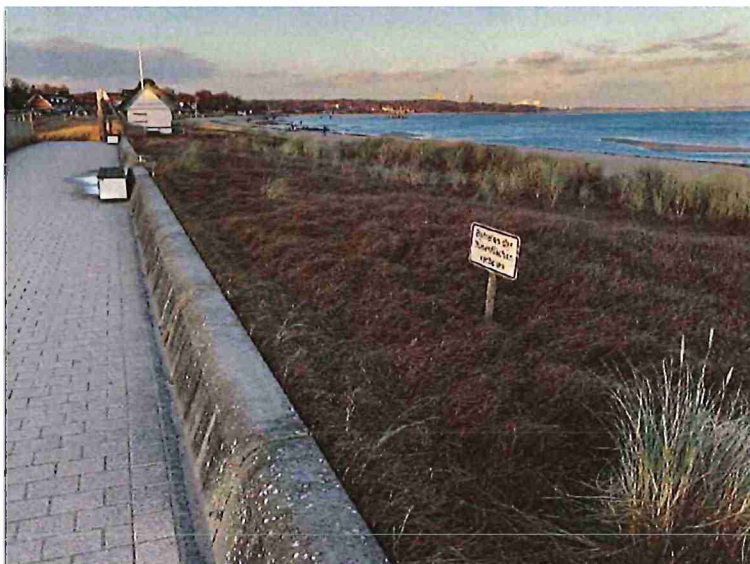


Abb.: TGP

Da sich der Plangeltungsbereich ausschließlich innerhalb der sogenannten „Insel“ befindet, können Beeinträchtigungen der außerhalb gelegenen Küstenschutzdüne (§ 30 Abs. 2 Nr. 6

BNatSchG) vermieden werden, soweit die Biotopflächen durch entsprechende Maßnahmen in der Bau- und Betriebsphase geschützt werden. Dazu gehört zum Beispiel, dass ein Betreten der Flächen und/oder eine Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche sowie ein Befahren mit Baufahrzeugen verhindert werden. Die Gemeinde Scharbeutz wird das Bauvorhaben dementsprechend begleiten und den Schutz der angrenzenden Flächen sicherstellen.

Gleichwohl vorsorglich hat die Gemeinde Scharbeutz einen Befreiungsantrag von den Biotopvorschriften gestellt. Der Landrat des Kreises Ostholstein hat am 27.03.2020 die naturschutzrechtliche Befreiung nach § 30, § 67 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BNatSchG und § 4 der NatSch-ZVO aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses erteilt.

Tiere, Pflanzen

Aufgrund der anthropogenen Nutzung hat die Vorhabenfläche nur eine geringe Bedeutung als Standort für Pflanzen und Tiere. Der an die Vorhabenfläche angrenzende Strand (Dünen) bzw. die anschließenden Flachwasserbereiche werden intensiv als Erholungsflächen genutzt. Ihre Bedeutung für Pflanzen und Tiere ist damit sehr eingeschränkt. Das Plangebiet liegt innerhalb von zwei Flugkorridoren für Zugvögel.

Boden

Bei den Böden im Geltungsbereich handelt es sich vermutlich um Sand mit folgenden Eigenschaften:

- Hoher Verbreitungsgrad,
- geringes Wasserhaltevermögen,
- geringes Nährstoffhaltevermögen; hohes Nitratverlagerungsrisiko,
- geringe Filterleistung,
- geringes Puffervermögen als Schadstofffilter und Schadstoffpuffer,
- hohe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen und –austrägen,
- geringe Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Aufgrund der anthropogenen Veränderungen kann davon ausgegangen werden, dass es sich zum überwiegenden Teil um beeinträchtigte Böden handelt.

Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Aussagen zum Grundwasserflurabstand oder zu Grundwasserströmungen zur Ostsee sind nicht bekannt.

Luft, Klima

Das Klima kann als gemäßigtes, feucht temperiertes, ozeanisches Klima bezeichnet werden. Bei einem Vergleich der klimatischen Situation im Geltungsbereich mit sonstigen

Freilandverhältnissen kann davon ausgegangen werden, dass das Klima im Geltungsbereich nicht erheblich verändert ist. Aufgrund der gering belasteten klimatischen Situation in Haffkrug haben die klimatisch wirksamen Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Entlastungs- oder Ausgleichsfunktion für die angrenzenden Siedlungsgebiete.

Landschaft

Das Vorhaben ist im Schutzstreifen zur Ostsee belegen (§ 35 Abs. 2 LNatSchG).

Das Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz in der Fassung seiner 20. Änderung vom 24. Juni 2014 – die unverändert fortgilt – als Fläche mit der Zweckbestimmung „Hotel, Restaurant“ dargestellt. Allein aufgrund der Lage des Plangebietes im Schutzstreifen an Gewässern nach § 35 LNatSchG kann eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild nicht hergeleitet werden. Nahezu die gesamte in der Gemeinde Scharbeutz an der Strandallee vorhandene Bebauung der 1. Reihe, westlich der Straße gelegen, befindet sich im Gewässerschutzstreifen.

Der Landrat des Kreises Ostholstein als Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 18.07.2024 eine naturschutzrechtliche Befreiung für die Errichtung des geplanten Hotels, also dem Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, auf Grundlage der §§ 61 BNatSchG in Verbindung mit § 35 LNatSchG (Gewässerschutzstreifen), § 67 BNatSchG (Befreiung) und 4 NatSchZVO (Zuständigkeit) erteilt. Die Grundlage bildet § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG, wonach von den Ge- und Verboten des BNatSchG sowie nach dem Naturschutzrecht der Länder auf Antrag Befreiung gewährt werden kann, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist.

In dem Bescheid wird ausgeführt, das Vorhaben liege im überwiegenden öffentlichen Interesse. Der Ortsteil Haffkrug lebe vom Tourismus. Der Ort habe seit Jahren einen erheblichen Nachholbedarf an zusätzlichen Bettenkapazitäten, insbesondere solche, die die gestiegenen Ansprüche bedienen. Mit dem geplanten Hotelneubau solle die touristische Entwicklung vorangetrieben und die Attraktivität als Urlaubs- und Tourismusort gesteigert werden. Das geplante Vorhaben sei an der besagten Stelle zudem notwendig. In Haffkrug gebe es keine weiteren vergleichbaren Flächen für ein solches Vorhaben. Bestehende Bebauungen und naturschutzfachlich hochwertige und teilweise geschützte Gebiete bildeten die Grenzen der touristischen Ortsentwicklung. Die Voraussetzungen gemäß § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG lägen damit vor.

Das Schutzgut Landschaft setzt die Gemeinde Scharbeutz bei ihrer Bewertung gleich mit dem zu berücksichtigenden Belang des § 1 (6) Nr. 5 BauGB (Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes) und entsprechend dem Belang des Umweltschutzes einschließlich der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Das „Landschaftsbild“ stellt die Zusammenfassung der Eindrücke einer Gesamtlandschaft dar, die ein Beschauer von einem bestimmten Teil der Erdoberfläche hat. Zur Landschaft gehört in erster Linie die von Bebauung freie Landschaft; jedoch können hierzu auch vereinzelte bauliche Anlagen (z. B. Bauernhäuser, Gutshöfe, Burgen und Schlösser, Kirchen und Kapellen, Klöster, Mühlen, Brücken) oder kleinere Ortschaften zählen. Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes setzt nicht voraus, dass es sich um „naturbelassene“, der natürlichen Entwicklung überlassene und somit „unberührte“ Außenbereichsflächen handelt; schutzwürdig kann auch eine durch menschliche Eingriffe geprägte „Kulturlandschaft“ sein, z. B. die Nutzung zum Zwecke der Weidewirtschaft (vgl. Brügelmann/Gierke BauGB § 1 Rn. 696-698). Nach dem Landschaftssteckbrief 70214 „Ostholsteinische Ostseeküste“ des Bundesamtes für Naturschutz (<https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/show/70214.html>, 1. März 2021, 14.40 Uhr) liegt das Plangebiet im Landschaftstyp „Ausgleichsküstenlandschaft der Ostsee“ in der Landschaftsgroßeinheit „Norddeutsche Tiefebene“. Südlich des Oldenburger Grabens von Grömitz bis nach Travemünde erstreckt sich die Ostholsteinische Ostseeküste. Die Jungmoränenlandschaft Ostholsteins erstreckt sich hier bis an die Ostsee. Im Bereich der Küstenerosion sind Steilküsten ausgebildet, die in vielen Fällen bewaldet und bebuscht sind, in anderen Bereichen dagegen findet aktiver Abbruch statt und der Bewuchs besteht aus Moosen und Kräutern. Fast der gesamte Küstenstreifen ist hier durch Ortschaften und Feriensiedlungen bebaut. Lediglich Im Bereich zwischen Grömitz und Neustadt sind noch längere unbesiedelte Abschnitte zu finden. Zwischen Grömitz über Neustadt, Haffkrug, Scharbeutz und Timmendorfer Strand sind Zentren der touristischen Nutzung der Ostseeküste (vgl. Landschaftssteckbrief BfN, <https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/show/70214.html>, 1. März 2021, 14.40 Uhr).

Die Neustädter Bucht bis einschließlich Travemünde ist tlw. von vereinzelten sehr hohen und markanten Bauwerken gekennzeichnet, die weithin in die küstenfernere Landschaft, die Küsten entlang, aber auch besonders zur Ostsee eine Strahlwirkung entfalten. Darüber hinaus überragen in Timmendorfer Strand zwei seeseits der Strandallee gelegene Hotels die durchschnittlichen Höhen der Ortsilhouette deutlich. Weiterhin sind in der Gemeinde Scharbeutz größere Gebäude im Dünengürtel vorhanden, die sich aufgrund ihrer Gesamtstruktur auffälliger im Ortsbild präsentieren als die übrige Bebauung (Hotel Bayside, Ostseetherme, Hotel Belveder, der Vorgängerbau im Plangebiet (ehemalige Strandhalle)).



Abb.: PLOH



Abb.: Blick von der Seebrücke Scharbeutz nach Süden



Abb.: Blick von der Seebrücke Scharbeutz nach Norden

Von der Seeseite her ist die gesamte Küste der Neustädter Bucht geprägt durch die küsten-nahe Bebauung, aus der die oben bereits beschriebenen „Landmarken“ deutlich hervortreten. Auffallend hier ist lediglich der vglw. kurze Abschnitt zwischen den Ortslagen Scharbeutz und Timmendorfer Strand, an dem der Kammerwald die Bebauungen unterbricht und der Bereich östlich Niendorf/Ostsee bis zum Eingang in die Trave-Mündung, der durch das Brodtener Steilufer gekennzeichnet ist.

Die folgende Abbildung aus der Luft und damit auch aus größerer Entfernung verdeutlicht die Dominanz der großen Hotels in der Gemeinde Timmendorfer Strand, die deutliche Akzente setzen, während das Bayside-Hotel an der Seebrücke zwar vor die Bebauung tritt, sich aber dennoch vglw. harmonisch in das Gesamtbild einfügt.

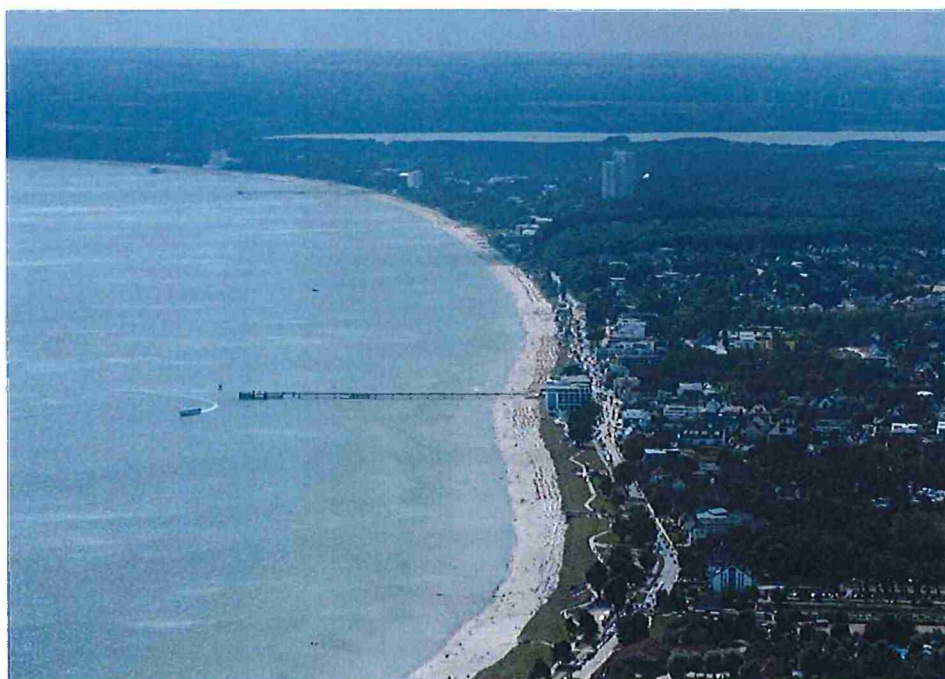


Abb.: Gemeinde Scharbeutz

Kleinräumiger betrachtet liegt das Plangebiet im dicht bebauten und stark touristisch genutzten Küstenstreifen. Dieser präsentiert sich überwiegend von Westen beginnend mit der Bebauung landseits der Strandallee, der Strandallee mit Parkstreifen, küstenmorphologischem Dünenbereich mit Strandpromenade und Hochwasserschutzanlage, Strand, Ostsee. Diese Aufteilung zieht sich nahezu den gesamten Küstenstreifen entlang, wobei sowohl in Haffkrug als auch in Scharbeutz die Bebauung an der Westseite der Strandallee bis zu vier Geschosse aufweist. Unterbrochen wird diese Abfolge lediglich im Süden des Gemeindegebietes, wo seeseits der Strandallee/B76 die Ostseetherme und das Hotel Belveder bestehen und sodann der Kammerwald bis an die Bundesstraße heranreicht, in der Ortsmitte Scharbeutz mit dem Bayside-Hotel, ebenfalls seeseitig der Strandallee gelegen, und dem Plangebiet selbst mit dem Standort der ehemaligen Strandhalle. Direkt gegenüber dem Plangebiet weist die vorhandene Bebauung ein bis zwei Vollgeschosse auf. Die Höhe liegt etwa bei 10,3 m über der Strandallee (Neubau Nr. 58)

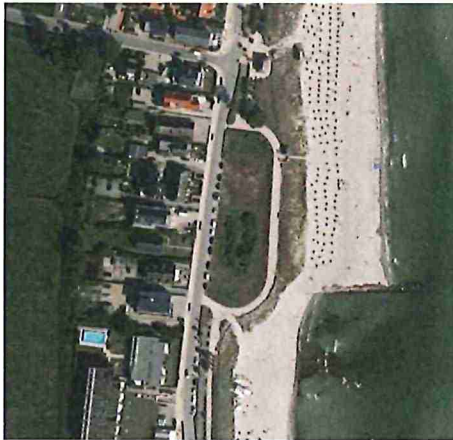


Abb.: Bereich des Plangebietes (DA Nord)

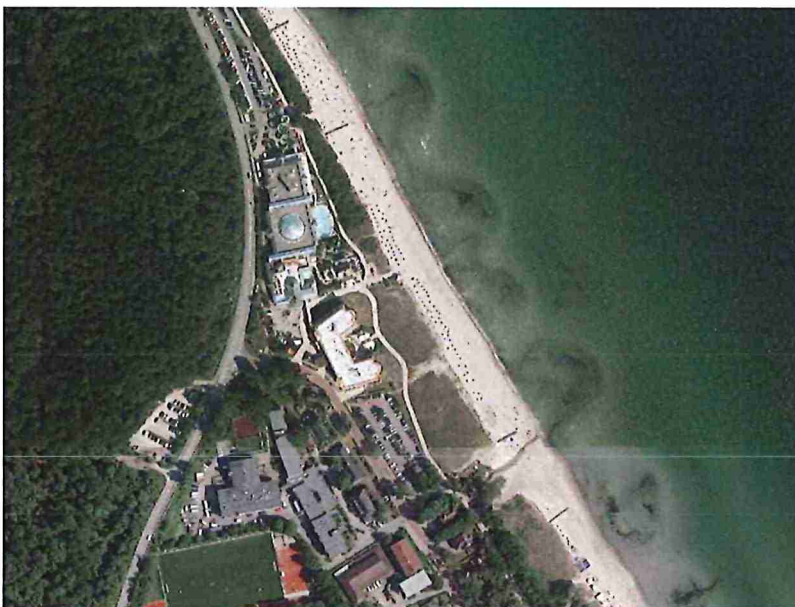


Abb.: Südliches Gemeindegebiet mit Ostseetherme und Hotel Belveder (DA Nord)

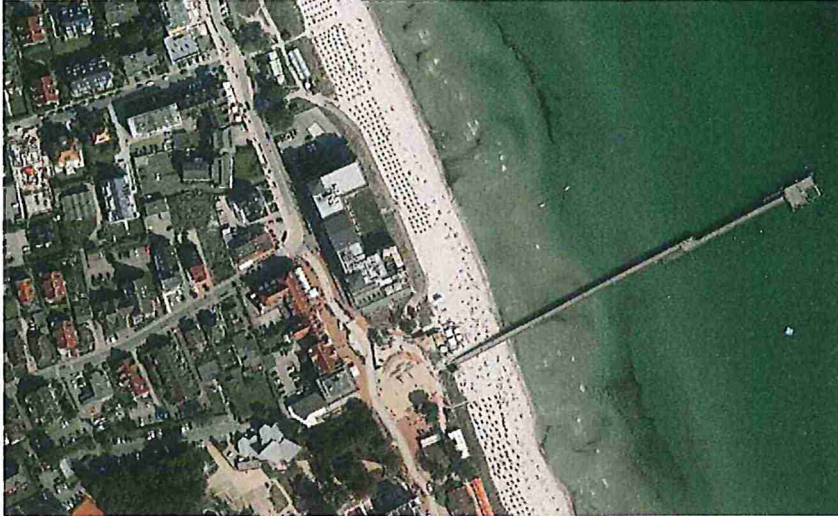


Abb.: Ortsmitte Scharbeutz mit Bayside-Hotel (DA Nord)

Von der Seebrücke Haffkrug nach Süden fotografiert zeigt sich die durchgehend bebaute Küste. Bereiche mit hoher Vielfalt, Eigenart, kulturhistorischer Bedeutung und Schönheit sind nicht vorhanden.



Abb.: R. Schenkenberger (Modell Digital)

Dem Strandbereich kommt auch in der Nebensaison eine hohe Bedeutung für die Erholung zu. Eine Bedeutung für das Landschaftserleben ist aufgrund der starken touristischen Nutzungen aber nicht gegeben.



Abb.: R. Schenkenberger (Modell Digital)

Eine Blickbeziehung von der Strandallee und von der Promenade aus auf die Neustädter Bucht ist in Haffkrug derzeit mit Ausnahme der geringfügigen Verstellung durch kleine Strandversorgungseinrichtungen gegeben. Die Promenade selbst ist in Haffkrug durch Aufweitungen, Podeste, geschwungene Linienführungen und einigen kleineren Gebäuden

(Sanitäranlagen und Strandversorgung) gegliedert. Diese baulichen Anlagen ermöglichen derzeit einen nur wenig eingeschränkten küstenparallelen Blick.

Im historischen Rückblick zeigt sich, dass das Plangebiet selbst schon seit ca. 50 Jahren baulich durch die Strandhalle geprägt war und sich durchaus auch schon größere Appartementanlagen landseitig der Strandallee fanden. Ein naturnahes Stranderleben bestand schon zu damaliger Zeit nicht. Insbesondere die küstenparallele Promenade wurde durch das Gebäude unterbrochen; die Promenade wurde um das Gebäude und den Parkplatz herum geführt.



Abb.: Archiv Gemeinde Scharbeutz

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Eine biologische Vielfalt besteht im Plangebiet nicht.

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

Vom Plangebiet gehen derzeit nur Emissionen vom dort vorhandenen Parkplatz bzw. von temporären Freizeitanlagen aus.

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

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

Biotop Küstendüne

Durch das Bauvorhaben wird die ohnehin schon stark überformte Fläche weiter überformt. Gem. der Auflage der Befreiung von den Biotopvorschriften durch den Landrat des Kreises Ostholstein vom 27.03.2020 ist als Kompensationsmaßnahme eine Dünenfläche im Bereich

der Lübecker Bucht im Verhältnis 2:1 zu renaturieren bzw. wieder herzustellen. Dafür vorgesehen ist ein Abschnitt im Süden des Gemeindegebietes zwischen Lindenallee und dem Parkplatz an der Ostseetherme. In der Gesamtschau wird damit für den Biotoptyp an sich eine Verbesserung erwartet.

Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die Änderung hat auf diese Schutzgüter keinen erheblichen Einfluss, da bereits Baurecht auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 49 -SCH- und seiner Änderungen besteht. Es wird eine größere Bodenversiegelung und damit verbunden größere Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser hervorgerufen. Insgesamt vergrößert sich der zulässige Versiegelungsgrad um 1.002 m².

Tiere

Das Bauvorhaben liegt in zwei kartierten Flugkorridoren von Zugvögeln. Spiegelungen an durchgehenden Glasflächen bieten ein hohes Kollisionspotential, so dass die Tötung der geschützten Vögel nicht auszuschließen ist.

Landschaft

Kleinräumig für die Gemeinde Scharbeutz und dem dazu gehörenden Küstenstreifen betrachtet, ist eine Unterscheidung zwischen Orts- und Landschaftsbild schwierig. Von Bebauung freie Landschaft (abgesehen von Anlagen zur Strandversorgung) ist entlang der Scharbeutzer Küste lediglich im südlichen Teil des Gemeindegebietes zwischen Ostseetherme und der Ortslage Scharbeutz vorhanden. Dort stößt der Kammerwald bis an die küstenparallel verlaufende Bundesstraße. Bereiche gänzlich ohne Bebauung finden sich von der Ortslage Scharbeutz bis Sierksdorf allenfalls bei einem Blick auf die freie Ostsee. Aufgrund der Unschärfen in der Abgrenzung zwischen Orts- und Landschaftsbild erfolgt eine Bewertung der Auswirkungen daher vom Eindruck aus der Ferne (von der See) als auch küstenparallel vom Strand sowie von der Strandallee/Promenade aus, ohne zwischen den Begriffen „Ortsbild“ und „Landschaftsbild“ zu unterscheiden.

Um die Auswirkungen der Planung auf das Orts-/Landschaftsbild beurteilen zu können, hat die Gemeinde Scharbeutz Visualisierungen erarbeiten lassen (R. Schenkenberger, Modell-Digital). In diesen wird die Veränderung durch das Vorhaben sichtbar.

Fernwirkung

Aus der Ferne betrachtet wird sich das geplante Hotel auf die Silhouette entlang der Küste der Neustädter Bucht kaum auswirken. Die dort insbesondere in Timmendorfer Strand und Sierksdorf vorhandenen tlw. sehr großen Baukörper weisen eine zu mächtige Dominanz auf.

Da das geplante Vorhaben die Höhe der insgesamt vorhandenen Bebauungsstruktur, ähnlich wie das Bayside-Hotel in der Ortsmitte von Scharbeutz, kaum überragt, wird es aus der Entfernung ebenso wie das Bayside-Hotel mit der Ortskulisse verschmelzen.



Abb.: Aufnahme R. Schenkenberger, Modell-Digital (PLOH: das Bayside-Hotel im Kontext zur vorhandenen Bebauung)



Abb.: R. Schenkenberger, Modell-Digital

Aufgrund der geringeren Entfernung und der Perspektive wirkt das Vorhaben hier höher als das Bayside-Hotel. In der Realität aber weist das Bayside-Hotel sechs Geschosse mit einer Höhe von etwa 22 m über der Strandallee auf, während das geplante Vorhaben drei Vollgeschosse und eine Höhe von max. 13,1 m über der Strandallee erreichen wird. Mit einer größeren seeseitigen Entfernung wird die Wahrnehmbarkeit des geplanten Hotels ähnlich wie beim Bayside-Hotel schwinden.

Von der Landseite westlich der vorhandenen Bebauung gesehen hat das geplante Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen. Vom Waldweg kommend wird es durch Gehölze und die an der Strandallee vorhandene Bebauung abgeschirmt. Weitere Standorte mit Blick auf die Küste, wie z.B. Wanderwege sind westlich der Bebauung der Strandallee nicht vorhanden.

Im Hinblick auf die Blickbeziehung von der Landseite zur Ostsee wird direkt jenseits des Plangebietes das Vorhaben den freien Blick natürlich weitgehend verstellen. Befindet sich der Betrachter auf der Strandallee direkt westlich des geplanten Gebäudes, reduziert sich der Ausblick auf die Neustädter Bucht drastisch bzw. ein Meerblick ist nicht mehr gegeben. Nun wird ein Passant allerdings für seinen Spaziergang höchstwahrscheinlich die neu gestaltete Promenade, die im Plangebiet seewärts des Gebäudes geführt wird, wählen und nicht die insbesondere in der Saison vielbefahrene Strandallee. Ein uneingeschränkter Meerblick bleibt damit möglich. Dem Autofahrer auf der Strandallee verstellt sich der Seeblick nur

kurz, da das geplante Gebäude lediglich gut 80 m lang und damit in kürzester Zeit passiert ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist damit nicht gegeben.

Nahwirkung

Erheblichere Veränderungen wird das Vorhaben auf den Strand- und Dünenbereich bewirken. Ausgenommen von Anlagen zur Strandversorgung (Imbiss/Sanitäranlagen) sind in Haffkrug größere Gebäude seeseits der Strandallee nicht vorhanden. Einzig direkt an der Seebrücke Haffkrug besteht eine Schank- und Speisewirtschaft.



Abb.: R. Schenkenberger, Modell-Digital



Abb.: R. Schenkenberger, Modell-Digital



Abb.: R. Schenkenberger, Modell-Digital



Abb.: R. Schenkenberger, Modell-Digital

Die Visualisierungen zeigen, dass hier ein deutlicher Akzent gesetzt wird. Genau dieses ist aber die Planungsabsicht der Gemeinde Scharbeutz, die ähnlich wie in der Ortslage Scharbeutz mit dem Bayside-Hotel oder ganz im Süden des Gemeindegebietes mit der Ostseetherme und dem Hotel Belveder Schwerpunkte mit Wiedererkennungswert und damit auch eine weithin vom Strand sichtbare Gliederung des sehr langen Strandabschnitts (ca. 5,5 km) erreichen möchte. Die folgende Abbildung verdeutlicht, dass der Hansapark und der Ferienpark Sierksdorf (am rechten Bildrand) trotz einer Entfernung von etwa 4 km wesentlich dominanter auf die Küstensilhouette wirken. Zu beachten ist auch hier die perspektivische Verzerrung. Das mehr im Vordergrund gelegenen Vorhaben ist mit nur 3 Vollgeschossen wesentlich niedriger als der Sierksdorfer Ferienpark mit 19 zulässigen Geschossen.



Abb.: R. Schenkenberger, Modell-Digital

In direkter Nähe entfaltet das Vorhaben seine größte Auswirkung. Der Straßenraum der Strandallee wird von Bebauung gefasst; ein freier Blick auf die Neustädter Bucht ist dort nicht mehr möglich. Andererseits übernimmt auch hier das Gebäude eine gliedernde Funktion mit hohem Wiedererkennungswert.



Abb.: Ideenskizze Perspektive Strandstraße

Auf der Promenade spazierend setzt das Vorhaben einen starken Interrupt. Von Norden wie von Süden kommend, wirkt die durchlaufende Blickbeziehung umso mehr unterbrochen, je dichter an das Gebäude herangetreten wird.

Strandseitig betrachtet dominiert auf einem kurzen Abschnitt das geplante Hotel ebenfalls die Ortskulisse. Mildernd wirkt hier die seewärts nach Osten vorgenommene Gliederung des Baukörpers.



Abb.: R. Schenkenberger, Modell-Digital

Fazit

Das geplante Vorhaben verändert sowohl aus der Ferne betrachtet als auch in der Nähe die zurzeit gewohnte Ortskulisse. Von der Seeseite her übersteigt das geplante Gebäude allerdings die Silhouette der Bebauung nicht. Eine störende Dominanz wird, im Gegensatz zu

Sierksdorf oder Timmendorfer Strand mit Bauwerken, die mit enormer Fernwirkung sich deutlich herausheben, nicht entwickelt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes von See her ist daher nicht gegeben. Von Westen her wird das Vorhaben durch die vorhandene Bebauung der Strandallee und durch Gehölze verdeckt.

Vom Strand, der Promenade und von der Strandallee aus betrachtet drängt sich das Vorhaben umso dominanter in das Blickfeld des Betrachters, je näher an das Gebäude herangetreten wird. Die zurückhaltende Gestaltung und begrenzte Höhenentwicklung wirken hier mindernd, so dass eine auf das Orts- und Landschaftsbild deutliche Auswirkung aber nur in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben gegeben ist.

Es tritt in der Tat eine Veränderung ein, inwieweit der Betrachter daraus tatsächlich eine Beeinträchtigung erfährt, ist allerdings vorrangig von der eingenommenen Erwartungshaltung abhängig. Der natur- und ruhesuchende Urlauber oder Strandgeher mit dem Fokus auf einem ungestörten Naturerlebnis wird sich an der Bebauung und den touristischen Attraktionen der Neustädter Bucht insgesamt stören und von vornherein andere Reiseziele wählen. Von dieser Warte aus betrachtet wird das geplante Hotel eine (weitere) Beeinträchtigung darstellen. Touristen, die vorrangig einen mit vielfältigen Attraktionen bereicherten Strandurlaub oder Tagesausflug beabsichtigen, werden dagegen die gebotene Vielfalt zu schätzen wissen und die Vorteile eines direkt am Meer gelegenen Hotels mit Restaurant, von dem aus z.B. Kinder gefahrlos den Strand erreichen können, wesentlich höher gewichten. Das ungestörte Landschaftserleben tritt dann in den Hintergrund, so dass das Vorhaben als Beeinträchtigung nicht wahrgenommen wird.

Zusammenfassend unter Beachtung sowohl der Fernwirkung (keine Auswirkungen) als auch der Wirkung auf den Nahbereich (Auswirkungen, da tlw. deutliche Veränderung der derzeitigen Struktur) kommt dem Vorhaben insgesamt zwar eine Beeinträchtigung zu, die aber in der Summe nicht als erheblich angesehen wird. Eine gänzliche Vermeidung des (geringen) Eingriffs in das Orts/Landschaftsbild ließe sich nur bei einem Verzicht auf jegliches Bauvorhaben seeseits von Strandallee und Promenade erreichen, da die Beeinträchtigungen an jedem anderen Standort mit gleicher Lagegunst ebenfalls gegeben wären. Das ist nicht Planungswille der Gemeinde und steht im Widerspruch zu den touristischen Belangen. Die Beeinträchtigungen betreffen zudem nur einen sehr kleinen Abschnitt der Küstenlinie. Insgesamt umfassen die größeren Bauvorhaben seeseits der Strandallee mit Ostseetherme/Hotel Grand Belveder, Bayside-Hotel und dem hier geplanten Vorhaben zusammen nur ca. 7 % der Küstenlinie, und das weit verteilt auf den Süden des Gemeindegebietes, die zentrale Ortslage Scharbeutz und sodann Haffkrug.

Zwischen diesen Standorten verbleiben damit sehr große Abschnitte, die von größerer Bebauung seeseits der Strandallee freibleiben. Die Beeinträchtigung vermindernd wirken für das geplante Vorhaben die zurückhaltende Gestaltung, die Höhenbegrenzung und die Platzierung des Vorhabens auf einem durch die ehemalige Strandhalle baulich vorgeprägtem Standort.

Die Auswirkungen sind nachstehend zusammengestellt:

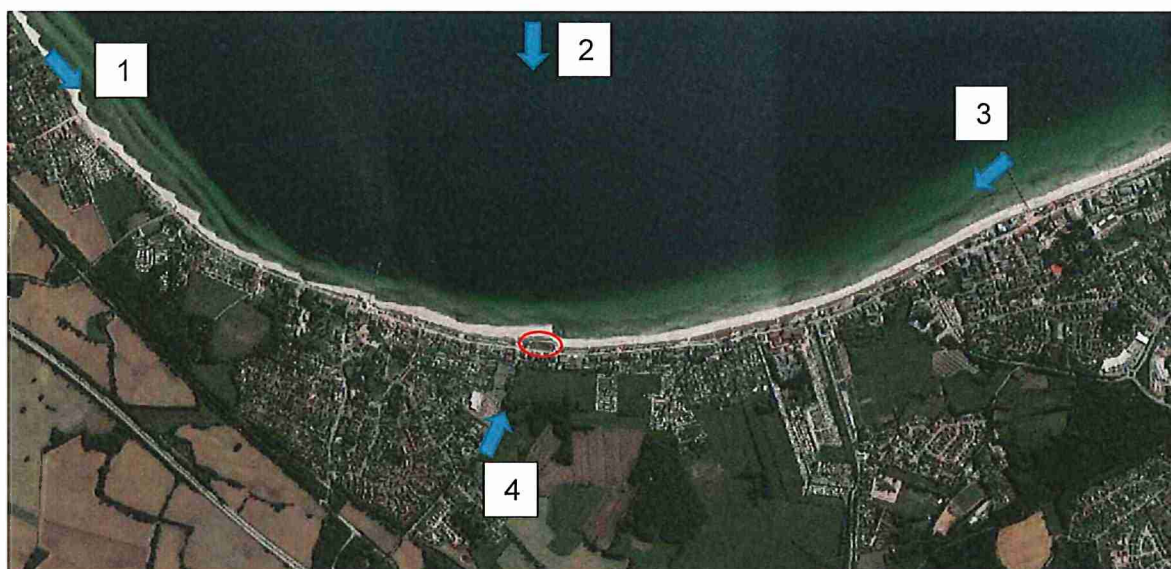


Abb.: Fernwirkung, Blickbeziehung zum Vorhaben hin (DA Nord), Norden am linken Blattrand



Abb.: Meerblick, Blickbeziehung in die Ferne vom Vorhaben weg (DA Nord), Norden am linken Blattrand



Abb.: Nahwirkung, Blickbeziehung zum Vorhaben hin (DA Nord), Norden am linken Blattrand

Wirkung des Vorhabens aus der Ferne betrachtet			
Standort	keine Auswirkung	geringe Auswirkung	erhebliche Auswirkung
1	das Vorhaben verschmilzt mit der Küstenbebauung		
2	das Vorhaben verschmilzt mit der Küstenbebauung		
3	das Vorhaben verschmilzt mit der Küstenbebauung		
4	das Vorhaben wird durch die vorhandene Bebauung und Gehölze verdeckt		

Wirkung des Vorhabens auf den Meerblick, bzw. den Blick der Küste entlang			
5		die Blickbeziehung wird seitlich minimal eingeschränkt	
6		die Blickbeziehung wird seitlich eingeschränkt	
7			das Vorhaben verstellt den Meerblick vollständig
8	uneingeschränkter Meerblick		
9		die Blickbeziehung wird seitlich minimal eingeschränkt	

Wirkung des Vorhabens aus der Nähe betrachtet			
10		das Vorhaben wird in der Küstensilhouette wahrnehmbar	
11		von der Strandallee schiebt sich das Vorhaben deutlich in das Blickfeld	
12		vom Strand schiebt sich das Vorhaben deutlich in das Blickfeld	
13		das Vorhaben wird durch die vorhandene Bebauung weitgehend verdeckt	
14			das Vorhaben dominiert das Blickfeld
15			das Vorhaben dominiert das Blickfeld
16			das Vorhaben dominiert das Blickfeld
17		vom Strand schiebt sich das Vorhaben deutlich in das Blickfeld	
18		von der Strandallee schiebt sich das Vorhaben deutlich in das Blickfeld	

Auch mit einem Verzicht auf das geplante Vorhaben oder einer weiteren Größenreduzierung ließe sich im Übrigen entlang der Neustädter Bucht ein von Bebauung weitgehend freigehaltenes Landschaftsbild und Landschaftserleben nicht (mehr) erreichen. Dazu ist dieser Küstenabschnitt zu sehr von den langjährig vorhandenen Tourismuszentren überprägt. Die in Scharbeutz seeseits der Strandallee gelegenen größeren Gebäude (Ostseetherme, Hotel Belveder, Hotel Bayside) haben an dieser von vielfältigen Bebauungen dominierten Küste nur einen geringen Anteil, da sie die ohnehin vorhandene Bebauung kaum überragen. Dieses trifft auch auf das geplante Vorhaben zu, welches zwar höher als die direkt westlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Strandallee gelegene derzeit kleinere Bebauung ausfällt, in Haffkrug aber durchaus auch höhere Gebäude vorhanden sind.

Durch den unauffälligeren Baukörper und die etwas geringere Höhe wird sich die Einfügung in das Orts-/Landschaftsbild gegenüber der Intention der 2. Änderung des Bebauungsplanes und (im Hinblick auf die gewählte Form) auch der 1. Änderung voraussichtlich verbessern.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen bzw. können die Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 -SCH- umgesetzt werden.

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

Die Gemeinde Scharbeutz hat eine Schalltechnische Untersuchung zu den zu erwartenden Immissionen erarbeiten lassen (Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für einen Hotelneubau an der Strandallee im OT Haffkrug, Gutachten Nr. 14-07-2, ibs, Mölln, 18.07.2014, ergänzt am 29.09.2015 und am 12.11.2015, weitere Stellungnahme vom 05.02.2016). Die nachfolgenden Ausführungen basieren weitgehend auf diesen Gutachten und Stellungnahmen. Weiterführende Detailangaben können den Gutachten und Stellungnahmen entnommen werden.

Hotelbetrieb

Der Hotelbetrieb führt tagsüber unter Beachtung der Empfehlung, Ladevorgänge außerhalb der Ruhezeiten an der südlichen Gebäudeseite durchzuführen, nicht zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 55 dB(A) und des Spitzenpegels von 85 dB(A). Die Nutzung der südlich des Hotelgebäudes gelegenen Teilfläche der Außenterrasse des Restaurants nach 22:00 Uhr kann Richtwertüberschreitungen auslösen, ebenso wie die nächtliche Nutzung der Haltebuchten vor dem Hotel. Hierzu ist weiter auszuführen, dass sofern der Wellnessbereich – wie vom Vorhabenträger angegeben – aufgrund der relativ geringen Größe ausschließlich und das Restaurant mit 14 Tischen überwiegend den Hotelgästen vorbehalten ist sowie das Ein-/Auschecken im Hotel an diesem Urlaubsstandort in den Abendstunden vor 22 Uhr nur noch in geringem Umfang stattfinden wird und nach 22 Uhr höchstens noch mit vereinzelt an-/abreisenden Hotelgästen zu rechnen ist, dann der ursprüngliche – diese Aspekte noch nicht berücksichtigende – Berechnungsansatz von 33 Parkbewegungen (was dem Dreifachen der sich bettenbezogen aus der Parkplatzlärmstudie ergebenden Frequenzierung entspricht) zu hoch gegriffen ist.

Wird anstelle von insgesamt 33 Parkbewegungen in der ungünstigsten Nachtstunde von einem verringerten Berechnungsansatz von 22 Parkbewegungen ausgegangen (was immer noch dem Doppelten der sich aus der Parkplatzlärmstudie - bettenbezogen - ergebenden Pkw-Frequenzierung entspricht) mit jeweils 8 Pkw-Fahrten auf der südlichen und der nördlichen Rampe der Tiefgarage (also 16 Parkbewegungen innerhalb der Tiefgarage) sowie 6 Parkbewegungen (= 3 Pkw mit An- und Abfahrt) im Bereich von drei kleineren Parkbuchten, dann wird nach ergänzenden Berechnungen mit Berücksichtigung der 2 m hohen Lärmschutzwände der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) mit Beurteilungspegeln von maximal 40 dB(A) eingehalten.

Planungsinduzierte Verkehrslärmerhöhungen

Die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm der Strandallee liegen bereits im Prognose-Nullfall ohne Hotel über den für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerten tags / nachts des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 / 45 dB(A) und auch über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von 59 / 49 dB(A). Die Pegelerhöhungen durch das Planungsvorhaben betragen 0,8 – 1,4 dB(A), wobei die zusätzlichen Reflexionen am geplanten Hotelgebäude mit 0,6 – 0,9 dB(A) gegenüber den Zunahmen durch das zusätzlich generierte Verkehrsaufkommen den größeren Anteil ausmachen. Die Orientierungswerte und die Immissionsgrenzwerte werden weitergehend überschritten, ohne dass die Verkehrslärmimmissionen aber in die Nähe der für Mehrbelastungen kritischen Höchstwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht kommen. Die Erhöhungen liegen in einem marginalen und somit zumutbaren Bereich.

Verkehrslärmeinwirkungen auf das geplante Hotel

Die für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete geltenden Orientierungswerte tags/nachts des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 / 45 dB(A) und 60 / 50 dB(A) werden überschritten. Dies gilt teilweise auch für die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 / 49 dB(A) und 64 / 54 dB(A).

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

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

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

Biotopschutz

Schutz der an das Plangebiet angrenzenden Flächen: Da sich der Plangeltungsbereich ausschließlich innerhalb der sogenannten „Insel“ befindet, können Beeinträchtigungen der Küstenschutzdüne (§ 30 Abs. 2 Nr. 6 BNatSchG) vermieden werden, soweit die Biotopflächen durch entsprechende Maßnahmen in der Bau- und Betriebsphase geschützt werden. Dazu gehört zum Beispiel, dass ein Betreten der Flächen und/oder eine Nutzung als Baustellen-einrichtungsfläche sowie ein Befahren mit Baufahrzeugen verhindert werden. Die Gemeinde Scharbeutz wird das Bauvorhaben dementsprechend begleiten und den Schutz der angrenzenden Flächen sicherstellen.

Der Ausgleich für den Eingriff erfolgt im Süden der Gemeinde Scharbeutz zwischen Lindenallee und dem Parkplatz Ostseetherme. Gem. der Auflage der Befreiung von den

Biotopvorschriften durch den Landrat des Kreises Ostholstein vom 27.03.2020 ist als Kompensationsmaßnahme eine Dünenfläche im Bereich der Lübecker Bucht im Verhältnis 2:1 zu renaturieren bzw. wieder herzustellen.

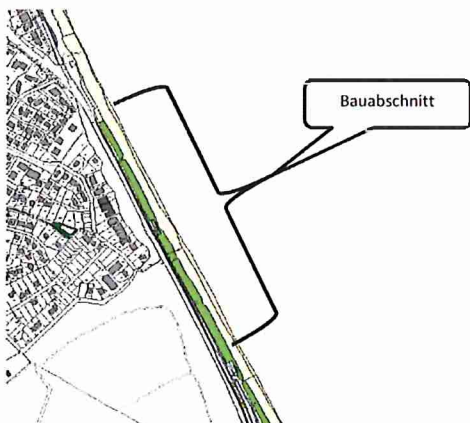


Abb.: Gemeinde Scharbeutz

Im Rahmen der Planungen zum Küstenschutz wurde der ca. 5,4 km lange Küstenabschnitt im Bereich der Gemeinde Scharbeutz in 6 Bauabschnitte unterteilt. Die Baumaßnahmen der Bauabschnitte 1 bis 5 wurden bis 2011 fertig gestellt. Der hier betroffene Abschnitt entspricht grob dem Bauabschnitt 6 dieser Planung. Er beginnt südlich der Einmündung der Lindenallee in die Strandallee und verläuft auf einer Länge von rund 690 Metern bis zum nördlichen Ende des Parkplatzes an der Ostseetherme.

Nach der naturschutzrechtlichen Befreiung sind 6000 m² Standwall bzw. Düne aufzuwerten. Die durchschnittliche Dünenbreite beträgt 15 Meter. Folglich sind auf 400 Metern Länge Maßnahmen durchzuführen. An einigen Abschnitten zwischen der Lindenallee und dem Parkplatz an der Ostseetherme ist dieses in den vergangenen Jahren bereits erfolgt, hier müssen nur pflegende Maßnahmen umgesetzt werden. Eine Übersicht bietet folgende Tabelle:

Abschnitt	Beginn / Ende (UTM-Koordinaten)	Maßnahmen	Länge in Metern
1	32 U 0615519 5987093 bis 32 U 0615560 5987019	Rodung des Bewuchses, Neuaufbau, Neuanpflanzungen	85
2	32 U 0615560 5987019 bis 32 U 0615579 5986975	pflegende Maßnahmen	48
3	32 U 0615579 5986975 bis 32 U 0615639 5986857	Rodung des Bewuchses, Neuaufbau, Neuanpflanzungen	133
4	32 U 0615639 5986857 bis 32 U 0615709 5986720	pflegende Maßnahmen	153
5	32 U 0615709 5986720 bis 32 U 0615769 5986604	Rodung des Bewuchses, Neuaufbau, Neuanpflanzungen	128
6	32 U 0615769 5986604 bis 32 U 0615797 5986558	pflegende Maßnahmen	53
7	32 U 0615797 5986558 bis 32 U 0615838 5986487	Rodung des Bewuchses, Neuaufbau, Neuanpflanzungen	84

Durch die Mischung zwischen zur Neugestaltung anstehender und bereits neu gestalteter Flächen wird eine zügige Besiedlung der neu gestalteten Flächen mit der speziellen Dünen-Fauna und -Flora über die Neupflanzungen hinaus erleichtert und der optische Eindruck einer komplett neu gestalteten Küste verhindert.

Pflanzen, Luft, Klima, biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

keine Maßnahmen erforderlich

Tiere

Verwendung von vogelsicherem Glas für Windschutzverglasungen an Außenterrassen und Balkonen sowie Glasfronten. Beachtung der Belange des Vogelschutzes bei der Beleuchtung.

Boden, Wasser

Die Eingriffsbilanzierung zu dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf die Veränderungen gegenüber der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes, da ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Zu berücksichtigen ist daher lediglich die Anhebung der Grundfläche. Betroffen sind die Schutzgüter Boden und Wasser. Insgesamt vergrößert sich der zulässige Versiegelungsgrad um 1.002 m². Hierfür wird ein Ausgleich von 501 m² erforderlich. Eine Vermeidung des Eingriffs ist nicht möglich, da das geplante Hotel aus wirtschaftlichen Gründen auf die geplante Größe angewiesen ist.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 -SCH- wurden bereits umfangreiche Kompensationsmaßnahmen planungsrechtlich gesichert. Die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 -SCH- verursachten – gemäß Begründung – keine kompensationspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass bei einer Geltungsbereichsgröße von rund 5.000 m² 5,5 ha Wiesenfläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung auf Dauer herauszunehmen ist, können zusätzliche Kompensationsflächen durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 -SCH- nicht nachvollziehbar begründet werden. Die bereits planungsrechtlich gesicherten Kompensationsflächen reichen aus, alle Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen auszugleichen. Die Fläche (Flurstück 213/1) liegt in den Haffwiesen und gehört der Gemeinde Scharbeutz.

Landschaft

Zurückhaltende gliedernde Gestaltung und Materialien (im VEP festgelegt), Höhenbeschränkung, Inanspruchnahme eines baulich vorbelasteten Standorts

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

Zur Minderung der zu erwartenden Immissionen durch den Hotelbetrieb werden aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände an den Haltebuchten) und organisatorische Maßnahmen (Anlieferung außerhalb der Ruhezeiten an der Südseite, Beschränkung der Nutzung der Außenterrasse nach 22:00 Uhr, ggf. Beschränkung der Öffnungszeiten des Restaurants/Wellnessbereichs) vorgesehen und vertraglich gesichert.

Im Hinblick auf Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

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

Da es sich um die Änderung eines Bebauungsplanes handelt, kommen Alternativen zum Standort nicht in Betracht. Zur Verringerung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser könnte ein höherer Baukörper gewählt werden. Damit verbunden wären größere Eingriffe in das Schutzgut Landschaft.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen im Hinblick auf die auf das Hotel einwirkenden Immissionen aus Verkehrslärm auf der Strandallee scheiden aus ortsgestalterischen Gründen aus.

Andere für das Vorhaben geeignete Standorte stehen im Ortsteil Haffkrug zudem nicht zur Verfügung. Ausgehend von der aus touristischen Gründen erforderlichen sehr guten Lagegunst kommt nur ein Standort in direkter Strandnähe überhaupt in Frage. Sämtliche Grundstücke landseits der Strandallee (die noch als 1b-Lage zu bezeichnen wären) sind bereits bebaut. Dahinter westlich liegende Flächen sind aufgrund des Abstandes und die fehlende Sichtbeziehung zum Meer für eine Sterne-Hotel im oberen Segment nicht mehr geeignet. Seeseitig der Strandallee bis zum Seebrückenplatz befinden sich gesetzlich geschützte Dünenbereiche, denen auch jedwede Vorbelastung durch eine ehemalige (hoch)bauliche Nutzung fehlt. Dort wären erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Zur Verringerung dieser Eingriffe könnte ein höherer Baukörper gewählt werden. Damit verbunden wären größere Eingriffe in das Schutzgut Landschaft. Der Seebrückenplatz selbst kommt nicht in Frage. Die Gemeinde plant im Rahmen der Errichtung einer neuen Seebrücke eine umfassende Umgestaltung mit einem DLRG-Gebäude und einem modernen Strandabgang. Zudem weist die Fläche nicht die erforderliche Größe auf. Der nördlich der Schank- und Speisewirtschaft an der Seebrücke gelegene Parkplatz ist ebenfalls nicht geeignet. Diese Fläche ist zu schmal für einen Hotelbetrieb.

6.3 Zusätzliche Angaben

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

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

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

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten könnten, zu überwachen. Der Umweltbericht zeigt im Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen werden. Die Vorschrift des § 4c BauGB verlangt keine standardmäßige Überprüfung der Umweltauswirkungen oder der Durchführung bzw. die Erfolgskontrolle der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie stellt lediglich auf die unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen ab und sieht in diesem Fall die Überprüfung besonders unsicherer Maßnahmen vor. Da das Eintreten unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann, sind umfangreiche Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich. Die Überwachung der Planung erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichten. Die in der Lärmuntersuchung prognostizierten Angaben wird die Gemeinde zu gegebener Zeit überprüfen. Die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen sind im Bauantrag darzulegen. Die Bepflanzungen und sonstige Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe begleitet die Gemeinde durch entsprechende Pflegemaßnahmen.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planung ist durch eine größere Versiegelung mit größeren Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Wasser verbunden. Diese werden durch die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche kompensiert. Durch das geplante Hotel ist mit Immissionen zu rechnen bzw. das Hotel ist Verkehrslärm ausgesetzt. Unter Beachtung der in den Lärmgutachten empfohlenen

Maßnahmen zum Hotelbetrieb und zu passiven Schallschutzmaßnahmen werden voraussichtlich keine negativen Umweltauswirkungen verbleiben.

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

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

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.

7.2 Grundwasserschutz

Sind Pfahlgründungen notwendig, so sind diese als Erdaufschlüsse gem. § 49 WHG ab einer Tiefe von 10 m (§ 40 Landeswassergesetz) oder bei Erschließung von Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Grundwasserhaltungen für die Bauzeit stellen eine Benutzung des Grundwassers gem. Wasserhaushaltsgesetz dar und sind daher gem. WHG erlaubnispflichtig. Ein entsprechender Antrag ist mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten einzureichen. Aufgrund der Nähe zur Ostsee ist dabei mit erheblichen Wassermengen zu rechnen, so dass ggf. eine Vorprüfung gem. des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt werden muss. Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch austretende Betriebsstoffe zu vermeiden.

7.3 Hochwasserschutz

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein teilt am 20.04.2021 und 15.08.2022 Folgendes mit (in Auszügen):

Das überplante Gebiet befindet sich im Nahbereich der Küste und teilweise innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets. Ein küstenschutzrechtliches Genehmigungserfordernis besteht nicht, soweit nachteilige Wirkungen im Sinne von § 80 Abs. 1 LWG ausgeschlossen werden können (s. u.). Für das dem Plan zugrundeliegende Vorhaben besteht nach derzeitiger Einschätzung kein Bauverbot im Sinne von § 82 Abs. 1 LWG.

Der überplante Vorhabenbereich befindet sich zwar in unmittelbarer Nähe zur Küste, jedoch nicht an der Küste im eigentlichen Sinn. Aufgrund der vorhandenen Hochwasserschutzanlage (HWS-Anlage) ist der rückwärtig gelegene Bereich bei normalen Sturmflutereignissen nicht von der damit verbundenen, morphologischen Veränderung der Küste betroffen.

Der Eingriff in den Bodenkörper könnte jedoch zu einer Beeinträchtigung der HWS-Anlage führen. Unterlagen die diesen Gefahrenverdacht zerstreuen könnten, liegen derzeit nicht vor. Sofern Nachweise vorgelegt werden können, die eine Beeinträchtigung der vorhandenen HWS-Anlage weitestgehend ausschließen, kann nicht weiter von nachteiligen Wirkungen im Sinne der Rechtsnorm ausgegangen werden, sodass das Vorhaben letztlich genehmigungsfrei bliebe.

Gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG dürfen bauliche Anlagen „in einer Entfernung bis zu 150 m landwärts (...) vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalls nicht errichtet oder wesentlich geändert werden“. Das Vorhaben befindet sich nach vorliegenden Planunterlagen zwar in dem gesetzlich festgelegten Bauverbotsstreifen. Allerdings wird der

Geltungsbereich durch die vorhandene Hochwasserschutzanlage unterbrochen, sodass die landseitigen Bereiche nicht von diesem Bauverbot betroffen sind.

Die grundsätzlich als hochwassergefährdet anzusehenden Bereiche sind im Rahmen der Ausweisung der HWRG als ausreichend geschütztes Gebiet ausgewiesen worden. Die potenziell betroffenen Flächen sind aufgrund der derzeit geltenden, amtlichen Hochwasserisiko- und Hochwassergefahrenkarten entsprechend so zu behandeln, als würden sie „durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt werden“. Das Plangebiet ist gemäß LEP 2021 gegenwärtig nicht als Vorranggebiet für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung anzusehen. Aufgrund der hiesigen Auslegung findet das Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG entsprechend keine Anwendung.

Vorgaben:

- Die grundsätzliche Genehmigungspflicht nach § 80 Abs. 1 LWG ist nachrichtlich in den Plan zu übernehmen.
- Damit nachteilige Wirkungen auf die vorhandene Hochwasserschutzanlage ausgeschlossen werden können, ist die Standsicherheit der Hochwasserschutzanlage im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für alle relevanten Bauphasen nachzuweisen. Sofern die Bauarbeiten während der Sturmflutsaison durchgeführt werden, ist der maßgebliche Referenzwasserstand von NHN + 2,45 m an der Außenseite der Hochwasserschutzanlage anzusetzen und in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Empfehlungen und Hinweise:

- Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet, das grundsätzlich durch Sturmfluten gefährdet ist. Eine absolute Sicherheit ist auch hinter den vorhandenen Hochwasserschutzanlagen nicht gegeben.
- Änderungen der Referenzwasserstände an der Ostseeküste könnten zukünftig eine Neubewertung der Sicherheit bestehender Hochwasserschutzanlagen erforderlich machen und ggf. zu einer Anpassung der Hochwasserrisikokulturlandkarte führen.
- Aufgrund der verbleibenden Restgefahr durch Sturmhochwasser wird empfohlen die Versorgungseinrichtungen im Kellergeschoss gesondert gegen Hochwasser zu sichern. Ich verweise hierzu beispielhaft auf die Hochwasserschutzfibel des Bundes.
- Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden.
- Bei der Umsetzung von Vorhaben in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

7.4 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 beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen, Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

7.5 Archäologie

Zurzeit sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festzustellen. Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8 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.

9 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz am 25.09.2024 gebilligt.

Scharbeutz, 15. Okt. 2024



Bettina Schäfer
- Bettina Schäfer -
(Bürgermeisterin)