

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 49 -SCH-,

3. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

(VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN)

**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)
- 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	6
2	Bestandsaufnahme	8
3	Begründung der Planinhalte	9
3.1	Flächenzusammenstellung	9
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	9
3.3	Auswirkungen der Planung	15
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	38
3.5	Verkehr	39
3.6	Grünplanung	40
4	Immissionen / Emissionen	42
5	Ver- und Entsorgung	45
5.1	Stromversorgung	45
5.2	Gasversorgung	45
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	45
5.4	Müllentsorgung	46
5.5	Löschwasserversorgung	46
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	47
6.1	Einleitung	47
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	52
6.3	Zusätzliche Angaben	75
7	Hinweise	76
7.1	Bodenschutz	76
7.2	Hochwasserschutz	77
7.3	Schifffahrt	79
7.4	Archäologie	79
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	79
9	Kosten	79
10	Billigung der Begründung	80

ANLAGEN

- 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
- Ergänzung zum Gutachten Nr. 14-07-2, ibs, Mölln, 29.09.2015
- Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten Nr. 14-07-2, ibs, Mölln, 12.11.2015
- Schalltechnische Stellungnahme zu Einwendungen der Öffentlichkeit, ibs, Mölln, 05.02.2016
- Stellungnahme zum Biotopschutz, TGP, Lübeck, 17.02.2021, ergänzt am 07.05.2021

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 -Sch- (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 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 2021:

Für den Bebauungsplan Nr. 49 -Sch- 3. Änderung wird zur vorsorglichen Behebung der vom Oberverwaltungsgericht Schleswig im Beschluss vom 3. September 2019 (Az. 1 MR 6/17) nach § 47 Abs. 6 VwGO zur Aussetzung seines Vollzugs gerügten Mängel ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, um den Bebauungsplan Nr. 49 -Sch- 3. Änderung vorsorglich zu bestätigen und vorsorglich erneut [rückwirkend] in Kraft zu setzen. Das Oberverwaltungsgericht hat unter Hinweis auf die Möglichkeit der Heilung im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB in der Begründung seines Beschlusses vom 3. September 2019 auf Punkte hingewiesen, die für eine Entscheidung über die Wirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 49 -Sch- 3. Änderung entscheidungsrelevant sein und zur Feststellung der Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 49 - Sch - 3. Änderung führen könnten:

- ggf. Ausfertigungsmangel - Vorhaben- und Erschließungsplan
- ggf. Verstoß gegen Biotopschutz – Küstendüne
- ggf. Verstoß gegen Bauverbot im Küstenschutzstreifen
- ggf. Mangel der Abwägung hinsichtlich des Eingriffes in das Landschaftsbild und Berücksichtigung des raumordnungsrechtlichen Grundsatzes in Nr. 5.2 (1) Satz 4 des Raumordnungsplanes für den Planungsraum II für das Vorbehaltsgebiet im Planbereich

Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB wurde das Planaufstellungsverfahren aufgegriffen und insbesondere die zur Behebung der vom Oberverwaltungsgericht gerügten Punkte erforderlichen weiteren Tatsachenfeststellungen getroffen und die Abwägung entsprechend erneut durchgeführt bzw. überprüft.

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

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. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 13.04.2016 dem Durchführungsvertrag zugestimmt.

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):

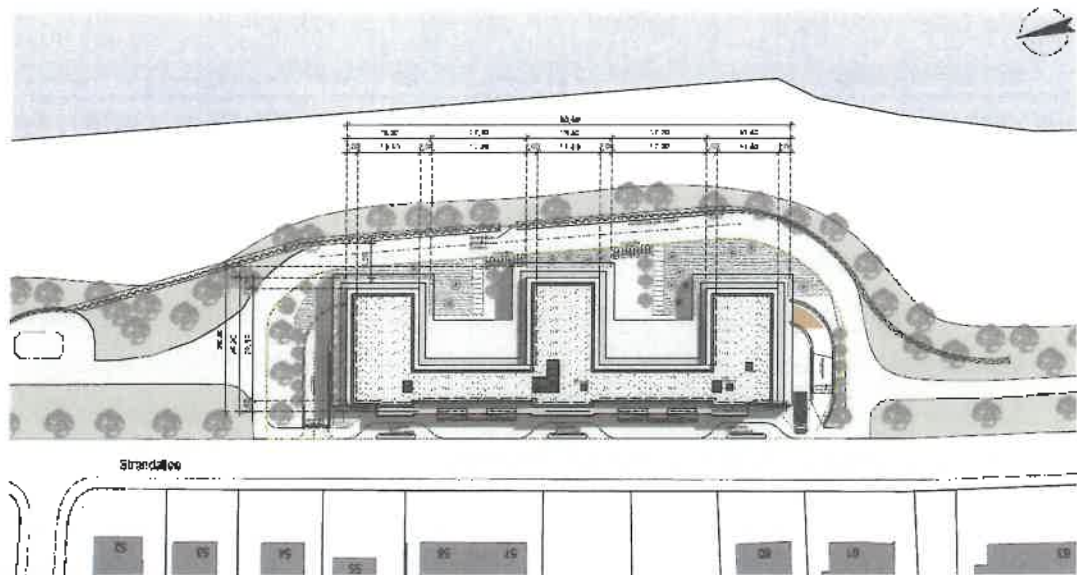


Abb.: Lageplan



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 mit dem Schutzstreifen verbundene Bauverbot gilt für das Plangebiet bis zum 22. Juni 2021 nicht (§ 65 Abs. 2 Satz 1 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. Eine Ausnahme nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 i.V.m. § 51 LNatSchG für Aufstellung, Änderung bzw. Ergänzung dieses Bebauungsplans ist deshalb nicht erforderlich. Den entsprechenden Antrag der Gemeinde Scharbeutz auf eine Ausnahme hat das Landratsamt Ostholstein mit Schreiben vom 19. November 2019 aus diesem Grund abgelehnt. Die Genehmigung des Vorhabens ist aufgrund des Bebauungsplans gemäß § 35 Abs. 3 Ziff. 3 Buchstabe a) LNatSchG möglich.

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.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 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.

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/Sanitäranlagen).

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 Dünenbe-

reich 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 dem Landesentwicklungsplan 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 Schles-

wig 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 verfügen diese Hotels mit Ausnahme des 5 Sterne-Hotels und eines der 4 Sterne-Hotels nicht 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).

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 ge-

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 befinden 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 Bau durchführung 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 natur-

schutzrechtliche Befreiung (§ 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatschG) mit Bescheid vom 27. März 2020 erteilt.

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. 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 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 NatSchZVO aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses erteilt.

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 Rück-

gang 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 Tourismusentwicklungskonzept 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 Tourismusentwicklungskonzept 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 Tourismusentwicklungskonzept 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 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet.

Das Vorhaben ist im Schutzstreifen zur Ostsee belegen (§ 35 Abs. 2 LNatSchG). Das mit dem Schutzstreifen verbundene Bauverbot gilt für das Plangebiet bis zum 22. Juni 2021 nicht (§ 65 Abs. 2 Satz 1 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. Zudem sind auch die Voraussetzungen einer Ausnahme vom dem Baugebot gegeben (§§ 35 Abs. 4 Satz 4, 51 LNatSchG). Den entsprechenden Antrag der Gemeinde Scharbeutz hat das Landratsamt Ostholstein mit Schreiben vom 19. November 2019 abgelehnt, weil das Bauverbot auf das Plangebiet bis 22. Juni 2021 nicht gilt. Das Vorhaben ist mit den Belangen des Naturschutzes vereinbar, da der Biotopschutz der Küstendüne aufgrund der naturschutzrechtlichen Befreiung durch das Landratsamt Ostholstein vom 27. März 2021 und die damit verbundenen Ausgleichsmaßnahmen der Planung nicht entgegensteht. 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 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 Schar-

beutz 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

Mai

	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 Parkplatzlärmstudie ergebenden Frequenzierung 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 (Türemschlagen) 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 soweit, 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)

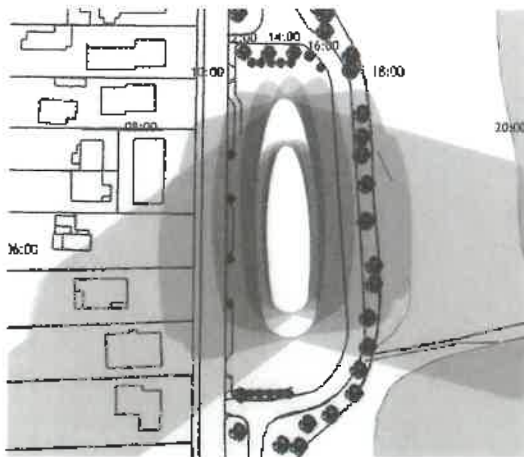


Auszug B-Plan 49 -SCH- (1998)

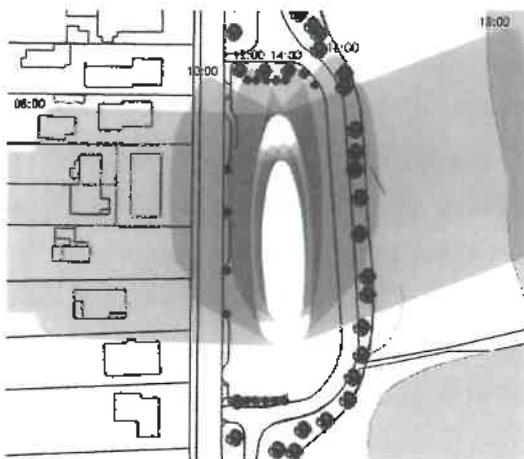
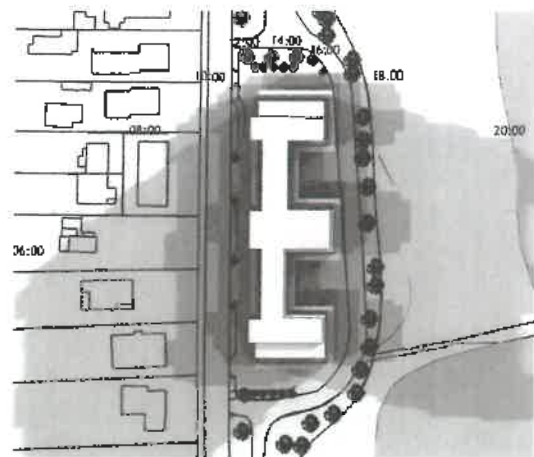
Insgesamt misst die Gemeinde den zu erwartenden Vorteilen durch den Hotelneubau für den Tourismus im Gemeindegebiet ein hohes Gewicht zu, so dass der Belang der Anlieger nach einem weitreichenden Ostseeblick dahinter zurückstehen muss. Eine Verschiebung des geplanten Hotels würde unter Beachtung der 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

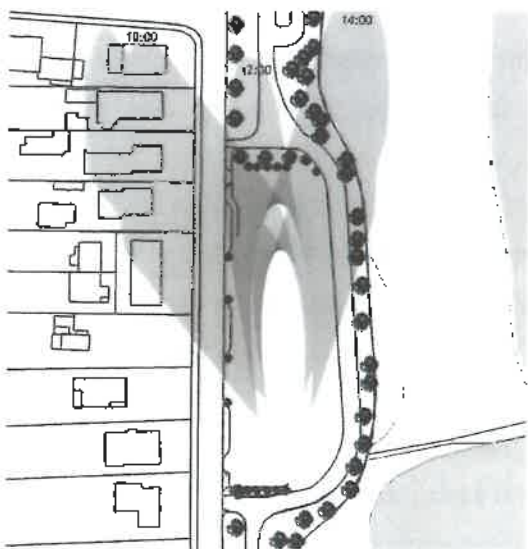
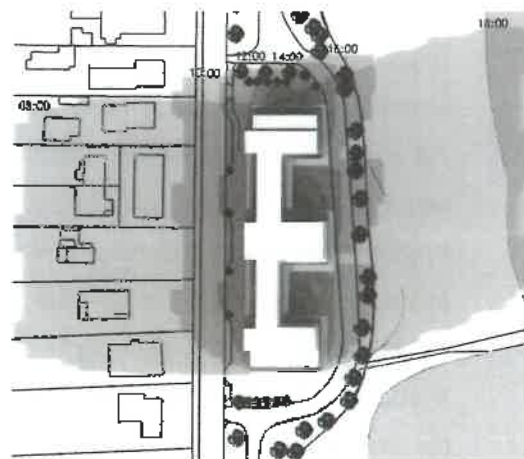
Mit dem Bau des Hotels verändern sich die Schattenverhältnisse gegenüber dem zu erwartenden Zustand der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 -SCH- sowohl für die Anlieger der Strandallee als auch für den Strandbereich zwischen Hotel und Ostsee. Die Gemeinde hat eine Simulation zum zu 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.



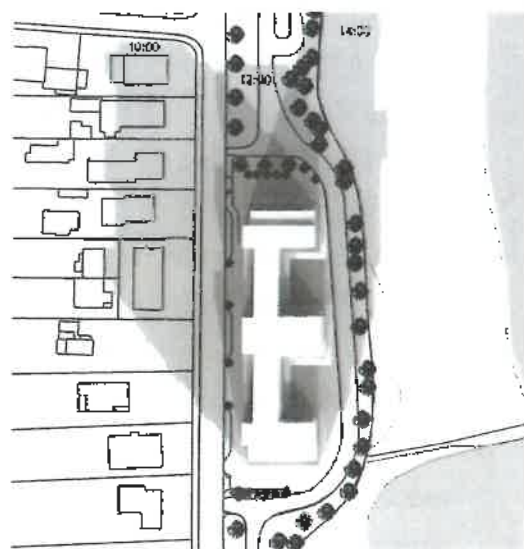
Schattensstudie Sommer



Schattensstudie Frühjahr/Herbst



Schattensstudie 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. Brügemann/Gierke BauGB § 1 Rn. 696-698).

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. Brügemann/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 Appar-

tements, 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. 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. 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 besondere 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 Gemeinde-

gebiet 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 wer-

den. 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 Plangebietsbereichs 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.

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

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 Ortsent-

wässerungsbetriebes 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.