

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 2-SCH NEUAUFSTELLUNG**

### **DER GEMEINDE SCHARBEUTZ**

**FÜR DAS GEBIET SCHARBEUTZ, WESTLICH DER OSTSEE, STRANDALLEE 89 BIS 97,  
AN DER GÖSCHBEEK, KLEEBLATT, SCHILFWEG, BINSENWEG UND SCHLEHENWEG  
- GÖSCHBEEKSIEDLUNG -**

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2023):

- 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)
- 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

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>6</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
3.3	Auswirkungen der Planung	7
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
3.5	Verkehr	12
3.6	Grünplanung	13
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>16</b>
5.1	Stromversorgung	16
5.2	Gasversorgung	16
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	16
5.4	Müllentsorgung	16
5.5	Löschwasserversorgung	17
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>17</b>
6.1	Bodenschutz	17
6.2	Grundwasserschutz	17
6.3	Archäologie	18
6.4	Hochwasserschutz	18
6.5	Schifffahrt	19
6.6	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	19
6.7	Gewässer	20
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz durch Berichtigung</b>	<b>22</b>

## ANLAGE

Gutachten Nr. 18-07-1, Verkehrslärmuntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet an der Strandallee zwischen Waldweg und Grundstück Nr. 71 im OT Haffkrug, ibs, Mölln, 06.07.2018

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 2-Sch Neuaufstellung der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Scharbeutz, westlich der Ostsee, Strandallee 89 bis 97, An der Göschbeek, Kleeblatt, Schilfweg, Binsoweg und Schlehenweg - Göschbeeksiedlung -

### 1 Vorbemerkungen

#### 1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 2-Sch ist 1988 in Kraft getreten. Wesentlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist das Wochenendhausgebiet Göschbeeksiedlung, welches nahezu vollständig mit Wochenendhäusern bebaut ist. Direkt an der Strandallee setzt der Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete fest. Auch diese Grundstücke sind bebaut. In den letzten Jahren sind an die Gemeinde Wünsche der Wochenendhausbesitzer zur Errichtung von Staffelgeschossen herangetragen worden. Im Hinblick auf die Ortsgestaltung lehnt die Gemeinde dieses Ansinnen ab und möchte daher die Höhe der Wochenendhäuser begrenzen. Auch an der Strandallee liegen Baugenehmigungen für zwar zweigeschossige Gebäude vor, die aber eine verträgliche Höhe dort ebenfalls übersteigen. Auch hier möchte die Gemeinde Beschränkungen vornehmen. Zugleich ist die Festsetzung von Wohngebieten direkt an der Strandallee nicht mehr Planungswille der Gemeinde. Diese Bereiche mit bester Lagegunst in der 1. Reihe am Strand sollen vorwiegend für touristische Zwecke vorgehalten werden. Diese Planungsabsichten nimmt die Gemeinde zum Anlass, auch die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes zu überprüfen. Dieses betrifft vorrangig die seeseits der Strandallee festgesetzten Grün- und Verkehrsflächen, die dem zwischenzeitlich erfolgten Ausbau der Promenade und der Strandallee nicht entsprechen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung (im Bereich der Grundstücke an der Strandallee) und einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung (Förderung des Tourismus an der Strandallee) und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 14.000 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeinde Scharbeutz hat am 05.03.2019 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2-Sch beschlossen. Dabei wird der Geltungsbereich im Norden um die Grünfläche reduziert. Dieser Teil wird mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 61-Sch



überplant. Im Süden wird ein Grundstück an der Strandallee in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **1.2 Rechtliche Bindungen**

Nach dem Landesentwicklungsplan Fortschreibung 2021 liegt das Plangebiet in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Das Plangebiet ist nach Einschätzung des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein vom 27.12.2022 gegenwärtig nicht als Vorranggebiet für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung anzusehen.

Nach dem Regionalplan 2004 (alt) für den Planungsraum II liegt das Plangebiet in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung und am westlichen und östlichen Rand gleichzeitig in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. 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 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 Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz stellt Sondergebiet, Wohnbaufläche, Verkehrsfläche und Grünfläche dar. Seeseits entlang der Strandallee ist eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Landschaftsplan zeigt Sonderbauflächen „Wochenendhäuser“ und daran westlich anschließend das Entwicklungsziel einer Grünfläche „Spielplatz“. Östlich der Strandallee ist Strandvegetation „überwiegend Gehölze“ und angrenzend Strand dargestellt.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2-Sch aus dem Jahr 1988. Diese setzen ein Wochenendhausgebiet, Allgemeines Wohngebiet, Grünflächen und Verkehrsflächen fest.

Westlich am Plangebiet beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Pönitzer Seenplatte und Haffwiesen“. Eine Ausdehnung des Wochenendhausgebietes Richtung Westen ist nicht vorgesehen.

Im Südwesten des Plangebietes, angrenzend an die Wochenendhausgrundstücke befindet sich ein seitens des Landesamts für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) im Jahr 2014 kartiertes gesetzlich geschütztes Biotop (nährstoffreiches Nassgrünland). Dieses ist entsprechend übernommen.

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig in einem Hochwasserrisikogebiet nach § 73 WHG. In diesem Küstenabschnitt ist eine konstruktive Hochwasserschutzanlage vorhanden, die eine Erosion der vorgelagerten Dünenbereiche zwar nicht verhindert, eine fortschreitende Erosion ins Landesinnere jedoch auf die Linie der Hochwasserschutzwand begrenzt.

## **2 Bestandsaufnahme**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Übergang zwischen den zentralen Ortslagen Haffkrug im Norden und Scharbeutz im Süden beidseitig der Strandallee und umfasst diverse Flurstücke der Flur 3, Gemarkung Scharbeutz.

Geprägt ist das Gebiet durch die Wochenendhäuser der Göschbeeksiedlung westlich der Strandallee. Direkt an der Strandallee befinden sich ein- bis zweigeschossige Gebäude überwiegend mit Wohnungen und Ferienappartements. Östlich der Strandallee ist ein Kiosk mit Verzehrbetrieb und WC-Anlagen vorhanden. In der Geländetopografie markiert die Strandallee in etwa den höchsten Punkt. Von dort fällt das Gelände sowohl nach Westen als auch nach Osten ab. Es sind einige schöne Einzelbäume und Baumgruppen vorhanden.

Im Norden begrenzt die Göschbeek das Plangebiet. Dahinter besteht ein Campingplatz und es folgt die bebaute Ortslage Haffkrug. Südlich des Plangebietes befinden sich ein weiterer Campingplatz und die Jugendherberge. Westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an; östlich liegt die Ostsee.





Abb.: DA Nord

### 3 Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet Wochenendhäuser:	ca. 5,99 ha	54 %
SO-Gebiet Tourismus:	ca. 0,70 ha	6 %
Besonderer Nutzungszweck:	< 0,01 ha	< 1 %
Verkehrsfläche:	ca. 1,61 ha	15 %
Versorgungsanlagen:	ca. 0,07 ha	1 %
Grünfläche:	ca. 2,60 ha	24 %
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 10,97 ha</b>	<b>100 %</b>

#### 3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Eine andere Standortwahl und Planungsalternativen drängen sich nicht auf, da eben dieses Gebiet tlw. städtebaulich neu geordnet werden soll.

### 3.3 Auswirkungen der Planung

#### 3.3.1 Tourismus

##### Wochenendhausgebiet

Die für das vorhandene Wochenendhausgebiet getroffenen Festsetzungen sind weitgehend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Hier wurde im Wesentlichen eine Höhenbegrenzung der Gebäude ergänzt. Auswirkungen auf touristische Belange sind dadurch nicht zu erwarten.

##### Sondergebiet Tourismus

Entsprechend den Zielvorgaben der Landesplanung beabsichtigt die Gemeinde Scharbeutz die Stärkung der touristischen Nutzungen. Die Gemeinde stellt derzeit mehrere Bebauungspläne (u.a. B-Plan 16a-H, 8. Änderung, B-Plan 32 Sch, 1. Änderung, B-Plan 9 Sch, 2. Änderung) mit ähnlicher Zielsetzung auf, da in den letzten Jahren verstärkt gerade in bevorzugten ostseenahe Lagen Eigentumswohnungen entstanden sind, die tlw. nur als Zweitwohnungen genutzt werden. Das Plangebiet eignet sich in hohem Maße für die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben/Ferienwohnungen in Verbindung mit anderen maritimen Nutzungen und Angeboten. Die Kombination mit Schank- und Speisewirtschaften und der touristischen Struktur seeseits der Strandallee prädestiniert das Plangebiet für touristische Zwecke. Vor einigen Jahren hat die Gemeinde mit der Neugestaltung der Promenade den Grundstein für die neue touristische Attraktivität gelegt. Eine Bebauung überwiegend mit Wohnungen/Zweitwohnungen verschließt sich dagegen einer touristischen Qualität. Zudem sind in einem Allgemeinen Wohngebiet Läden und Schank- und Speisewirtschaften nur zur Versorgung des Gebietes zulässig; dieses trifft für die touristische Funktion des Plangebietes gelegen direkt am Meer nicht zu. Die Gemeinde hat daher beschlossen, in einem Sonstigen Sondergebiet der Zweckbestimmung Tourismus die touristische Angebotsvielfalt zu steigern. Nach der Bestandsaufnahme der Gemeinde beträgt der Anteil von Dauerwohnen 24 % gegenüber 76 % Ferienwohnungen/Zweitwohnungen.

Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Scharbeutz über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr für Teilbereiche des Gemeindegebietes. Darüber hinaus macht die Gemeinde von der Neufassung des BauGB Gebrauch und setzt gem. § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind, der Genehmigung unterliegt. Mit dieser Festsetzung bezweckt die Gemeinde die Reduzierung von Zweitwohnungsnutzungen im



Plangebiet. Aus den Erhebungen der Gemeinde zu Nebenwohnsitzen geht hervor, dass der Anteil der mit Nebenwohnsitz gemeldeten Personen entlang der Strandallee im Verhältnis bereits bei etwa 85 % liegt.

Um die avisierten touristischen Nutzungen umsetzen zu können, wird das Maß der baulichen Nutzung dadurch angehoben, dass die bislang im Bebauungsplan Nr. 2-Sch festgesetzte Geschossflächenzahl entfällt. Neu aufgenommen wird eine Beschränkung der Gebäude- und Wandhöhen. Dazu wurden im Plangebiet die vorhandenen Gebäude- und Wandhöhen ermittelt, die als Grundlage für die Festsetzung dienen. Die Gebäudehöhen liegen überwiegend zwischen etwa 6 m und 10 m. Lediglich ein Gebäude weist eine Höhe von ca. 11,20 m auf. Die zulässige Wandhöhe wird mit 7 m über der Strandallee festgelegt, die zulässige Gebäudehöhe mit 10 m. Die nun getroffene Regelung schränkt die Bauherren in der Zukunft kaum ein, ist jedoch geeignet, unerwünschte Höhenentwicklungen zu begrenzen. Gebäude mit vorhandenen größeren Höhen genießen Bestandsschutz.

### **3.3.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz**

Im Wochenendhausgebiet werden sich die getroffenen Festsetzungen zur Höhenbegrenzung und zur Erhaltung von Bäumen positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Eine Bepflanzung des westlichen Plangebietsrands wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan grundsätzlich übernommen, aber auf eine dreireihige Heckenpflanzung entlang der Baugebiete reduziert. Damit soll das dort vorhandene Grünland gesichert werden. Das inzwischen kartierte Biotop wird übernommen.

Im Sondergebiet Tourismus und an der Strandallee werden ebenfalls die vorhandenen Bäume mit ortsbildprägender Wirkung mit Bindungsgeboten für den Erhalt gesichert und durch ein Pflanzgebot ergänzt. Die Gestaltung des Ortsbildes wird damit positiv beeinflusst.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der nahezu vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bauleitplanung, die sich überwiegend auf Änderungen an der Art der baulichen Nutzung beschränkt, eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG), und zugehörigen Regelungen und Verordnungen zum Klimaschutz verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.



### 3.3.3 Immissionen

Im Hinblick auf Lärmimmissionen hat die Gemeinde Scharbeutz im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 Sch ein Gutachten erarbeiten lassen (Gutachten Nr. 18-07-1, Verkehrslärmuntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet an der Strandallee zwischen Waldweg und Grundstück Nr. 71 im OT Haffkrug, ibs, Mölln, 06.07.2018). Die Ergebnisse können auf das Plangebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2-Sch übertragen werden. Unter Beachtung von passiven Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

## 3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 3.4.1 Art der baulichen Nutzung

#### Wochenendhausgebiet

Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2-Sch werden nicht vorgenommen. Es bleibt bei der Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“. Die dabei zulässigen Grundflächen werden ebenfalls nicht verändert. Es ist nicht Planungswille der Gemeinde, in diesem sensiblen Bereich am Landschaftsschutzgebiet eine Verfestigung der Nutzungen durch Anheben der Grundfläche zuzulassen.

#### Sondergebiet Tourismus

Entsprechend den Planvorstellungen der Gemeinde zur Förderung des Tourismus wird für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung „Tourismus“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Dieses dient vorrangig der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung, zum Tourismus und zur Erholung sowie von Ferienwohnungen. Sonstige Wohnungen einschließlich Betriebswohnungen sind ebenfalls zulässig.

Im Hinblick auf die zulässigen gewerblichen Nutzungen legt die Gemeinde den Fokus eine eher kleinteilige Ladenstruktur und begrenzt daher die Verkaufsfläche. Größere Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet in der 1. Reihe nicht gewünscht. Darüber hinaus sollen sich in diesem besonders touristisch geprägten Bereich diesen unterstützende gewerbliche Nutzungen ansiedeln. Keinesfalls sind hier Betriebe wie z.B. Autoschlosser, Klempner, Maler- und Lackierer u.ä. gewünscht. Mit dem Begriff maritimer Bezug sind z.B. Bade-, Strand-, Segel-, Surf-, Angelbedarf, Fischerei usw. gemeint.

Durch den festgesetzten Sondergebietstypus unterscheidet sich dieser wesentlich von einem Allgemeinen Wohngebiet und einem Mischgebiet. Denn es sind z.B. keine Geschäfts- und Bürogebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder Vergnügungsstätten zulässig. Im Gegensatz zum Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung sind nur nicht störende Gewerbebetriebe und Gewerbebetriebe mit maritimem Bezug, die auf die Nähe zum Wasser angewiesen sind, zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur kleinteilig zulässig, Gemeinbedarfsnutzungen nur, soweit sie mit der Zweckbestimmung Erholung vereinbar sind.

#### Kiosk/Sanitäranlagen

Der seeseits der Strandallee vorhandene Kiosk mit Sanitäranlagen wird als Fläche mit besonderem Nutzungszweck nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB innerhalb der fertiggestellten Promenade festgesetzt. Die Außenbestuhlung kann dort über Sondernutzungserlaubnisse geregelt werden.

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

#### Wochenendhausgebiet

Wesentliche Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 Sch werden nicht vorgenommen. Da nach neuer Rechtsprechung Terrassen nun zur Hauptanlage zählen, wird für diese eine Überschreitung aufgenommen.

#### Sondergebiet Tourismus

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird nunmehr generell verzichtet. Insgesamt erhöht sich dadurch die erzielbare Geschossfläche um etwa 35-40 %. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Gebäude wird eine Begrenzung der Gebäude- und Wandhöhe aufgenommen. Damit kann eine einheitliche verträgliche Höhenentwicklung entlang der Strandallee gesteuert werden. Im Norden des Plangebiets sind Bauvorhaben genehmigt, die oberhalb der nun festgesetzten Höhe liegen und auf die Strandallee sehr massiv wirken können. Diese sieht die Gemeinde nicht als Maßstab für die gewünschte Höhenentwicklung. Die Gebäude, die höher als die festgelegte Begrenzung sind, genießen Bestandschutz. Für die Wandhöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) werden ebenfalls Obergrenzen aufgenommen, die eine harmonische Gestaltung bewirken sollen. Die Wandhöhe bezieht sich dabei auf den Hauptbaukörper. Gauben u.ä. untergeordnete Bauteile sind davon ausgenommen.

Neu aufgenommen unter Beachtung der nun anzuwendenden BauNVO 2023 wird eine Festsetzung zur Überschreitung der Grundfläche durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO. Die in der Baunutzungsverordnung als Regelfall vorgesehene Überschreitung um 50 % ist in einem Sondergebiet Tourismus mit zulässigen zwei Vollgeschossen zur Unter-



bringung schon des ruhenden Verkehrs nicht ausreichend. Ebenfalls festgesetzt wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Außenterrassen. Diese gelten nach heutiger Rechtsauffassung als zur Hauptanlage gehörend.

#### Kiosk/Sanitäreanlagen

Für den vorhandenen Kiosk mit Sanitäreanlagen wird eine Grundfläche entsprechend dem Bestand bei weiterhin nur zulässiger Eingeschossigkeit festgesetzt.

### **3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### Wochenendhausgebiet

Im Wochenendhausgebiet sind, wie bisher auch, entsprechend § 10 Abs. 3 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig. Auch die überbaubaren Flächen werden weiterhin anhand des rechtskräftigen Bebauungsplanes festgesetzt. Änderungen sind hier seitens der Gemeinde nicht gewünscht, auch wenn die vorhandene Bebauung tlw. nicht vollständig innerhalb der Baugrenzen liegt. Die Gemeinde hält hier an der Planungsidee eines kleinteiligen Wochenendhausgebietes fest. Im Hinblick auf die Regelung zu Außenterrassen wird festgesetzt, dass diese außerhalb der überbaubaren Flächen liegen dürfen. Damit wird dem vorgefundenen Bestand Rechnung getragen.

#### Sondergebiet Tourismus

Die Bauweise wird mit nur zulässigen Einzelhäusern in offener Bauweise festgesetzt. Es bleibt es bei einzelnen überbaubaren Flächen, die nun unter Beachtung des Erhalts von Bäumen geringfügig modifiziert werden. Auch hier sind Außenterrassen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **3.4.4 Sonstige Festsetzungen**

Die sonstigen Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Baugestaltung.

#### Wochenendhausgebiet

Im Wochenendhausgebiet wird auf die bisherigen Vorgaben zur Dachgestaltung verzichtet. Zur Einfügung der Gebäude in das Ortsbild im Übergang zum Landschaftsraum wird die vglw. geringe Gebäudehöhe in Verbindung mit dem Ausschluss von glänzenden und spiegelnden Materialien als ausreichend angesehen.

#### Sondergebiet Tourismus

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Vorgaben zur Firstrichtung und zur Dachneigung entfallen, da dafür keine Notwendigkeit gesehen wird.

Die Gemeinde Scharbeutz hat für weite Teile der Bebauung entlang der Strandallee den Bestand erhoben und festgestellt, dass vorwiegend die Farben rot bis rotbraun und weiß bei der Baugestaltung verwendet wurden. Dementsprechend werden für die Dach- und Fassadengestaltung nun entsprechende Vorgaben getroffen, die zu einer in einheitlichem Rahmen gestalteten Bebauung führen sollen. Ausnahmen von diesen Vorgaben können zugelassen werden. Große Gebäude mit entsprechender Fassadenlänge sind durch Rücksprünge zu gliedern, um sich besser in die kleinteilig vorhandene Bebauung einzufügen. Ebenso werden Vorgaben zu Fensterformaten getroffen, die der vorwiegend vorgefundenen Gestaltung entsprechen. Massiv ausgebaute Dächer mit mehreren Ebenen und dementsprechend angeordneten Gauben wirken gestalterisch negativ und sind daher künftig ausgeschlossen, ebenso wie mehrere zurückgesetzte Geschosse (sog. Staffelgeschosse). Zur Unterstützung des Straßenbildes werden Vorgaben zu Einfriedungen getroffen, die der Lage des Plangebietes gegenüber dem Strand entsprechen. Im Falle einer Bepflanzung können hier Strandhafer, Sanddorn, typische Heckenrosen u.ä. gewählt werden.

### **3.5 Verkehr**

#### **3.5.1 Erschließung**

Die grundsätzliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Strandallee und die Straßen in der Göschbeeksiedlung. Änderungsbedarf wird hier nicht gesehen. Die Festsetzung der Verkehrsflächen in der Strandallee erfolgt nunmehr anhand der tatsächlich vorhandenen Situation nach den dort in den letzten Jahren vorgenommenen Umgestaltungen.

Die Gemeinde Scharbeutz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

#### **3.5.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist jeweils ein entsprechender Nachweis zu führen. Dabei ist ein Stellplatzschlüssel von mind. 1,0 je Wohnungseinheit anzusetzen. Parkplätze stehen im Straßenraum der Strandallee zur Verfügung.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Straßenraums der Strandallee und grundsätzlich aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die Anzahl der Grundstückszufahrten beschränkt. Größere Stellplatzanlagen vor den Gebäuden sind zudem zur Strandallee durch Hecken abzuschirmen. Parkplätze stehen in der Strandallee zur Verfügung. Zufahrten zu Tiefgaragen direkt ab dem Fahrbahnrand wirken gestalterisch negativ. Daher sind Abfahrampen nur mit einem Abstand von mind. 10 m zur Strandallee zulässig.



### 3.6 Grünplanung

Grundsätzliche Veränderungen am Grünkonzept werden nicht vorgenommen. Im Wochenendhausgebiet wird auf das flächenhafte Erhaltungsgebot am Schilfweg verzichtet. Stattdessen werden entsprechend dem Bestand dort die vorhandenen Einzelbäume festgesetzt. Das Pflanzgebot am westlichen Rand des Plangebietes wird grundsätzlich übernommen, aber auf eine dreireihige Heckenpflanzung reduziert. Eine abschirmende Wirkung kann damit erzielt werden, gleichzeitig aber das vorhandene Grünland gesichert werden. Im Bereich des inzwischen kartierten gesetzlich geschützten Biotops der nährstoffreichen Nasswiese soll die Abschirmung durch zwei Kopfweiden am Ostrand der Nasswiese erfolgen. Bei den Bepflanzungen ist das Verbandsgewässer des Wasser- und Bodenverbands Ostsee zu beachten. Im Sondergebiet Tourismus und in der Strandallee werden erhaltenswerte Bäume gesichert. Die bestehenden Gehölze sollten gegen Beschädigungen z.B. durch den Kfz-Verkehr gesichert werden (z.B. Poller, Baumschutzbügel). Bei Versiegelungen sollte auf eine Nutzung von Rasengittersteinen, offenporige Pflastersteine usw. geachtet werden.

#### 3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da das Maß der baulichen Nutzung nicht angehoben wird, sind zusätzliche Eingriffe in Schutzgüter mit Umweltbezug nicht zu erwarten.

#### 3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungs-

zeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Bau-  
feldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vö-  
geln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht  
mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere mög-  
lich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Derzeit sind keine konkreten Bauvorhaben bekannt. Fledermausvorkommen, gebäudebrü-  
tende Vogelarten, z.B. Schwalben, Mauersegler u.a. sowie geschützte Insekten (Hornissen,  
Wespenarten) werden in den derzeit intensiv genutzten Gebäuden nicht angenommen,  
können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Grundsätzlich geht die Gemeinde  
davon aus, dass, soweit Baumaßnahmen durchgeführt werden sollen, es bei Beachtung  
von Maßnahmen (Bauzeitenregelung, ggf. Ersatzkästen für Fledermäuse und gebäudebrü-  
tende Vogelarten und Umsiedeln von Insekten) voraussichtlich nicht zum Eintreten eines  
Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG kommt.

Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet  
nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen  
Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Abrissarbeiten eine Begehung der Gebäu-  
deteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektennester befinden könnten.

Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

#### **4 Immissionen / Emissionen**

Vom Plangebiet gehen keine Emissionen aus. Ebenso sind keine Immissionen von vorhan-  
denen umliegenden Nutzungen zu erwarten.

Zur Bewertung der Lärmimmissionen aus Verkehrslärm greift die Gemeinde Scharbeutz auf  
das im Rahmen der Aufstellung des nördlich an der Strandallee gelegenen Bebauungsplan-  
es Nr. 32 Sch, 1. Änderung zurück (Gutachten Nr. 18-07-1, Verkehrslärmuntersuchung  
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für das Ge-  
biet an der Strandallee zwischen Waldweg und Grundstück Nr. 71 im OT Haffkrug, ibs,  
Mölln, 06.07.2018). Die Ergebnisse können auf dieses Plangebiet übertragen werden. De-



tails sind der entsprechenden Anlage zur Begründung zu entnehmen. Nachfolgendes basiert auf den Untersuchungsergebnissen.

An den straßennahen Baugrenzen der Strandallee liegen die Beurteilungspegel am Tag bei maximal 60 dB(A) und in der Nacht bei maximal 53 dB(A).

Gemäß Ursprungsplan ist von der mit Allgemeinen Wohngebieten verknüpften Schutzbedürftigkeit mit den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht bzw. den hilfsweise heranziehbaren Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht auszugehen. Die berechneten Verkehrslärmimmissionen liegen im straßennahen Bereich der Strandallee über diesen städtebaulichen Zielwerten (in den zurückliegenden Grundstücksbereichen aber darunter). Im Zusammenhang mit der geplanten Änderung in Sonstige Sondergebiete „Tourismus“ gemäß den Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen, die entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung eine gemischte Struktur aufweisen, ist ggf. die mit Mischgebieten verknüpfte Schutzbedürftigkeit mit den Orientierungswerten von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht zugrunde zu legen, die teilweise überschritten werden.

Die Grundstücke an der Strandallee sind durchgängig bebaut mit Verkehrsanbindung an die Strandallee. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen) kommen aus diesem Grund und auch aus städtebaulich gestalterischen Erwägungen nicht in Betracht.

Aus den Lärmbelastungen ergeben sich für bauliche Erweiterungen sowie Ersatz-/Neubebauungen unabhängig von der Einstufung der Schutzbedürftigkeit über das übliche Maß hinausgehende baurechtliche Anforderungen an die Schalldämmungen der Außenbauteile der Gebäude (passiver Schallschutz).

Der Nachweis der festgesetzten passiven Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die Normen DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.

Restriktionen bezüglich Außenwohnbereiche (Ausschluss bzw. schalldämmende Verglasungen) sind angesichts der marginalen Überschreitungen des für Allgemeine Wohngebiete

te geltenden Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für den Tag von 59 dB(A) bzw. der Einhaltung des für gemischte Nutzungen geltenden Immissionsgrenzwertes von 64 dB(A) sowie der zur Ostsee hin orientierten Lage nicht geboten.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter. Eine Trafostation ist festgesetzt.

### **5.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5.3 Wasserver-/ und -entsorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Ostholstein.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den Zweckverband Ostholstein. Eine Fläche für die Abwasserbeseitigung ist festgesetzt.

Die Ableitung anfallenden Niederschlagswassers erfolgt entsprechend dem Bestand. Das Gebiet ist vollständig bebaut. Zusätzliche Versiegelungen sind nicht vorgesehen.

Der Kreis Ostholstein weist darauf hin, dass für versiegelte Verkehrsflächen (Fahrgassen, Stellplätze) eine Regenwasserklärung vorzusehen ist. Eine Aufbereitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers gemäß den sog. Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation" (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) ist erforderlich. Zusätzlich sind die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der DWA (Deutscher Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) zu beachten.“ Weiterhin ist mittlerweile das DWA-Arbeitsblatt 102 Teil 1 und 2 zu beachten, welches letztlich weitgehend das Merkblatt 153 ersetzt.

Im Ursprungsplan sind umfangreiche Rechte zugunsten des Zweckverbands Ostholstein festgesetzt. Da die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb der Verkehrsflächen liegen, kann auf diese Rechte verzichtet werden.

### **5.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.



## **5.5 Löschwasserversorgung**

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Andernfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

## **6 Hinweise**

### **6.1 Bodenschutz**

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

### **6.2 Grundwasserschutz**

Der Hauptgrundwasserleiter in diesem Gebiet ist stark artesisch gespannt, so dass tiefe Bohrungen z.B. für Erdwärmesondenanlagen nur unter hohem technischem Aufwand durchgeführt werden können und daher nicht empfehlenswert sind. Es ist ratsam hier auf oberflächennahe Lösungen (Kollektoren, Körbe etc.) zurückzugreifen. Gleiches gilt für Pfahlgründungen o.ä., sofern Tiefen erreicht werden, die den Hauptgrundwasserleiter be-

rühren. Pfahlgründungen und andere Erdaufschlüsse (Bohrungen, Sondierungen o.ä.) sind gem. § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ab einer Tiefe von 10 m (§ 40 Landeswassergesetz) oder bei Erschließung von Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die befristete Entnahme von Grundwasser für die bauzeitliche Trockenhaltung einer Baugrube stellt eine erlaubnispflichtige Benutzung des Grundwassers dar, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. WHG bedarf. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme, mindestens einen Monat vorher, bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

### **6.3 Archäologie**

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

### **6.4 Hochwasserschutz**

Das Planungsgebiet liegt tlw. in einem Hochwasserrisikogebiet nach § 73 HWG. Ein entsprechender Vermerk nach § 9 Abs. 6 BauGB ist im Planwerk enthalten. Der Bereich ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind gekennzeichnet. Auf mögliche Maßnahmen wird auf dem Planwerk hingewiesen. Details sind, soweit erforderlich, auf der Vollzugsebene festzulegen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der grundsätzlich durch Sturmfluten gefährdet ist. Aufgrund der verbleibenden Restgefahr durch Sturmfluten wird empfohlen, vorhandene und geplante Versorgungseinrichtungen gesondert gegen Hochwasser zu sichern. Es wird hierzu beispielhaft auf die Hochwasserschutzfibel des Bundes verwiesen. Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus der Stellungnahme des Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein nicht abgeleitet werden. Bei der Umsetzung



von Vorhaben in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

## 6.5 Schiffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojen, Liegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) erforderlich.

## 6.6 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

### Schleswig-Holstein Netz AG vom 02.12.2022

Gegen die o. g. Maßnahme bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern bei der Maßnahme unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ berücksichtigt wird. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website [www.sh-netz.com](http://www.sh-netz.com). Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: [leitungsauskunft@sh-netz.com](mailto:leitungsauskunft@sh-netz.com). Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website [www.sh-netz.com](http://www.sh-netz.com). Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: [leitungsauskunft@sh-netz.com](mailto:leitungsauskunft@sh-netz.com). Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.

### Westnetz GmbH vom 04.05.2023

Bei der Durchsicht der Unterlagen haben wir u. a. festgestellt, dass wir im Verfahrensbereich umfangreiche Elektroversorgungseinrichtungen unterhalten. Den Verlauf der o. g. Versorgungseinrichtungen können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen.

Bei 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. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten den Verlauf der Versorgungseinrichtungen mithilfe der [planauskunft.rzosnabrueck@westnetz.de](mailto:planauskunft.rzosnabrueck@westnetz.de) beziehen oder ggf. mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Scharbeutz in Verbindung setzen. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor.



## 6.7 Gewässer

Das Plangebiet grenzt im Westen an das Gewässer 1.2.0 des Wasser- und Bodenverbands Ostsee, das teilweise als offener Graben, teilweise als Rohrleitung hinter einigen Grundstücken des Schilfweges verläuft. Auf die Verbandssatzung wird hingewiesen. Neben den offenen Gewässern gilt ein Geländestreifen von 5,00 m Breite ab der oberen Böschungskante nach jeder Seite als Verfügungstreifen. Dieser Verfügungstreifen ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten, damit eine maschinelle Gewässerunterhaltung jederzeit möglich ist. Gehölze dürfen nur so gepflanzt werden, dass die Unterhaltungsarbeiten nicht unverhältnismäßig erschwert werden.



## 7 **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

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

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

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 8 **Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## 9 **Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz am 27.09.2023 gebilligt.

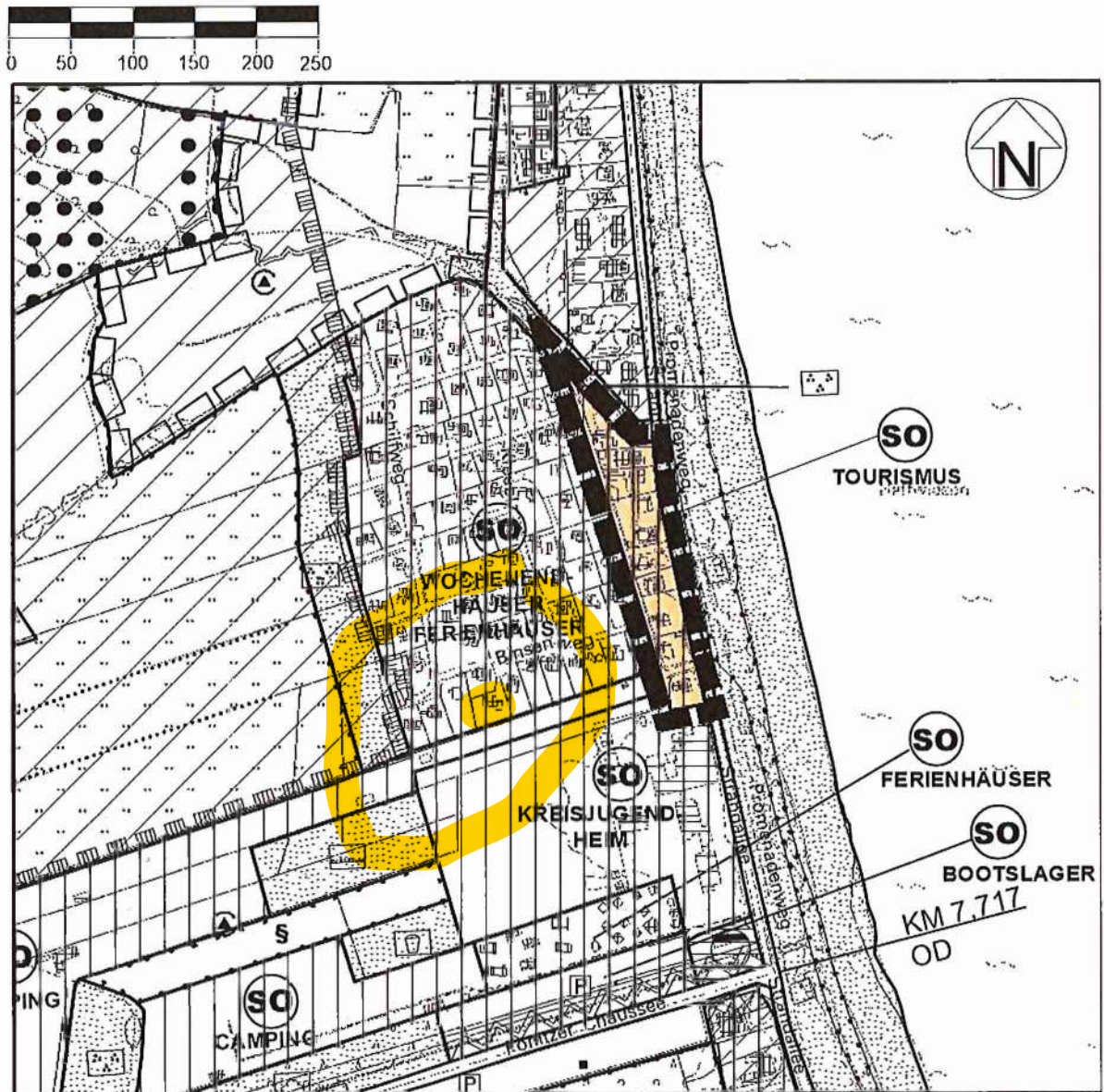
Scharbeutz, 09. NOV. 2023



  
- Bettina Schäfer -  
Bürgermeisterin

# 10 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz durch Berichtigung

für das Gebiet Scharbeutz, westlich der Ostsee, Strandallee 89 bis 97, An der Göschbeek, Kleeblatt, Schilfweg, Binsenweg und Schlehenweg - Göschbeeksiedlung -



Hinweis: Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 2-SCH Neuaufstellung der Gemeinde Scharbeutz, der mit Wirkung vom 17. NOV. 2023 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes - Tourismus -.

Scharbeutz, 20. NOV. 2023



*Bettina Schäfer*  
Bettina Schäfer -  
Bürgermeisterin