

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR 4. ÄNDERUNG**

### **DES**

## **BEBAUUNGSPLANES NR. 41 –SCH-**

## **DER GEMEINDE SCHARBEUTZ**

**GEBIET: SCHARBEUTZ,**

**STRANDALLEE ZWISCHEN SEESTRAÙE UND FISCHERSTIEG**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,  
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17  
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/ Planungsziele	3
<b>2</b>	<b>Planung</b>	<b>6</b>
2.1	Bebauung	6
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.2	Erschließung	8
2.3	Grünplanung	8
<b>3</b>	<b>Immissionen und Emissionen</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
4.1	Stromversorgung	9
4.2	Wasserver-/ und –entsorgung	9
4.3	Müllentsorgung	10
4.4	Löschwasserversorgung	10
4.5	Gasversorgung	10
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>10</b>
5.1	Bodenschutz	10
5.2	Hinweise des Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein	11
5.3	Bundeswasserstraßengesetz	13
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>14</b>

---

## **BEGRÜNDUNG**

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 –Sch- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet: Scharbeutz, Strandallee zwischen Seestraße und Fischerstieg.

## **1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

### **1.1 Rechtliche Bindungen**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz wurde mit Erlass des Innenministers vom 09.10.1996 genehmigt. Die Planung steht nicht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Da das Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, wird der Flächennutzungsplan zu gegebener Zeit angepasst.

Die Planung entspricht den Darstellungen des Landschaftsplanes der Gemeinde Scharbeutz.

### **1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele**

Die Gemeinde Scharbeutz ist durch die Lage an der inneren Lübecker Bucht insbesondere mit den Ortschaften Scharbeutz und Haffkrug stark fremdenverkehrs-frequentiert. Bauplanungsrechtlich versteht man unter Fremdenverkehr die Beherbergung von ortsfremden Personen, die sich nur vorübergehend, in der Regel zum Zwecke der Erholung, in der Gemeinde aufhalten. Der Daueraufenthalt von Ortsfremden, etwa Personen im Ruhestand oder die Inhaber von Zweitwohnungen, stellt demgegenüber kein Fremdenverkehr dar.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde sind daher die Ortszentrumsbereiche von Scharbeutz und Haffkrug als Sondergebiete "Kur" ausgewiesen. Diese Gebiete sind weiterhin mit rechtverbindlichen Bebauungsplänen entsprechend überplant, und zwar mit dem Bebauungsplan Nr. 16a –H- in Haffkrug und mit den Bebauungsplänen Nr. 40 –Sch- und 41 –Sch- in Scharbeutz.

In diesen Gebieten sind ausschließlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Gebäude und Räume für Personen mit freien Berufen und Betriebswohnungen zulässig. Das bedeutet, dass diese Grundstücke bzw. die darauf befindlichen Baulichkeiten nur gewerblich genutzt werden dürfen. Die Ausweisung als Sondergebiet „Kur“ erfolgte auch als Planungssicherung für den Fremdenverkehr als Konsequenz aus einer Entwicklung in den 60er und 70er Jahren; in dieser Zeit sind im starken Umfang im strandnahen Bereich Anlagen mit Zweitwohnungen entstanden (z. B. Scharbeutz, Am Hang).

Diese Nutzungsfestsetzungen haben sich jedoch als nicht effektiv erwiesen, weil bei den gewerblichen Objekten, insbesondere bei den Beherbergungsbetrieben die Bildung von so genanntem gewerblichem Teileigentum möglich ist, d. h. der Kreis

Ostholstein ist verpflichtet, für Einzelappartements eine Abgeschlossenheitsbescheinigung zu erteilen, als so genanntes gewerbliches Teileigentum (nicht als Wohnungseigentum). Diese Teileinheiten können einzeln erworben und einzeln gewerblich genutzt werden.

Inwieweit hier dann eine ausschließliche oder teilweise Eigennutzung (die ja auch möglich ist im Rahmen des wechselnden Personenkreises) erfolgt, ist nicht oder kaum kontrollierbar. Während zunächst nach nicht bestätigten Erkenntnissen bzw. Einschätzungen in der Tat ein sehr großer Teil dieser "Hotelappartements" ausschließlich von den jeweiligen Eigentümern genutzt wurden, wurde in den letzten Jahren doch deutlich, dass diese Einheiten lediglich zu bestimmten Zeiten von den Eigentümern genutzt werden und sie für die übrige Zeit über Vermietungsgesellschaften in die Vermietung gegeben werden, auch um hier in wirtschaftlich schlechterer Zeit eine Rendite zu erhalten, was dem festgesetzten Nutzungszweck der Bauleitplanung entspricht, nämlich diese Objekte einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung zu stellen mit der Möglichkeit, sie in diesem Wechsel auch selbst zu nutzen.

Weiterhin haben sich bei den Neubauten die Größen der einzelnen Einheiten aufgrund der Marktlage auch verändert, d. h. von ursprünglich 35 m<sup>2</sup> bis 55 m<sup>2</sup> ist die Durchschnittswohnungsgröße deutlich größer geworden.

Die Erwerber dieser "Hotelappartements" als gewerbliches Teileigentum erhielten auch keine steuerliche Förderung über die Eigenheimzulage, weil die Förderung nur für Objekte in Gebieten gewährt wird, in denen ein dauerndes Wohnen möglich ist. Die Gemeinde kam hier in der Vergangenheit in Einzelfällen immer wieder in die Situation, Bescheinigungen für das Finanzamt für eine dauernde Wohnnutzung von Objekten in diesen Gebieten nicht erteilen zu können, was dann zu einer Ablehnung der Eigenheimzulage führte und immer wieder zu damit verbundenen Auseinandersetzungen und im Ergebnis mit dem Wunsch oder der Anregung der Betroffenen, in diesen Gebieten neben einer fremdenverkehrsbezogenen Nutzung auch eine Dauerwohnnutzung zuzulassen.

Die Kritik an einer ausschließlich fremdenverkehrsbezogenen Nutzung ist auch zum Teil von Funktionsträgern der örtlichen Fremdenverkehrsverbände zu hören, die den situationsbedingten außersaisonalen großen Leerstand von ausschließlich fremdenverkehrsbezogenen Objekten beklagen und insoweit für eine "Mischnutzung" plädieren, wie es sie in den "Altwohngebieten" mit Zimmervermietung gibt.

Die genannten Sondergebiete sind als "Kurgebiete" definiert. Mit dieser Gebietscha-

rakterisierung ist eine hohe Schutzbedürftigkeit und Störanfälligkeit gegeben, d. h. die Immissionsrichtwerte betragen bei Kurgebieten 35 dB(A) nachts und 45 dB(A) tags. Diese Gebietsdefinition entspricht weder der derzeitigen Gebietssituation noch der angestrebten Zielsetzung der vielfältigen Tourismuskonzepte und -aktivitäten. Insbesondere im Hinblick auf das für Scharbeutz definierte touristische Leitbild - Ortsprofil: "Familienbad mit Strand, Spaß und Leben" — wird eine Belebung der Zentrumsbereiche mit vielfältigen Aktivitätsmöglichkeiten mit dem Ziel einer Attraktivitätssteigerung als Angebot für die Gäste angestrebt. Der kurgebietsbezogene Ruheanspruch tritt hier im Zentrumsbereich insoweit in den Hintergrund.

Es gibt sich daher für die Gemeinde Scharbeutz die Notwendigkeit, die zentrumsbezogenen Sondergebiete neu zu definieren bzw. die betroffenen Bebauungspläne zu ändern. Dieses ist auch ein Beitrag zur Sicherung der angestrebten Zentrumsbelebung mit Aktivitäten und Veranstaltungen.

#### Vorgehensweise

Zur Vorklärung des Planungsbedarfes wurde im Sommer 2004 eine Untersuchung der strandbezogenen Sondergebiete in der Gemeinde Scharbeutz vorgenommen (Planungsbüro Ostholstein: Überplanung der strandbezogenen Sondergebiete in der Gemeinde Scharbeutz, 10. August 2004, 10-seitiger Untersuchungsbericht DIN A3).

Zunächst wurde eine detaillierte Nutzungskartierung aller Sondergebiete erarbeitet. Die tatsächliche Nutzung wurden wir dann mit den Festsetzungen der Bebauungspläne 16 -H-, 40 -Sch- und 41 -Sch- abgeglichen.

Dabei wurden folgende Nutzungskategorien erfasst:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
Ein Beherbergungsbetrieb liegt vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden.
2. Ferienwohnnutzung (Aparthotel)  
Ferienwohnungen, die einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, also keine eigengenutzten Zweitwohnungen, die auch gelegentlich vermietet werden.
3. Wohnnutzung  
Zweitwohnungen, vermietete Dauerwohnungen, eigengenutzte Wohnungen, Seniorenheim, Altenheim.
4. Läden, Schank- und Speisewirtschaften
5. Räume nach § 13 BauNVO (Freie Berufe)

Dabei wurde festgestellt, dass der Gebietscharakter „Kurgebiet“ kaum noch vorhanden ist, denn Kurgebiete nach § 11 BauNVO dienen vorrangig einer Wiederherstellung der Gesundheit oder der gezielten Gesundheitsvorsorge. Damit unterscheiden die untersuchten Gebiete sich in ihrem öffentlich-rechtlichen Schutzanspruch auch ganz wesentlich von den der Erholung dienenden SO-Gebieten nach § 10 BauNVO.

Die Gemeinde Scharbeutz setzt mit dieser Bebauungsplanänderung die Untersuchungsergebnisse planungsrechtlich um.

## **2 Planung**

### **2.1 Bebauung**

#### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf die Änderung der Art der baulichen Nutzung. Künftig werden die bisherigen Sondergebiete in diesem Geltungsbereich als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dieses entspricht im Wesentlichen dem vorhandenen Gebietscharakter.

Planungsziel der Gemeinde Scharbeutz ist es eine größtmögliche Nutzungsvielfalt im Gebiet zuzulassen. Im Gebiet werden lediglich Tankstellen und Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen, da diese im Allgemeinen nicht gebietsverträglich sind. Insbesondere Spielhallen könnten zu Konflikten führen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur Ausnahmsweise zulässig, da von der Gemeinde Scharbeutz bei derartigen Nutzungen eine Einzelfallprüfung für erforderlich gehalten wird, um negative Auswirkungen verhindern zu können.

Die Gemeinde Scharbeutz ist sich bewusst, dass mit der Änderung des Gebietscharakters wahrscheinlich eine deutliche Steigerung der Bodenpreise einhergehen wird. Gleichzeitig ist festzustellen, dass mit der Umwidmung in ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO ohne differenzierte Untergliederung des Zulässigkeitskataloges keine Bevorzugung/ Förderung des Tourismus im Plangebiet mehr erfolgt. Das ist ein erheblicher Unterschied zum bisherigen Planungsrecht (SO-Kur).

Zusätzlich sind für gewerbliche genutzte Terrassen unter den Textziffern 2. und 3. Ergänzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen.

Alles, was z. B. bei Beherbergungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften nach der Verkehrsauffassung zu ihnen gehört, also auch gastronomisch genutzte Außenterrassen, sind nach den derzeitigen Kommentierungen der Baunutzungsverordnung Hauptanlagen. Dies wurde in der Vergangenheit nicht so gesehen. Außenterrassen wurden den Nebenanlagen gemäß § 14 (1) Bau NVO zugeordnet und waren auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ohne Anrechnung auf das Maß der baulichen Nutzung bis zur BauNVO 1990 zulässig.

Es ist nunmehr schwierig festzustellen, ob vorhandene Außenterrassen an den Betrieben bauordnungsrechtlich genehmigt sind und dem Bestandsschutz unterliegen. Für neue Terrassen sehen die älteren Bebauungspläne keine speziellen planungsrechtlichen Festsetzungen vor.

Die Außenbewirtschaftung in den Fremdenverkehrsgebieten (künftig Mischgebieten) der Gemeinde Scharbeutz sind für die Fremdenverkehrswirtschaft, die Gäste und die Atmosphäre des Ortes sehr wichtig. Deswegen wird die Änderung des Bebauungsplanes zu diesen Punkten notwendig.

Für die gastronomisch genutzten Außenterrassen werden von dem Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) gemäß § 16 (6) BauNVO und von der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 (3) BauNVO Ausnahmen vorgesehen. Die Abweichungen von den Festsetzungen hinsichtlich Art und Umfang des Bebauungsplanes berücksichtigen die Belange der Freizeit und Erholung sowie der mittelständischen Wirtschaft und sind sachgerecht. Die Art der Abweichung betrifft die Grundflächenzahl. Da § 23 (1 bis 4) BauNVO nicht nur Gebäude, sondern alle baulichen Anlagen zum Gegenstand hat, sind auch diese von der Ermächtigung zur Festsetzung von Ausnahmen erfasst. Mit der Festsetzung bindet die Gemeinde die Bauaufsichtsbehörde an ihr Einvernehmen.

Die Art der Abweichung betrifft die überbaubare Grundstücksfläche für gastronomisch genutzte Außenterrassen, der Umfang ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit dem festgesetzten vom Hundertsatz.

Es wird darauf hingewiesen, dass Außenterrassen der Eigenart des Baugebiets entsprechen müssen, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden dürfen, der Nachbartschutz, insbesondere hinsichtlich unzumutbarer Belästigungen und Störungen gewährleistet wird und sonstige bauordnungsrechtliche Belange unberührt bleiben.

Alternativ wäre auch denkbar, das Maß der baulichen Nutzung und die Vergrößerung der überbaubaren Flächen generell anzuheben. Dies führt in den bebauten Gebieten zu keinem städtebaulich befriedigenden Ergebnis. Damit würden nicht nur gewerblich

genutzte Terrassen möglich, sondern auch größere Baukörper. Dies ist nicht zielentsprechend.

### **2.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Es werden keine weiteren zeichnerischen Festsetzungen geändert. Es gelten der Ursprungsplan sowie seine Änderungen.

### **2.2 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes bleibt unverändert erhalten.

### **2.3 Grünplanung**

Es ergeben sich keinerlei Änderungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung oder der Grünordnung. Es ergeben sich aufgrund der Planung keinerlei Veränderungen hinsichtlich Natur und Landschaft oder naturschutzrechtlicher Belange.

## **3 Immissionen und Emissionen**

Ziel der Planung ist es, die zentrumsbezogenen Sondergebiete neu zu definieren bzw. die betroffenen Bebauungspläne zu ändern. Dieses ist auch ein Beitrag zur Sicherung der angestrebten Zentrumsbelebung mit Aktivitäten und Veranstaltungen.

Die bisherigen Sondergebiete sind als "Kurgebiete" festgesetzt. Mit dieser Gebietscharakterisierung ist eine hohe Schutzbedürftigkeit und Störanfälligkeit gegeben, d. h. die städtebaulichen Immissions-Orientierungswerte gemäß DIN 18005 betragen bei Kurgebieten 35 dB(A) nachts und 45 dB(A) tags. Diese Gebietsdefinition entspricht weder der derzeitigen Gebietssituation noch der angestrebten Zielsetzung der vielfältigen Tourismuskonzepte und -aktivitäten. Insbesondere im Hinblick auf das für Scharbeutz definierte touristische Leitbild - Ortsprofil: *"Familienbad mit Strand, Spaß und Leben"* - wird eine Belebung der Zentrumsbereiche mit vielfältigen Aktivitätsmöglichkeiten mit dem Ziel einer Attraktivitätssteigerung als Angebot für die Gäste angestrebt. Der kurgebietsbezogene Ruheanspruch tritt hier im Zentrumsbereich insoweit in den Hintergrund.

Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 betragen in Mischgebieten 50 dB(A) nachts und 60 dB(A) tags.



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

Die Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Sie erfolgt entsprechend dem Ursprungsplan und seinen Änderungen.

Die auf den Grundstücken verlegten Hausanschlüsse von Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden. Der/die Grundstückseigentümer ist verpflichtet, sich rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Zweckverband Ostholstein in Verbindung zu setzen und sich über die Lage der Hausanschlüsse zu erkundigen.

Im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Sondergebietes müssen einvernehmliche Lösungen zur Berücksichtigung der Belange der Ver- und Entsorgungsträger gefunden werden.

##### Boden- und Grundwasserschutz:

Anlagen für Wasser gefährdende Stoffe (Tankanlagen, Lagerstätten) sind ordnungsgemäß zu reinigen. Beim Ausbau von diesen Anlagen ist die Wasserbehörde Ostholstein zu beteiligen. Werden Bodenverunreinigungen oder Abfallablagerungen festgestellt, ist die Wasserbehörde Ostholstein umgehend zu informieren.

Für die Flächen, die bereits bebaut sind bzw. waren, ist folgender Hinweis zu berücksichtigen: Bei stillgelegten Gewerbeflächen, auf denen mit Umwelt belastenden Stoffen umgegangen wurde, kann ein Altlastverdacht nicht ausgeschlossen werden. Es ist vor einer Umnutzung zu untersuchen, ob der Untergrund oder das Grundwasser verunreinigt sind. Die Untersuchung soll sich auf branchenübliche Schadstoffe beschränken.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

#### **4.1 Stromversorgung**

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

#### **4.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Sie erfolgt entsprechend dem Ursprungsplan und seinen Änderungen.

Im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Sondergebietes müssen einvernehmliche Lösungen zur Berücksichtigung der Belange der Ver- und Entsorgungs-

träger gefunden werden.

#### **4.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.4 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Scharbeutz wird durch die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde gewährleistet. Das Plangebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung besteht seit dem 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

#### **4.5 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5 Hinweise**

#### **5.1 Bodenschutz**

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab-

und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

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.

## **5.2 Hinweise des Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein**

Vorbemerkung: Die Gemeinde Scharbeutz tätig derzeit umfangreiche Investitionen um den Hochwasserschutz an der Küste zu gewährleisten. Der Hochwasserschutz ist nicht nur auf das bauaufsichtliche Baugenehmigungsverfahren beschränkt. Nach § 4 LBO muss das Baugrundstück nach seiner Beschaffenheit so geeignet sein, dass durch Wasser Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Den gesetzlichen Verpflichtungen kommt die Gemeinde mit den Hochwasserschutzmaßnahmen nach.

Mit der Novelle des Landeswassergesetzes (LWG) vom 01.01.2008 hat sich im Hinblick auf den küstenschutz-rechtlichen Vollzug eine Änderung bezüglich der Bauverbote an der Küste ergeben.

Die bisher bestehenden Bauverbote innerhalb des 100 m Streifens sind ersatzlos aus dem LWG gestrichen worden. Das LWG verbietet in der aktuellen Fassung den Bau von Anlagen bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung eines Landeschutzdeiches und im Deichvorland (§ 80 Absatz 1). Gemäß § 80 Absatz 4 besteht jedoch die Möglichkeit Ausnahmen bei der unteren Küstenschutzbehörde zu beantragen.

Darüber hinaus besteht an der Küste gemäß § 78 LWG grundsätzlich ein Nutzungsverbot, von dem unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zugelassen werden können. Ferner bleibt auch die bisherige Regelung bestehen, dass die Errichtung, der Abbruch und die wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste gemäß § 77 genehmigungspflichtig ist. Die jeweiligen Anträge sind direkt bei der unteren Küstenschutzbehörde zu stellen.

Seit dem 01.01.2008 ist für den Küstenschutz in Schleswig-Holstein der neu gegründete Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN) mit Betriebssitz in Husum zuständig: LKN-SH, Herzog-Adolf-Straße 1, 25813 Husum.

Im Hinblick auf die Belange der Küstensicherung und des Hochwasserschutzes werden folgende Hinweise gegeben:

Ein Bauverbot gemäß § 80 Absatz 1 LWG besteht im Bereich von Landesschutzdeichen. Ein solcher Landesschutzdeich besteht hier nicht. Das Einvernehmen gemäß § 80 Absatz 3 LWG ist hier nicht erforderlich.

Jedoch muss insbesondere für den Bereich des bestehenden Strandes, der Düne oder des Strandwalles auf die Nutzungsverbote der Küste gemäß § 78 LWG hingewiesen werden. Auf Antrag können unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zugelassen werden. Gleichzeitig besteht grundsätzlich eine Genehmigungspflicht für die Errichtung, den Abbruch oder die wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste gemäß § 77 LWG. Anträge sind direkt bei der unteren Küstenschutzbehörde, dem LKN-SH zu stellen.

Genehmigungspflichten nach anderen Rechtsvorschriften, wie z. B. dem Landesnaturschutzgesetz, bleiben davon unberührt.

Empfehlung: Für die Teile des Gemeindegebietes die unterhalb von +3,5 m NN liegen, besteht bei extremem Ostseehochwasser Überflutungsfahr. Die im Bau befindliche kommunale Küstenschutzanlage bietet nur einen relativen Hochwasserschutz bis zu einem Bemessungswasserstand von +2,5 m NN. Die Marke von +3,5 m NN entspricht dem Bemessungswasserstand für Landesschutzdeiche an der Ostsee und berücksichtigt den säkularen Meeresspiegelanstieg. Darüber hinaus ist je nach Exposition und entsprechender Windrichtung und Windstärke mit Wellenschlag zu rechnen, durch den Bauwerke außerdem beschädigt werden können.

Deshalb wird empfohlen der Gefahr durch Küstenhochwasser insbesondere wie folgt Rechnung zu tragen.

Zum einen, indem Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung ausgebildet werden. Zum anderen dadurch, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht unterhalb +3,5 m NN angelegt wird und somit Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen nur oberhalb von +3,5 m NN liegen. Damit soll sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 BauGB erfüllt sind. In dem Sinne sollte auch eine Nutzung des Kellers, soweit unterhalb von +3,5 m NN liegend, ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner und Gäste durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Bei Unterschreitung der Höhe von +3,5 m NN werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Ausreichende Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen
- Keine Lagereinrichtungen für flüssige Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.
- Keine Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Massivbauweise mit Ringankern
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb
- Vorkehrungen zum Abschotten von Tiefgaragen, Kellern oder anderen tief liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag
- Errichtung von Gebäuden auf Warften

### **5.3 Bundeswasserstraßengesetz**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gem. § 34 (4) Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung Beeinträchtigungen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, grüne, noch blaue Lichter mit monochromatisch gelben Natriumdampflampen direkt

leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

## 6 **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.

## 7 **Kosten**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Scharbeutz nur die Planungskosten. Im Sondergebiet sind für die Gemeinde Scharbeutz Kosten voraussichtlich nicht zu erwarten. Die Veränderungen für die technische Erschließung werden zu gegebener Zeit vom Vorhabenträger übernommen. Durch die (teilweise) Veräußerung des Sondergebietes an einen Vorhabenträger sind eher Einnahmen für die Gemeinde zu erwarten.

## 8 **Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am 19. Juni 2008 gebilligt.

Scharbeutz, 30. JUL. 2008



*(Handwritten signature)*  
(Owenen)  
-Bürgermeister-