

Scharbeutz
**10. Änderung B-Plan Nr. 41 –Sch-
„Hotel MWW-Bad“**

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24. Februar 2010 (UVPG)

Aktenzeichen:

Zuständige Behörde:

Prüfung des Einzelfalls gem. § 6 LUVPG und Anlage 1 Nr. 7.2

Die Gemeinde Scharbeutz ändert zur Neubebauung des alten Standortes „Kurzentrum / Strandbad“ den vorhandenen Bebauungsplan. Der Geltungsbereich ist 1,13 ha groß. Die Fläche soll nach langem Leerstand des Meerwasser-Wellenbades zukünftig den Bau und Betrieb eines Hotels ermöglichen. Bei der nachfolgenden Vorprüfung des Einzelfalls wird das Vorhaben des Hotelbaus betrachtet.



Abbildung 1: Projektgebiet rote Markierung (o.M.; Quelle: PETERSEN PÖRKSEN 2010)

Gemäß Anlage 1 Nr. 7.2 zum o.g. Gesetz ist für Fremdenverkehrsvorhaben mit einer Bettenzahl von jeweils 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200 eine Einzelfallprüfung durchzuführen. Das geplante Hotel soll über 137 Zimmer und ca. 275 Betten verfügen. Außerdem sind Kapazitäten für die Durchführung von Tagungen und ein Wellnessbereich vorgesehen.

Bestandssituation

Das Umfeld des Plangebietes ist – wie auch das Plangebiet selbst – im Wesentlichen durch Fremdenverkehr geprägt. Das nicht mehr genutzte Meerwasser-Wellenbad liegt vor dem baulich zusammenhängenden übrigen Siedlungsgebiet, dem Strand zugeordnet direkt im Strandwallbereich. Es handelt sich um einen traditionell für Badegäste genutzten Standort. Das Gebäude des Wellenbades besitzt

einen hohen Sanierungsbedarf und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen des Fremdenverkehrs. Zwischenzeitlich (Sommer 2012) wurde das Gebäude bereits abgerissen und das Gelände beräumt.



Abbildung 2: Blick vom Strand auf das vorhandene Gebäude im Strandwallbereich sowie die Tribünenanlage

Beschreibung des geplanten Vorhabens

Wesentliches Ziel der Änderung des vorhandenen B-Planes Nr. 41 ist die Umnutzung des bebauten Standortes und eine qualitative Aufwertung für den Fremdenverkehr. Die Beherbergungsstruktur der Gemeinde Scharbeutz war bisher stark auf Ferienwohnungen ausgerichtet. Um die Qualität und Struktur des touristischen Angebots zu verbessern und den Tourismusstandort Scharbeutz auch außerhalb der Hochsaison attraktiv zu machen, soll in der Gemeinde Scharbeutz der Aufbau neuer touristischer Angebote im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebotes mit saisonverlängernden Einrichtungen gefördert werden. Dabei wurde darauf geachtet, dass auch Beherbergungsmöglichkeiten für den Bustourismus nachgewiesen werden können.

Entsprechend der geplanten Nutzung wird das Plangebiet über den B-Plan Nr. 41 als Sondergebiet „Hotel“ (SO) festgesetzt. Die Hotelnutzung steht im Vordergrund. In der Erdgeschosszone kann auch Einzelhandel angesiedelt werden.

Außerdem sind Grünflächen dargestellt: Der Strandwall als geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG Nr. 6 und als nach § 33 („Schutz des Meeresstrandes, der Küstendünen und Strandwälle“) LNatSchG geschützter Bereich. Eine vorhandene Grünfläche nördlich des geplanten Baukörpers wurde zum Erhalt festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit einer GRZ von 0,75 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ ist aber bis zu auf 1,0 möglich. Zulässig sind Gebäudeteile mit 6 Geschossen. Das oberste Stockwerk wird als Staffelgeschoss ausgebildet. Die Gebäudehöhen werden bei den höchsten Gebäudeteilen (Ecktürme) auf 28,5 m ü NN begrenzt. Es wird ein kompakter Baukörper mit umlaufenden Arkaden entstehen, dessen Ecken durch turmartige Aufbauten betont sind.

Auf der mit L3 (Vorfahrt) bezeichneten Fläche ist zum Schutz der Nachbarschaft vor Geräuschen durch die Nutzung der Vorfahrt eine Lärmschutzwand mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10kg/m² und einer Höhe von mindestens 2,0 m über Gradienten der Vorfahrt zu errichten.

Die geplante Garage soll über 75 Stellplätze verfügen. 40 Stellplätze werden im Außenbereich untergebracht. Die Einfahrt wird in der Strandallee in Höhe der Hausnummer 127 sein.



Abbildung 3: Promenade nach Norden (sichtbar landschaftsbestimmende Bäume im Hintergrund)



Abbildung 4: Blick in den Bereich der sanierten Promenade südlich des Geltungsbereiches

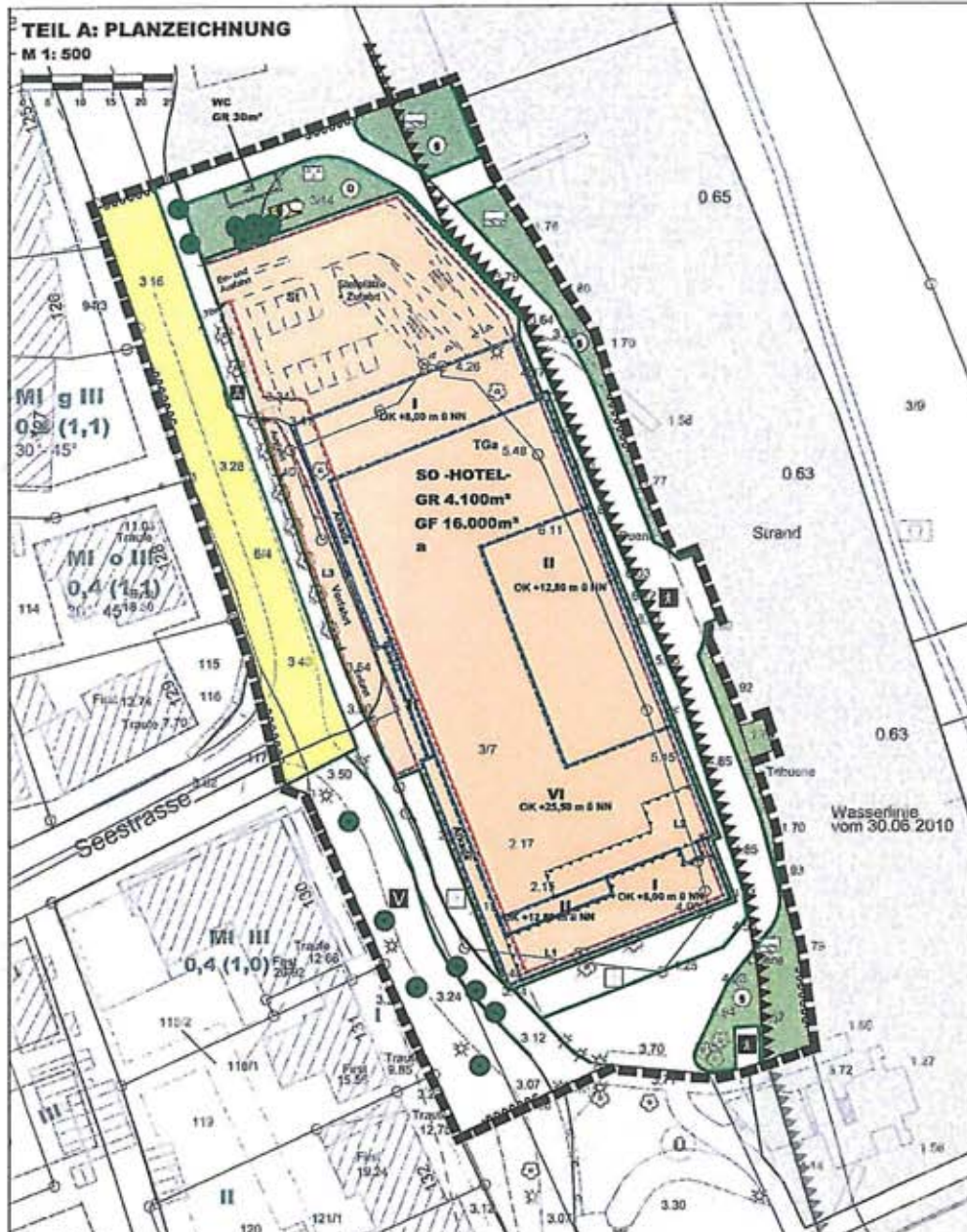


Abbildung 5: Planausschnitt Bebauungsplan Nr. 41 (Stand 18.07. 2012)

Kriterien gemäß Anlage 2 LUVPG:		Prüfung
1 Merkmale des Vorhabens		
1.1	Größe des Vorhabens	Gegenstand der Einzelfallprüfung ist das Vorhaben der Gemeinde Scharbeutz „Ersatz des Meerwasser-Wellenbades durch ein Hotel im Bereich des B-Plans Nr.41“. Die Arbeiten einschließlich der erforderlichen Baufeldfreimachungen und Baustelleneinrichtung nehmen voraussichtlich Landflächen von rund 1 ha in Anspruch. Während der Bauphase werden die Baufläche selbst und als Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen vorhandene versiegelte Flächen (Parkplatzflächen und evtl. Straßenflächen, Nebenflächen) in Anspruch genommen. Der geschützte Strandwall/Düne dort in Anspruch genommen, wo er zukünftig nicht erhalten wird.
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Land-	Beim Vorhabengelände handelt es sich um einen ca. 170 m langen Strandwallabschnitt in zentraler Lage des Küstenortes Scharbeutz.

Kriterien gemäß Anlage 2 LUVPG:	Prüfung
schaft	<p>Davor befindet sich der Badestrand der Ostsee. Südlich und nördlich schließen sich unbebaute Strandwallabschnitte an, die binnenseits von der Promenade begleitet werden. Weiter landseits des vorhandenen Bauwerks des Meerwasser-Wellenbades und der „Strandallee“ befindet sich die eigentliche Ortslage.</p> <p>Im Bereich der geplanten Neubebauung befinden sich neben dem alten Gebäude des Meerwasser-Wellenbades Wege-, Straßen- und Platzflächen. Außerdem sind kleine Bereiche noch unbebaut und entweder mit Ziergehölzen und einzelnen Großbäumen oder Resten ruderalisierter Dünenvegetation bestanden. Ca. 1.500 m² der Gesamtfläche von 11.348 m² des Geltungsbereiches sind unversiegelt.</p>
1.3 Abfallerzeugung	<p>Im Rahmen der geplanten Maßnahme entsteht Abfall durch Abriss und Aushub. Das vorhandene Gebäude wird abgetragen und als Bauschutt entsorgt. Die Bauschuttmenge ist nicht bekannt. Innerhalb des Gebäudes wurden asbesthaltige Baumaterialien verbaut, die nach den anerkannten Regeln der Technik zurückgebaut und entsorgt werden. Auch hier ist die Menge nicht bekannt.</p> <p>Für die Baufeldfreimachung sind auch Bäume und Sträucher zu roden. Dies führt nicht zum Anfall belasteten Materials. Das organische Material ist kompostierbar oder kann der Energiegewinnung zugeführt werden.</p>
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigung	<p>Baubedingt wird es im Rahmen des Vorhabens zu Staub- und Lärmentwicklung kommen. In der Umgebung befinden sich schutzbedürftige touristische Nutzungen. Es ist geplant den Abriss außerhalb der Saison durchzuführen. Dieser Vorgang war im Sommer 2012 bereits abgeschlossen. Die lärmintensive Phase der Rohbauerstellung wird ca. 10 Monate in Anspruch nehmen.</p> <p>Der Ab- und Antransport von Baumaterial erfolgt auf öffentlichen Straßen. Es sind derzeit keine Angaben über den Umfang der Transporterfordernisse möglich.</p> <p>Die zu erwartende zusätzliche Lärmbelastung wird sich im Bereich der westlich angrenzenden Bebauung sowie bei der Strandnutzung auswirken. Die Baugrube ist gegen Grundwasser und eindringendes Ostseewasser zu schützen.</p> <p>Bei den Bauarbeiten besteht keine Gefahr von Abschwemmungen oder Verdriftungen von Bodenmaterial.</p> <p>Gleiches gilt hinsichtlich der zeitlichen Begrenzung für die Staubbelastung während der Bodenarbeiten. Durch das Lösen von Material kann es zu Staubverwehungen kommen. Jedoch dürften auch diese Emissionen nicht wesentlich über das Ausmaß natürlicher Verwehungen des Strandsandes hinausgehen.</p> <p>Es ist bekannt das Isolierungen im Gebäude mit Asbest belastet sind. Bei Ausbau, Transport und Entsorgung sind die entsprechenden technischen Vorschriften zu beachten, so dass es nicht zu einer Belastung der Luft und der Anwohner kommen wird.</p> <p>Akkumulation und Synergieeffekte mit weiteren Belastungen durch andere Bauarbeiten können aufgrund des temporären Auftretens weitgehend ausgeschlossen werden.</p> <p>Anlage- und betriebsbedingt ist von keinen Änderungen auszugehen, die erhebliche Umweltbelastungen nach sich ziehen.</p> <p>Im Lärmgutachten (M + O Immissionsschutz 24.07.2012) wird für die unterschiedlichen Emissionen des Hotelbetriebs nur für nachts eine Überschreitung einzuhaltender Werte ermittelt. Ursachen hierfür sind zum Einen die Nachtanlieferung am Hotel, die Außengastronomieflächen im Ober- und Sockelgeschoss, Teile der Tiefgarage und die Pkw-Parkplätze sowie die nächtlichen Fahrvorgänge. Zur Vermeidung werden bauliche Maßnahmen und zeitliche Beschränkungen für die Anlieferung vorgegeben.</p>

Kriterien gemäß Anlage 2 LUVPG:		Prüfung
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Das Risiko von Unfällen wird als sehr gering eingestuft. Die einzusetzenden Baumaschinen entsprechen dem Stand der Technik, geltende Vorschriften werden eingehalten.
2 Standort des Vorhabens		
2.1	<u>Nutzungskriterien:</u> Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung	<p>Das Vorhaben ist standort- und geländebezogen und nicht auf andere Standorte übertragbar. Es handelt sich um die Umnutzung einer bereits weitgehend bebauten Fläche.</p> <p>Eine Prüfung von Standortalternativen ist deshalb nicht erforderlich. Eine Nullvariante ist nicht ernsthaft zu betrachten. Der Leerstand stellt einen Missstand dar und eine Umnutzung des vorhandenen Gebäudes ist finanziell und bautechnisch nicht darstellbar.</p> <p>Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Vorhabengelände als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Parallel zur Neuaufstellung des B-Planes wird auch hier eine Änderung der Nutzungsfestsetzung erfolgen.</p> <p>Die Darstellung weist auf die Bedeutung der Fläche für Erholung und Tourismus hin.</p> <p>Der Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz (3. Änderung 1995) stellt die Fläche des Geltungsbereiches als bebaut sowie die geschützten Bereiche und den Strand als zu erhalten dar.</p>
2.2	<u>Qualitätskriterien:</u> Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes	<p>Das Plangebiet umfasst die Küstendüne mit einer Breite zwischen 10 und 30 m sowie die intensiv zur Erholung genutzte, zum größten Teil versiegelte Strandpromenade, das vorhandene Gebäude des ehemaligen Meerwasser-Wellenhallenbades mit geplanter Änderung der Nutzung, an das Gebäude angrenzende Grün-, Platz- und Parkflächen)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angrenzender Strand: Durch die intensive Nutzung und die damit verbundenen regelmäßigen Eingriffe in den Lebensraum sind natürliche Strukturen nicht ausgebildet. • Düne: Im Plangebiet ist die Düne überwiegend sehr schmal und durch die angrenzenden Nutzungen räumlich stark begrenzt. Der östlich gelegene Strand wird bis an den zum Schutz der Düne gezogenen Zaun intensiv genutzt (siehe oben). Strandhafer wurde nach den Bauarbeiten für den Küstenschutz neu angepflanzt (nach § 30 BNatSchG geschützter Biotop). Die typischen Vegetationsgesellschaften einer Weißdüne oder Graudüne haben sich noch nicht wieder etabliert. Innerhalb der Düne wurde die Küstenschutzmauer integriert. Oberflächlich ist teilweise Deckwerk erkennbar. • Strandpromenade: Der Komplex setzt sich aus dem Fußweg entlang der Düne, der das Plangebiet nach Westen begrenzenden „Strandallee“, den vorhandenen Gebäuden des ehemaligen Meerwasser-Wellenhallenbades sowie an das Gebäude angrenzende Grün-, Platz- und Parkplatzflächen zusammen. • Ostsee: Der Avifauna auf den Wasserflächen vor Scharbeutz ist eine besondere Bedeutung zugeordnet. Die Ergebnisse der Internationalen Wasservogelzählungen seit über 30 Jahren führten zu der Ausweisung eines Important Bird Areas (IBA). Als wertgebende Arten sind die Tauchenten Bergente <i>Aythya marila</i> und Reiherente <i>Aythya fuligula</i> zu nennen. Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie treten auf der Ostsee vor Scharbeutz nicht bzw. nur in Sonderfällen sehr vereinzelt auf. Das IBA „Neustädter Bucht“ steht in funktionalem Zusammenhang mit weiteren EU-Vogelschutzgebieten. <p>Bei den im Gebiet vorhandenen Grünflächen handelt es sich um Gehölzflächen (Großbäume, Ziergehölze sowie ruderalisierte Restflächen der Düne. Es handelt es sich um bedingt naturnahe Lebens-</p>

Kriterien gemäß Anlage 2 LUVPG:	Prüfung
	<p>räume. Sie liegen angrenzend an die intensiv genutzten Erholungsflächen, können jedoch für Kleinlebewesen von Bedeutung sein.</p> <p>Für das Landschaftsbild ist die Situation von gewisser Bedeutung, da es sich um einen Standort direkt im Strandwall und vorgelagert der übrigen Bebauung von Scharbeutz handelt. Durch die exponierte Lage und Sichtbarkeit vom Wasser und vom Strand aus, kommt einer baulichen Gestaltung und der gewählten Höhenentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Der Blick von der Seestraße, also von der Siedlungsseite aus, auf die See oder auf die Düne ist bereits jetzt durch das Bauwerk des Wellenbades unterbrochen.</p> <div data-bbox="762 633 1334 1070" style="text-align: center;"> </div> <p>Quelle: PETERSEN PÖRKSEN PARTNER, 2009</p> <p>Klimatisch ergeben sich für das Vorhabengelände keine besonderen Funktionen.</p> <p>Düne und Strand sind überformt. Deshalb handelt es sich hinsichtlich des Schutzgutes Boden um einen vorbelasteten und nur bedingt naturnahen Standort.</p>
2.3	<u>Schutzkriterien:</u>
2.3.1	<p>FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete</p> <p>Der Vorhabensstandort befindet sich nicht innerhalb eines oder angrenzend an ein FFH – Gebiet(es).</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Nutzung als Erholungsgebiet / Badestrand und Wellenbad ist eine erhöhte Belastung des Gebietes nicht zu prognostizieren.</p>
2.3.2	<p>Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG</p> <p>Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG sind nicht vorhanden.</p>
2.3.3	<p>Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG</p> <p>Keine Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG vorhanden.</p>
2.3.4	<p>Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG</p> <p>Keine Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG vorhanden.</p>
2.3.5	<p>Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG</p> <p>Im Vorhabenbereich befindet sich der Strandwall als ein nach § 30 Nr. 6 BNatSchG geschützter Biotop. Die Fläche ist durch vorhergegangene Baumaßnahmen für den Küstenschutz vorbelastet.</p>
2.3.6	<p>Wasserschutzgebiete gemäß § 4 LWG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 57 LWG</p> <p>Keine Wasserschutzgebiete gemäß § 4 LWG vorhanden.</p> <p>Die Maßnahme findet im Überschwemmungsgebiet der Ostsee statt. Durch die in den letzten Jahren durchgeführten Küstenschutzmaßnahmen (Ortbetonwand auf NN + 4,00 m; mit vorgelagerten Sandcontainern und Fußssicherung, die Bauwerke sind durch die Wiederanschüttung mit Strandwallmaterial verdeckt) besteht ein</p>

Kriterien gemäß Anlage 2 LUVPG:		Prüfung
		Hochwasserschutz bis + 4 m ü NN.
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind - Rahmenrichtlinie Luft (96/92 EG) - Grundwasserrichtlinie (80/68 EWG) - Nitratrichtlinie (91/676 EWG) - Oberflächengewässerrichtlinie (75/440 EG)	Keine Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, vorhanden.
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes Werden evtl. Entwicklungsmöglichkeiten von Siedlungsräumen eingeschränkt?	Nicht zutreffend Eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten von Siedlungsräumen ist durch das Vorhaben nicht gegeben.
2.3.9	in amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale	Es sind keine in amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles oder Bodendenkmale auf dem eigentlichen Vorhabensstandort vorhanden.
2.3.10	Besonderheiten	-
3 Merkmale der möglichen Auswirkungen (auf die Kriterien Nummer 1ff und 2ff)		
3.1	Ausmaß der Auswirkungen im Vorhabensbereich	<p>1. Schutzgut Menschen: Eine dauerhafte Beeinträchtigungen der Erholungseignung der Landschaft geht mit dem Vorhaben nicht einher. Die Zugänglichkeit des Strandes bleibt erhalten. Allerdings nimmt der Schattenwurf durch das hohe Gebäude zu. Die Beeinträchtigungen von Menschen und Tieren durch Lärm ist im Wesentlichen auf die nähere Umgebung der Anlage während der Bauzeit beschränkt. Die betriebsbedingte Zunahme von Lärm wird durch Vorsorgemaßnahmen begrenzt. Durch die geplanten Stellplätze des Hotels (115) ist mit Lärmbelastungen durch an- und abfahrende PKW zu rechnen. Außerdem kommt es zu einer Erhöhung des Aufkommens an Lieferverkehren. Hierzu sind lärmmindernde Maßnahmen vorgesehen. Die Beeinträchtigung ist deshalb nicht erheblich. PKW und Fahrgeräusche sind in der zu betrachtenden Umgebung ortsüblich. Die Veränderungen sind deshalb als nicht erheblich einzuschätzen (vgl. M + O Immissionsschutz 2012).</p> <p>2. Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt: Es ist von einem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen auszugehen. Es gehen 959 m² Dünenfläche verloren. Vom Verlust sind nur vorbelastete bzw. bedingt naturnahe Standorte betroffen. Aufgrund der o.g. Vorbelastungen und der Lage an diesem intensiv genutzten Standort ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu rechnen. 16 Bäume, darunter 10 Straßebäume entfallen. Es sind Birken, Ahorne, Birken, Kiefern und Eichen betroffen. Die Bäume sind nicht so groß, dass artenschutzrechtliche Aspekte betroffen sein könnten (vgl. Bestandsplan). Durch die temporär erforderliche Grundwasserabsenkung während der Bauphase könnte es zu Schäden an der zu erhaltenden Eichengruppe nördlich des Baufeldes kommen. Hier sind ggf. Bewässerungsmaßnahmen</p>

Kriterien gemäß Anlage 2 LUVPG:		Prüfung
		<p>vorzusehen. Es könnte sonst auf Dauer auch zu einer artenschutzrechtlichen Relevanz kommen.</p> <p>Die geplante Architektur des Bauwerkes lässt keine großen spiegelnden vertikalen Glasflächen erwarten. Auf die Problematik von großen Glasflächen und Lichtemissionen gegenüber Vögeln ist Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Die Scheuch- und Barrierewirkungen auf Tiere während der Bauzeit, insbesondere auf die Avifauna, sind ebenfalls zu vernachlässigen, da der Standort für diese Artengruppe eine untergeordnete Bedeutung hat.</p> <p>Eine Vernetzungsfunktion wird nicht gestört.</p> <p>3. Boden: Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden ist aufgrund der Vorbelastungen und der geringen Fläche des betroffenen Landschaftsausschnittes nicht zu erwarten. Es wird im Vergleich zum Bestand eine Fläche von insgesamt 3.619 m² mehr versiegelt. Es handelt sich jedoch um Sandböden, die z. T. potentielle Standorte von Dünenvegetation darstellen. Die Geländeangleichung erfolgt über Treppenstufen, Rampen oder mit dünenartigen Verwallungen.</p> <p>4. Wasser: Dauerhafte Beeinträchtigungen des Wassers werden nicht verursacht. Die hydraulische Verbindung wird nicht wesentlich stärker unterbrochen als bisher. Während der Bauphase ist eine Grundwasserabsenkung erforderlich, die auf das Schutzgut Wasser eine zu vernachlässigende Auswirkung hat.</p> <p>5. Luft, Klima: Auswirkungen auf die Luftqualität sind durch die Bauarbeiten nur temporär und dauerhaft nicht zu erwarten. Es handelt sich nicht um erhebliche Beeinträchtigungen.</p> <p>6. Landschaft: Landschaftsbildbeeinträchtigungen sind durch den Bau des Hotels zu erwarten. Es gehen 16 Bäume verloren, darunter 10 Straßebäume. Vor allem der ca. 100 m lange und 25 m hohe Baukörper wird von weitem sichtbar sein und das Ortsbild von Scharbeutz verändern. Der bisherige Baukörper war wesentlich niedriger. Allerdings sind auch in der Nachbarschaft und in Nachbargemeinden an der Ostseeküste großmaßstäbliche Gebäude vorhanden, die eine Fernwirkung besitzen und die als zur Silhouette des jeweiligen Ostseebades zugehörig empfunden werden. Der Eingriff wird deshalb subjektiv als sehr unterschiedlich empfunden und kann hier nicht abschließend beurteilt werden.</p> <p>7. Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Keine Betroffenheit</p> <p>8. Wechselwirkung: Aufgrund der geringen Wirkungen des Vorhabens, kommt es auch nicht zu erheblichen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander.</p>
3.2	Auswirkungen über den Vorhabensstandort hinaus	<p>Die durch das Vorhaben verursachten Wirkungen reichen bis auf den Lärm während der Bauzeit und mit Ausnahme des Eingriffs in das Landschaftsbild nicht über den Vorhabenstandort hinaus.</p> <p>Mögliche vorhandene Wasservögel sind weniger scheu und haben die Möglichkeit auf angrenzende Wasserflächen auszuweichen, so dass die kurzfristige Erhöhung der Lärmbelastung angrenzender Lebensräume als nicht erheblich eingestuft werden kann.</p>
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen Wechselwirkungen Kummulierende Wirkung im Zusammenhang mit anderen Planungen	Auswirkungen der Baumaßnahme und die damit verbundenen Beeinträchtigungen werden als gering eingestuft, damit sind auch Wechselwirkungen und kummulierende Wirkungen zu vernachlässigen.
3.4	Wahrscheinlichkeit der Auswir-	Hoch

Kriterien gemäß Anlage 2 UVPG:		Prüfung
	kungen	
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Die baubedingten Beeinträchtigungen des Bodens und des Oberflächenwassers sowie Staub- und Lärmbelastungen werden als nicht erheblich und als reversibel eingeschätzt. Der geringfügige anlagebedingte Verlust bedingt naturnaher und naturnaher Lebensräume, der Verlust einiger Bäume sowie die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ist dauerhaft. Betriebsbedingte Auswirkungen ändern sich gegenüber dem jetzigen Zustand durch die zusätzliche Verkehrsbelastung und Betriebsgeräusche. Nach den Minderungsmaßnahmen ist gem. Lärm- schutzgutachten von gebietstypischen Immissionen auszugehen, die nicht als erheblich einzuschätzen sind.

Überschlägige Gesamteinschätzung:

- Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen → **Es besteht eine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit**
- Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen → **Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit**

Gesamteinschätzung:

Aus den vorliegenden Unterlagen wird gefolgert, dass es durch das Vorhaben „Hotelneubau“ nicht zu erheblichen Auswirkungen für die Schutzgüter nach UVPG und deshalb auch nicht zu kumulierenden Vorhabenswirkungen kommen kann. Das Vorhaben findet in einem vorbelasteten Raum statt (vorhandene Bebauung, intensive Erholungsnutzung, Küstenschutzbauwerke). Das Vorhaben nutzt einen vorhandenen bebauten exponierten Standort zur Verbesserung des touristischen Angebotes. Eine Prüfung von Standortalternativen ist deshalb nicht erforderlich.

Die für die Erstellung des Bauwerkes erforderliche Bauzeit wird mit insgesamt 18 Monaten veranschlagt, der lärmintensive Rohbau wird schneller zu errichten sein. Die Dauer der baubedingten Wirkungen ist deshalb gering. Für die nördlich des Baufeldes vorhandene Eichengruppe sind bei Grundwasserabsenkung Bewässerungsmaßnahmen vorzusehen.

Durch das Vorhaben, das der Bauleitplan der Gemeinde Scharbeutz vorbereitet, sind keine erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Es handelt sich um eine Baumaßnahme mit geringer Flächenausdehnung. Es ist insgesamt ein Baufeld von ca. 10.280 m² betroffen. Vollständig neu versiegelt werden 3.619 m². Die übrigen Flächen sind bereits im Bestand versiegelt. Erhebliche Betroffenheiten der Schutzgüter Pflanzen und Tiere und eine damit eventuell einhergehende artenschutzrechtliche Relevanz kann durch die vorliegende Betrachtung ausgeschlossen werden. Das Vorhaben liegt nicht in einem FFH-Gebiet.

Auch bei den meisten übrigen Schutzgütern wird es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Für die Schutzgüter Menschen, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch Bau, Anlage und Betrieb des Hotels keine wesentlichen Betroffenheiten zu erwarten.

Eine Ausnahme bildet das Landschaftsbild. Der großvolumige Baukörper wird zu einer starken Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes führen. Die Wahrnehmung erfolgt im Kontext der übrigen Ostseebäder mit ihren ebenfalls großmaßstäblichen Gebäuden.

Betriebsbedingte Wirkungen treten (Lärm/Verkehr) treten nach Umsetzung von Minderungsmaßnahmen nicht in erheblichem Umfang auf. Auf die Problematik von großen Glasflächen und Lichtemissionen gegenüber Vögeln ist Rücksicht zu nehmen. Sehr gute Hinweise gibt dazu: Schmid, H., P.

Waldburgeer D. Heynen (2008). Vogelfreundliches bauen mit Glas und Licht.

http://www.vogelglas.info/public/leitfaden-voegel-und-glas_dt.pdf.

Die Eingriffe sind im Sinne des UVPG als nicht erheblich einzustufen. Somit besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Trüper Gondesens Partner, Lübeck, 25.07.2012

GEMEINDE SCHARBEUTZ

Bebauungsplan Nr. 41 SCH, 10. Änderung

Anlage 3: Übersichtsplan Hotels

M.1:15.000

Stand: 02.07.2002

PDH PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN
Büro: East Swartow Tremkamp 24 tel. 0451-80907-0
www.pdh.de info@pdh.de

Legende

● Hotelstandort
mit Anzahl Sterne und Anzahl Zimmer

O S T

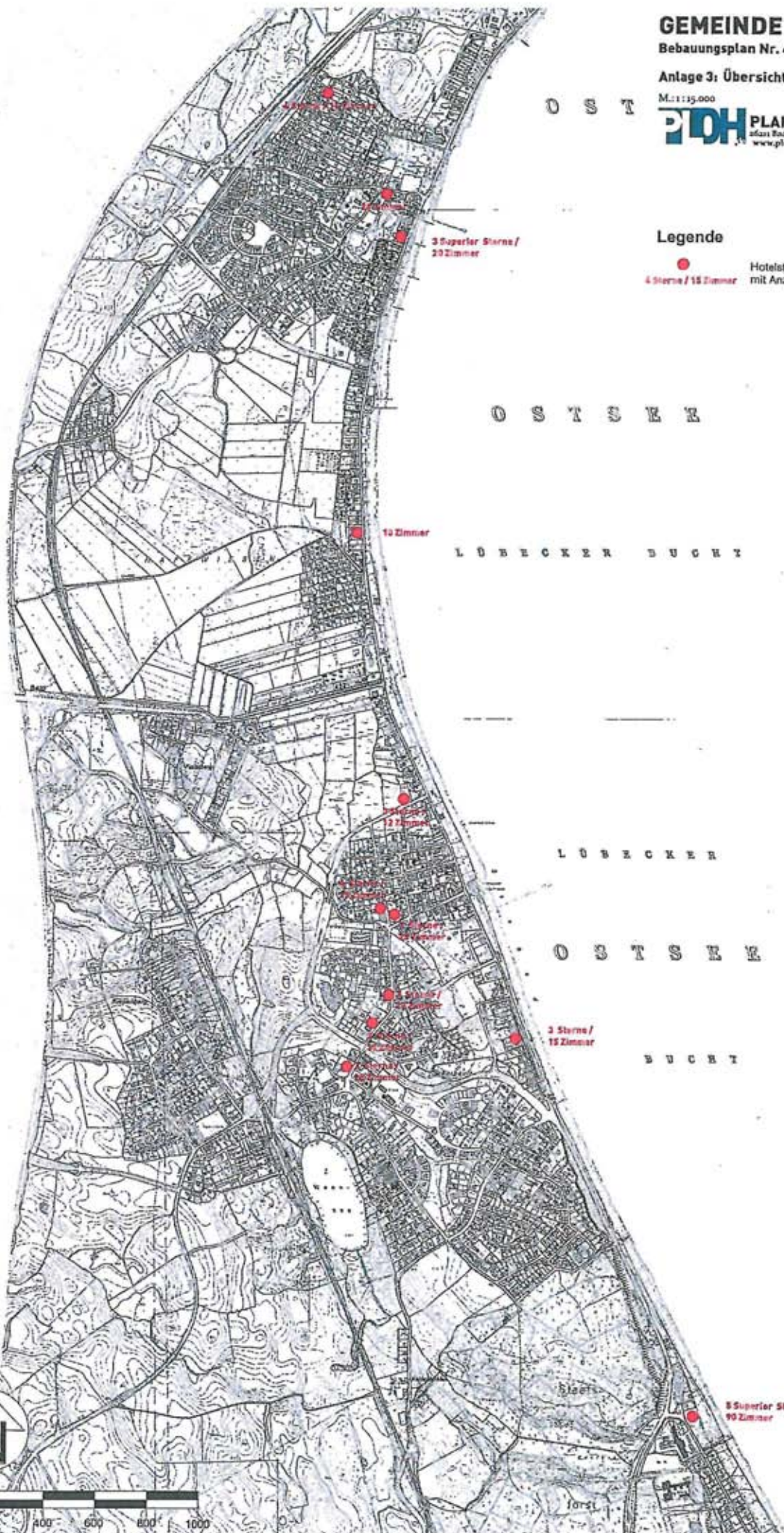
O S T S E E

L Ö B E C K E R B U C H T

L Ö B E C K E R

O S T S E E

B U C H T





B-Plan 41 SCH, 7. Änderung

Sichtachsen Erdgeschoss



Bayside-Hotel

Sichtachsen Erdgeschoss



Ansicht

