

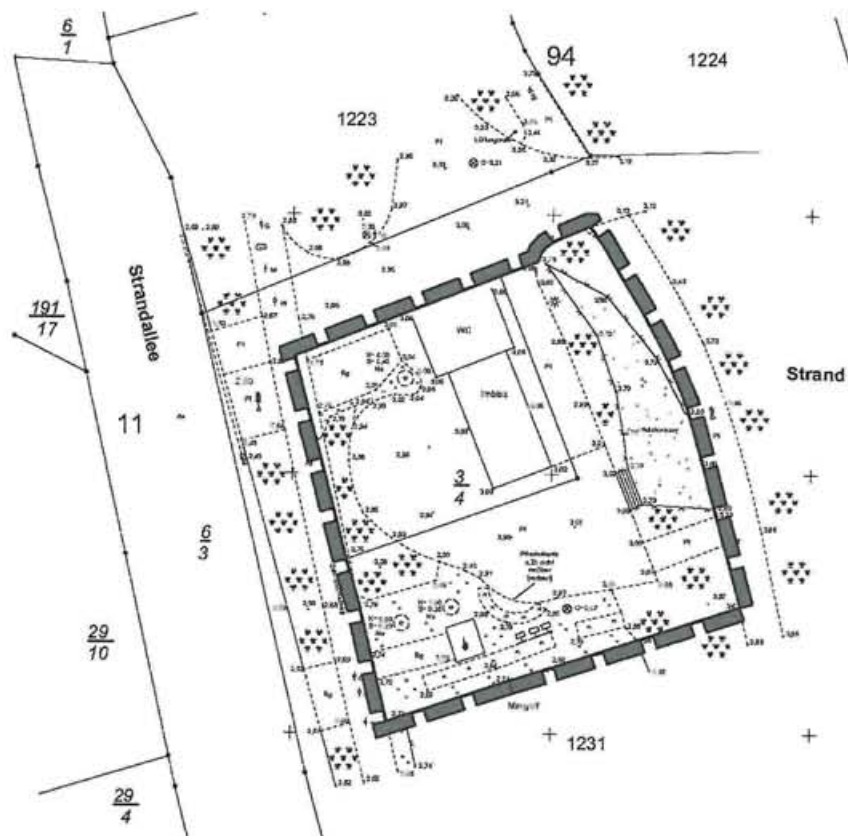
**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**  
gemäß § 6a BauGB

---

**52. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Gemeinde Scharbeutz (Kreis Ostholstein)**

für das Gebiet

„Scharbeutz, westlich der Ostsee, östlich der Strandallee und  
südlich der Pönitzer Chaussee -Fischköpfe-“



November  
2019

Architektur + Stadtplanung  
Stadtplanungsbüro Beims  
Schwerin

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB**

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes ist durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“ am 19. November 2019 wirksam geworden. Im Zuge der Aufstellung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3 und 4 BauGB). Nach Wirksamkeit der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes muss eine zusammenfassende Erklärung erstellt werden, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behörden-beteiligung und der geprüften Planungsalternativen enthält.

### **Planungsanlass, -konzept und -anforderungen**

Die Gemeinde Scharbeutz hat mit dem Umbau der Strandallee und der Küstenschutzmaßnahme ein Gesamtgestaltungskonzept (Beginn 2000) erarbeitet. Dabei ging es u. a. darum, dass freiwerdende öffentliche Flächen der Gastronomie zugeschlagen werden sollen, um dort Außensitzplätze anzubieten.

Der Ausbau und die Investitionen der letzten Jahre haben dazu geführt, dass sich Scharbeutz und Haffkrug zu einem weiterhin attraktiven Urlaubs- und Tagestourismusort entwickelt haben. Es ist auch offenkundig geworden, dass sich die - ohnehin angestrebte - Saisonverlängerung nunmehr deutlich positiv entwickelt, so dass auch außerhalb der eigentlichen Badesaison ein strandnahes, gastronomisches Angebot geschaffen werden soll/muss. Dafür reicht es nicht, lediglich Terrassenflächen zur Verfügung zu stellen; die gastronomischen Betriebe müssen u. a. auch hinsichtlich Angebot, Geschoss-/Nutzfläche und Ausstattung angepasst werden. Aufgrund der unmittelbaren Strandlage, einer stetig steigenden Frequentierung der vorhandenen Strandgastronomie und um die gastronomische Versorgung im Strandbereich insgesamt attraktiv und gästefreundlich zu gestalten, möchte der Vorhabenträger den gastronomischen Standort im Plangebiet aufwerten. Dabei spielen die gewachsenen Anforderungen an eine betriebsgerechte Innen- und Außennutzung sowie an eine technisch einwandfreie Betreibung der Gastronomie eine ebenso zu beachtende Rolle.

Eine strandnahe Versorgung von Badegästen, als auch von Personen, die -badesaisonübergreifend und zunehmend- die Strandpromenade per Fahrrad und zu Fuß nutzen oder Strandspaziergänge durchführen, steht im Vordergrund der planerischen Zielsetzung. Die Planung ist auf die o. g. Personenzielgruppe ausgerichtet und soll auch künftig darauf ausgerichtet bleiben.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll nun die Möglichkeit geschaffen werden, die vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern und eine Erweiterung vornehmen sowie ein ganzjähriges gastronomisches Angebot zur Verfügung stellen zu können. Dies liegt im wesentlichen Interesse der Gemeinde, die grundsätzlich eine Aufwertung von strand-gastronomischen/-versorgenden Einrichtungen aus touristischen und insbesondere saisonverlängernden Gründen für sehr wichtig erachtet.

Planungsziel ist eine planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen und einer geplanten Bebauung in der vorbereitenden Bauleitplanung. Das Planungsziel soll zugleich über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich fixiert werden.

**Umweltbelange**

Bei Realisierung der Planung wird die bestehende Umweltsituation gegenüber dem jetzigen Zustand beeinträchtigt. Im Rahmen einer Umweltbeurteilung führt das Büro "ter Balk LandschaftsArchitektur BDLA", Lübeck (Stand. Februar 2019) die Auswirkungen bei Durchführung der Planung wie folgt auf:

Schutzgut	Beeinträchtigung
Boden und Relief	<p>Boden und Relief im Plangebiet sind bereits überformt und bebaut. Im Zuge der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es zu kleinräumigen Veränderungen der Bestandssituation. Die vorgesehene hochbauliche Erweiterung sowie die zusätzlichen Nebenflächen erfolgen überwiegend auf einer bereits versiegelten Fläche. Das Schutzgut Boden ist durch folgende dauerhafte, unvermeidbare Eingriffe auf kleinster Fläche betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust des Bodens und seiner ökologischen Funktionen durch Überbauung</li> <li>• Veränderung des Bodengefüges</li> </ul> <p>Die Überbauung hat vergleichsweise geringfügige Verluste belebten Bodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen zur Folge.</p>
Fläche	<p>Über das zuvor Gesagte hinaus sind keine weiteren Auswirkungen oder Betroffenheit auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.</p>
Wasser	<p>Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bleiben räumlich eng begrenzt. Die unbebauten Flächen hatten bisher eine gewisse, bereits eingeschränkte Funktion für die Grundwasserneubildung übernommen. Künftig können die bebauten und vollversiegelten Flächen nicht mehr der natürlichen Versickerung dienen.</p> <p>Oberflächengewässer sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen.</p>
Luft und Klima	<p>Mit der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.</p>
Tiere, Pflanzen und Biotope einschließlich Artenschutz	<p>Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Im Rahmen der parallel erfolgenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 -Schwurde festgelegt, die prägenden 3 Bäume (Kiefern) zu erhalten. Insgesamt sind mit der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes sehr kleinräumige Auswirkungen auf Pflanzen- und Tierlebensräume zu erwarten. Das vorhandene, stark anthropogen überformte Mosaik aus unterschiedlichen Vegetationsflächen besitzt gleichwohl eine gewisse, potenziell höherwertige Biotopfunktion für die Flora und Fauna, die verloren geht.</p> <p>Beeinträchtigungen im Sinne des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben bestehen insofern nicht. Die gesetzlich geschützte Küstendüne (§ 30 Abs. 2 Pkt. 6 BNatSchG) liegt außerhalb des Plangebietes, d.h. jenseits des vorgelagerten Holzdecks und</p>

Zusammenfassende Erklärung

52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz

	<p>jenseits der Strandpromenade.</p> <p>Direkte oder indirekte Betroffenheit der Düne sind nicht erkennbar und auch nicht zu erwarten.</p>
Landschaftsbild	<p>Veränderungen in Relation zur Bestandssituation ergeben sich vor allem durch die geplanten hochbaulichen Maßnahmen für die Strandgastronomie. Im Grundsatz wird dabei die Formensprache und Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung aufgegriffen, so dass sich der Erweiterungsbau in die Dünenlandschaft einfügt. Näheres dazu zeigt der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 80 -Sch-.</p>
Mensch und Gesundheit	<p>Während der Bauphase kommt es zu indirekten Beeinträchtigungen für Erholungssuchende und Gäste insbesondere im Bereich des öffentlichen Rad- und Gehweges sowie der Strandpromenade. Hinzu kommen Beeinträchtigungen auf den örtlichen Straßen durch an- und abfahrende Baufahrzeuge und die damit verbundenen Lärm- und Abgasbelastungen. Darüber hinaus können für die Bauphase keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.</p> <p>Die ggf. zu erwartende qualitative Änderung des Orts- und Landschaftsbildes ist vor allem für das Landschaftserleben relevant. Dies wird im Zuge der Bewertung des Landschaftsbildes/ Landschaftserlebens im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 80 -Sch- näher betrachtet.</p>
Kultur und sonstige Sachgüter	<p>Archäologische Denkmale gem. § 8 DSchG Denkmalliste sind nicht innerhalb des Plangebietes oder in dessen Nähe vorhanden. Gleichwohl liegt der überplante Bereich in einem archäologischen Interessensgebiet.</p> <p>Daher ist hier möglicherweise mit archäologischer Substanz zu rechnen und es gilt folgender Grundsatz: „Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf 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 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.“</p> <p>Aktuell lässt sich daher nicht abschließend feststellen, ob Betroffenheiten von Kultur und Sachgüter durch die Baumaßnahme zu erwarten sind.</p>
Wechselwirkung	<p>Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild zum Schutzgut Mensch bestehen vielfältige Wechselbeziehungen.</p>

Zusammenfassend wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine weiteren erheblichen nachteiligen Umwelt-auswirkungen zu erwarten sind.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Der gewonnene Oberboden soll einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zugeführt werden.

#### Maßnahmen zum Ausgleich

Der Kompensationsbedarf ergibt sich voraussichtlich aus einer zusätzlichen Überbauung bisher unbebauter Vegetationsflächen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 80 -Sch- werden konkrete Maßnahmen zur Eingriffskompensation festgelegt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in ihrem Umfang und ihrer Qualität geeignet, eine ausreichende Kompensation für die mit dem Bauvorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen.

#### Verfahrensablauf

##### Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) ist durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“ am 13.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden und fand vom 26.11.2018 – 07.12.2019 statt.

- Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“ am 07.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden und fand vom 18.03.2019 bis 26.04.2019 statt.

##### Stellungnahmen

Es wurden im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB keine Anregungen geäußert.

##### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 BauGB)

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1

BauGB am 14.11.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Sie sind auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 12.03.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 18.03.2019 bis 26.04.2019 statt.

Stellungnahmen

Es wurden im Rahmen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB Anregungen vorgebracht und in die folgende Abwägungstabelle eingestellt. Die Abwägungsergebnisse sind wie folgt in die Planung eingeflossen:

Anregung	Berücksichtigung
Darstellung Ortsdurchfahrtsgrenze	Die dargestellte Ortsdurchfahrtsgrenze wird in die Planzeichnung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Der Flächennutzungsplan stellt dafür die geeignete Ebene dar.
Planerische Auseinandersetzung mit dem ruhenden Verkehr	Die erforderlichen Stellplätze können nicht im Plangeltungsbereich untergebracht werden. Bei der Stellplatzsituation ist jedoch zu berücksichtigen, dass die vorhandene Strandgastronomie im überwiegenden Maße von Gästen aufgesucht wird, die zugleich am Strand verweilen oder von Personen, die zu Fuß oder per Fahrrad die vorhandenen, tangierenden Wegstrecken nutzen. Von daher wurden bisher keine privaten Stellplätze für erforderlich angesehen. Im Zuge der gastronomischen Erweiterung des Angebotes stellt sich dennoch die Frage nach erforderlichen Stellplätzen, basierend auf den Regelungen der Landesbauordnung. Die Gemeinde geht davon aus, dass der Publikumsverkehr sich nach wie vor auf Besucher des Strandes oder auf Nutzer der vorhandenen Wegestrecken stützt. Es greift darüber hinaus die Stellplatzsatzung der Gemeinde i. d. F. d. Bekanntmachung vom 04.12.2018. Danach kann eine Ablöse oder eine begründete Befreiung erfolgen. Notwendige Pkw-Stellplätze sind letztendlich im Bau-genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Auseinandersetzung mit der Stellplatzsituation ist in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 80 -Sch- dargelegt.
Vorhaben im Gewässerschutzstreifen, Beantragung einer Ausnahme vom Bauverbot	Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 05.02.2019 einen Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot im Schutzstreifen an Gewässern gem. § 35 Abs. 4 Pkt. 4 LNatSchG an den Fachdienst Naturschutz des Kreises Ostholstein gestellt. Gem. tel. Abstimmung mit Herrn Tillmann von der UNB am 27.08.2019 bestehen keine Einwände

Zusammenfassende Erklärung

52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz

---

	zur Erteilung der Ausnahmegenehmigung.
Ver- und Entsorgung	Darlegungen zur Ver- und Entsorgung in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 80 -Sch- und im Vorhaben- und Erschließungsplan.
Eingriff- / Ausgleichs- billanzierung	Auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 80 -Sch- werden konkrete Maßnahmen zur Eingriffskompensation festgelegt.

**Geprüfte Planungsalternativen**

Das angestrebte Baurecht dient der Erweiterung einer bestehenden, gastronomischen Einrichtung. Auf der Grundlage der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans kommen daher keine Standortalternativen in Betracht. Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplans bestünde für die geplante Erweiterung kein Baurecht. Die Entwicklung des Gebietes, bezogen auf die Schutzgüter, würde sich nach der weiteren, unveränderten Nutzung der Fläche richten.

Der „Status quo“ für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter bliebe, auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes, unverändert.