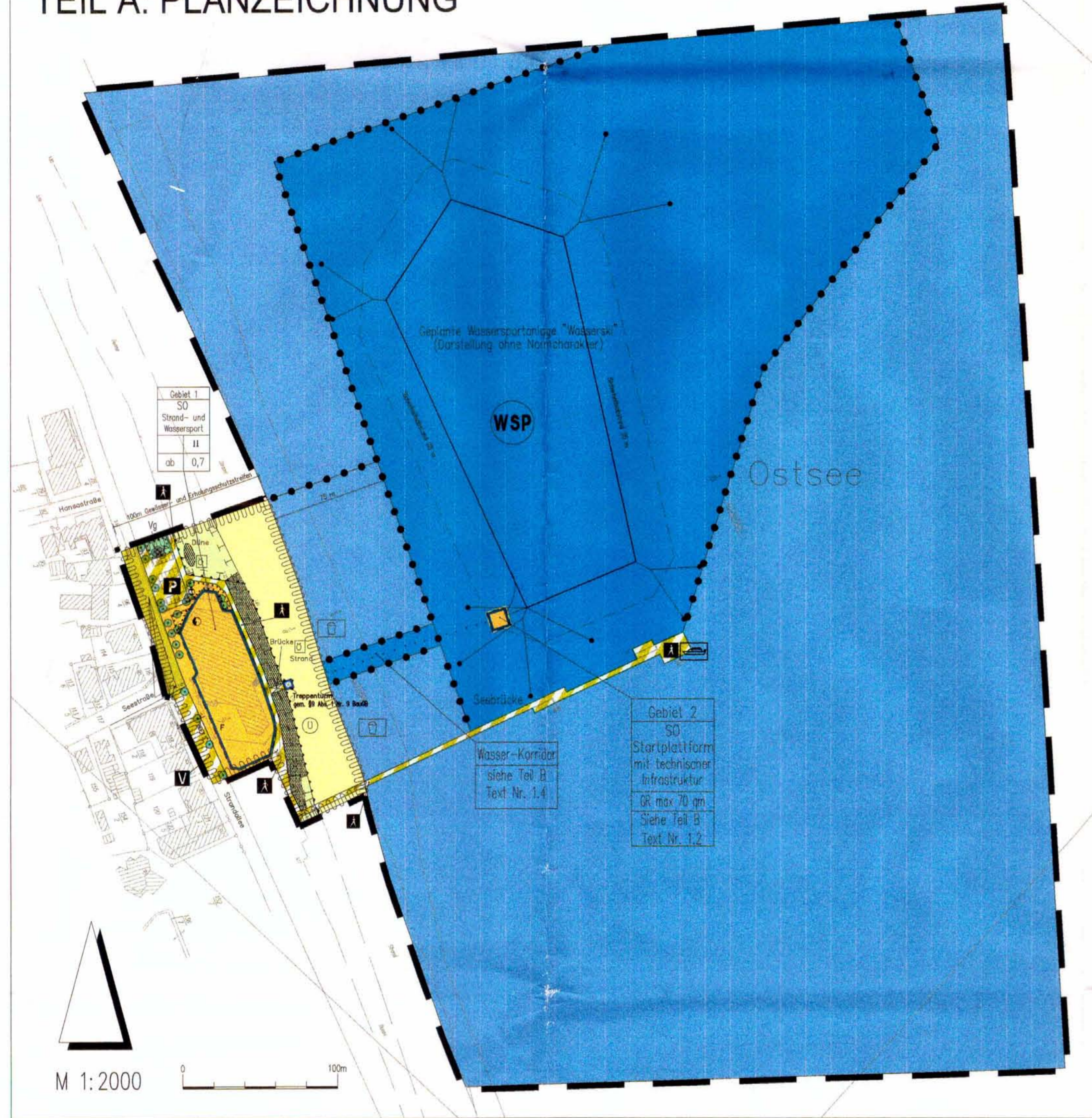


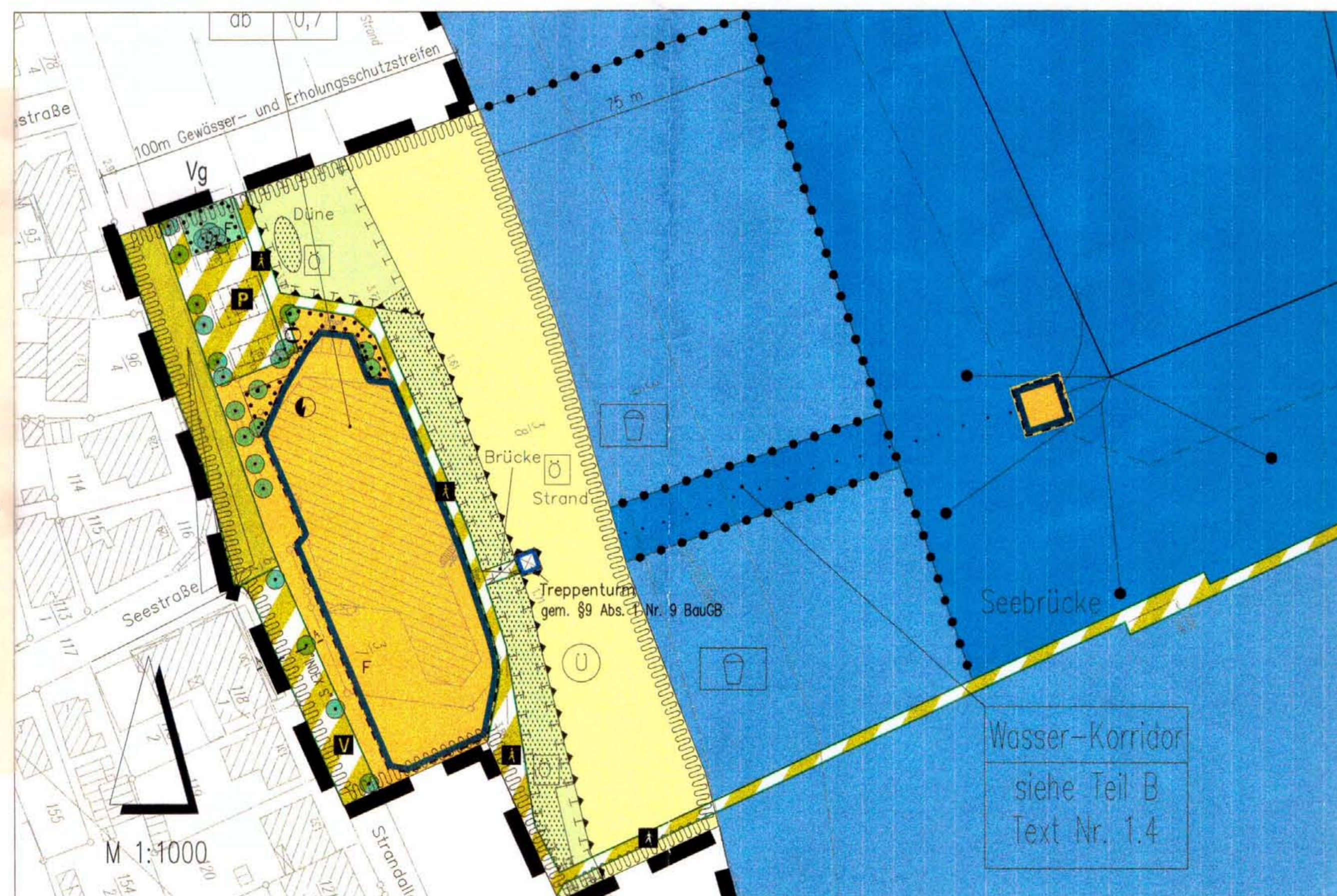
# SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ZUR 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 41 -Sch- "Wasserskianlage und Blue Monkey"

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.06.2008 folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 -Sch- "Wasserskianlage und Blue Monkey" für das Gebiet: Scharbeutz, östlich der Strandallee und nördlich vom Seebückenvorplatz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## AUSSCHNITTSVERGRÖßERUNG OHNE NORMCHARAKTER



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches –BauGB– i.V. mit §11 der BauNutzungsverordnung –BauNVO–)

**SO** Sonstiges Sondergebiet "Strand- und Wassersport" gemäß §11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

0,7 Grundflächenzahl (z.B. 0,7)  
GRmax Grundfläche (maximal, z.B. 70 qm)  
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

**ab** Baugrenze  
**ab** Abweichende Bauweise

Verkehrsfächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Straßenverkehrsflächen**  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung  
**Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung**  
Zweckbestimmung:  
**F** Fußweg/Fußgängerpromenade  
**V** Fahrgastschiffahrt  
**P** Verkehrsberuhigter Bereich "INDEX S" gemäß Text Nr. 5  
**P** Öffentliche Parkfläche  
**F** Fahrradstellplätze  
**Vg** Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

**T** Trafostation  
**G** Gasregulation

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**D** Düne – Bestand  
**S** Strand

Zweckbestimmung:  
**Ö** Öffentlich

Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

**W** Wasserfläche  
Zweckbestimmung:  
**WSP** Wassersportanlage Wasserski  
**W** Wasserspiel- und Badebereich  
**U** Überschwemmungsgebiet

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25b und Abs. 6 BauGB i.V. mit §10 Abs. 3 BauGB und §25 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG))

**E** Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
**B** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
**C** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit §25 LNatSchG)  
**I** Initialpflanzung zur Dünenvegetation s. Text Nr. 3.1 (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. mit §10 Abs. 3 BauGB)

Sonstige Planzeichen

**G** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)  
**...** Abgrenzungen der unterschiedlichen baulichen Nutzungen innerhalb der Wasserfläche (§16 Abs. 5 BauNVO)  
**T** Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, siehe Teil B Text Nr. 3.3)

Nachrichtliche Übernahmen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

**S** 100 m Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gemäß §11 LNatSchG  
**L** Landseitige Begrenzung der Hochwasserschutzanlage (§15 Abs. 1 Landesverordnung über den Schutz der Deiche und Küsten (DKVO))

Darstellungen ohne Normcharakter

**S** Freizuhaltendes Sichtdreieck  
**G** Flurstücksgrenzen  
**A** Anker für die Wasserskianlage  
**22/4** Flurstücksnummern  
**■** Gebäudebestand  
**A - - A** Schnittbezeichnung

## TEIL B: TEXT

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§11 und 16 BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet "Strand- und Wassersport" dient vorrangig einer ergänzenden Spiel- und Freizeitnutzung und der Versorgung der Gäste der Wasserskianlage. Neben den nutzungsbedingten Spiel- und Freizeitanlagen können innerhalb des Sondergebietsgebüdes Veranstaltungsräume für Indooraktivitäten (incl. Spiel- und Klettergeräten, Bühne, Tanzflächen und Garderoben) und sanitäre Einrichtungen sowie Lager- und Personräume errichtet werden. In Verbindung zur SO-Gebietsnutzung ist die Errichtung eines Restaurants einschließlich der Terrassen- und Tribünenaußenflächen sowie zwei Betriebswohnungen mit max. je 150 qm zulässig. Darüber hinaus können Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, die dem Tourismus und/oder der Strand- und Wassersportnutzung dienen, in einer maximalen Größenordnung von insgesamt 320 qm errichtet werden.

1.2 Im Bereich der festgesetzten Wasserfläche mit der Zweckbindung "Wassersportanlage" ist die Errichtung eines Wasserklifits mit fünf Masten zulässig. Um die Masten herum ist die Errichtung von Rettungsinseln zulässig. Freischwimmende Rettungsinseln oder Stege sind unzulässig. In Verbindung mit der Wassersportanlage ist innerhalb des Baufeldes zum Gebiet 2 für die zugehörigen technischen Infrastruktureinrichtungen für den Wasserklifit die Errichtung einer Startplattform (Startrampe, ein Bedienerstand, technische Einrichtung) bis zu einer maximalen Gesamtfläche von 70 qm mit einer festen Verankerung auf und an Pfeilern zulässig. Auf der Startplattform ist die Errichtung eines Witterungsschutzes mit einer max. Höhe von 3,00 m und einer Grundfläche von max. 8 qm zulässig.

1.3 Auf der festgesetzten Wasserfläche mit der Zweckbindung "Wasserspiel- und Badebereich" ist die Aufstellung und Verankerung von Wasserspielgeräten wie Wasserrolle, Schwimmpfählen und ähnlichen Anlagen zulässig, soweit der Badebetrieb dadurch nicht erheblich eingeschränkt oder verhindert wird.

1.4 Der gekennzeichnete Wasser-Korridor ist ausschließlich als Zuwegung für die Startplattform der Wasserskianlage zu nutzen.

2. BAUGRENZEN, BAUWEISE (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§22/23 BauNVO)

2.1 Abweichungen bis zu 1,5 m sind von den Baugrenzen zulässig, wenn diese durch untergeordnete vertikale, gebüdegliedende Elemente bedingt sind.

2.2 Im Sondergebiet sind Gebäude über 50 m Länge nach den sonstigen Regeln der offenen Bauweise (abweichende Bauweise => ab) zulässig.

3. BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 10, 20, 25 und Abs. 6 i.V. §10 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB)

3.1 Die Nutzung und der Eingriff in die zu erhaltenden Landschaftsstrukturen der Düne ist gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB nicht zulässig. Standortfremde Gehölze sind gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu entfernen. Initialpflanzungen mit Strandhafer (*Ammophila arenaria*) und Strandroggen (*Elymus arenarius*) zur naturnahen Dünenvegetation sind gem. §25 a BauGB i.V. mit §10 Abs. 3 BauGB innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Maßnahmenfläche vorzunehmen, um den Charakter einer Weißdüne zu erzielen. Die Strandzuwegungen sind von dieser Anpflanzenbindung der Initialpflanzung ausgenommen.

3.2 Der Strand ist, mit Ausnahme des Treppenturms, gem. §9 Abs. 1 Nr. 10 von Bebauung und Versiegelungen jeder Art freizuhalten. Die Strand- und Freizeitnutzung ist hier zulässig.

3.3 Zum Schutz des Landschaftsbildes beträgt gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die maximale Höhe des Treppenturms 5 m über der Oberkante der nächstliegenden Straßenverkehrsfläche des Fußweges. Der Treppenturm ist filigran in einer Stahlkonstruktion mit kontrastarmen grauen oder blauen Anstrichen zu errichten. Die Gestaltung der Verbindungsbrücke zwischen dem Treppenturm und der nächstliegenden Straßenverkehrsfläche ist in Abstimmung zur Treppenturmkonstruktion ebenfalls in kontrastarmen Farben und Materialien auszuführen.

3.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bindungen für gärtnerisch gestaltete Flächen, Solitäräume und Baumgruppen sowie das straßenbegleitende Heckenband und die Heckeneinfassung der öffentlichen Parkplatzanlage sind gem. §25 b und 6 BauGB dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheiben sind ebenfalls zu erhalten und gegen ein Befahren durch Fahrzeuge gem. §20 und 25 b BauGB zu sichern.

3.5 Zum Schutz des Landschaftsbildes ist gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine maximale Masthöhe von 12 m nicht zu überschreiten. Die Masten sind filigran zu konstruieren und mit kontrastarmen grauen oder blauen Anstrichen zu versehen, die nicht toxisch sind.

Die Grundflächen aller Grundgewichte/Anker der Wassersportanlage dürfen insgesamt maximal 120 qm groß sein, um den Flächenverlust im Meeressand für maritime Pflanzen und Tiere gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu minimieren. Ausgenommen davon sind die Flachwasserbereiche, in denen zum Schutz des Landschaftsbildes die Grundfläche so weit zu vergrößern ist, dass die Anker bei mittlerem Wasserstand nicht aus dem Wasser herausragen.

Zum Schutz der Vögel und des Landschaftsbildes (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V. mit §10 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) ist die Wassersportanlage nur indirekt mit abgeschirmten Leuchtkörpern zu beleuchten.

4. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs. 2 BauGB i.V. mit §18 BauNVO)

Für den Fall der Neuerrichtung der Gebäudeanlage beziehen sich die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite. Bauliche Anlagen dürfen mit der Oberkante des Fertigbodens des Erdgeschosses nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist:

- a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßennitte,
  - b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßennitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite,
  - c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßennitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite.
- Gleiches gilt für Gebäude mit versetzten Geschosseneben.

5. ZWECKBESTIMMUNG DER VERKEHRSFÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Strandallee ist im Bereich des festgesetzten "INDEX S" ganzjährig als Fußgängerzone zu nutzen. Eine Befahrbarkeit für den allgemeinen KFZ-Verkehr ist nicht zulässig.

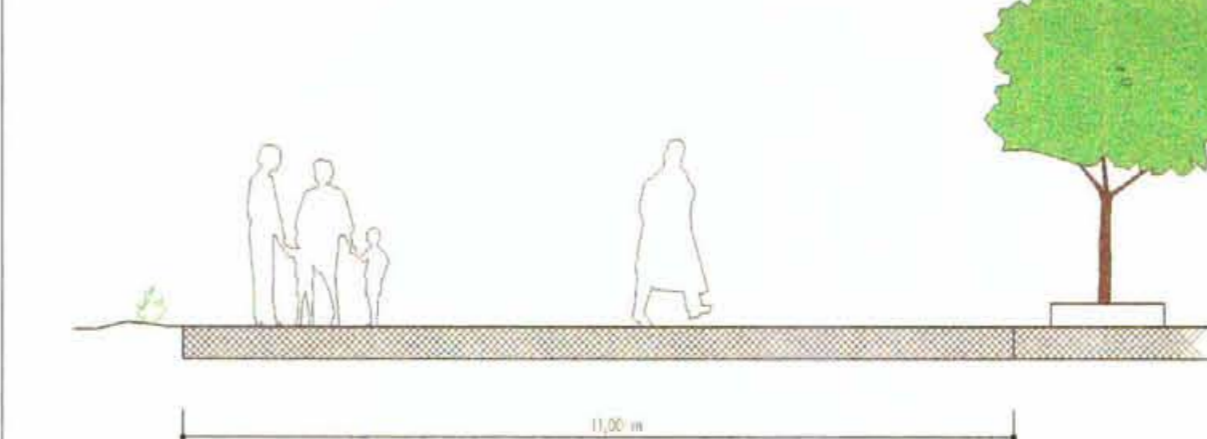
6. FESTSETZUNG ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO))

Im Falle der Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsfächen sind geschnittene oder freiwachsende Hecken zu verwenden. Zusätzlich kann hinter der Hecke im Grundstück zugewandten Bereich ein Zaun in Höhe der Hecke bis maximal 1,20 m Höhe gesetzt werden. m

Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 22. April 1993

## DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Schnitt A--A  
Strandallee



## VERFAHRENSVERMERKE

1) Auf Beschluss des Bauausschusses der Gemeindevertretung vom 05.02.2008 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

2) 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 25.01.2008 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3) Der Bauausschuss der Gemeindevertretung hat am 05.02.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 13.05.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.05.2008 bis einschließlich 16.06.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 07.05.2008 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 07.05.2008 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd" hingewiesen.

6) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.06.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7) Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 19.06.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Scharbeutz, den 04. JUL. 2008  
Bürgermeister

8) Der katastermäßige Bestand am 10.07.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, den 07.07.2008  
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

9) (Ausfertigung): Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Scharbeutz, den 08. JUL. 2008  
Bürgermeister

10) Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 12. JULI 2008 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 12. JULI 2008 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd" hingewiesen. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einschüdigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 12. JULI 2008 in Kraft getreten.

Scharbeutz, den 15. JUL. 2008  
Bürgermeister

## ÜBERSICHTSPLAN



Satzung der Gemeinde Scharbeutz  
Zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 -Sch-  
"Wasserskianlage und Blue Monkey"

Für das Gebiet:  
Scharbeutz, östlich der Strandallee und nördlich vom Seebückenvorplatz