



Unser gemeinnütziger Verein „Lebenswertes Scharbeutz e.V.“ hat sich mit seiner Satzung der Erhaltung der Umwelt und der biologischen Vielfalt, der Abwehr einer Gefährdung von Ökosystemen und der Mitwirkung bei der Zielerreichung verträglicher Bebauung verschrieben.

Unser Ziel ist die Bewahrung eines Lebenswerten Scharbeutz.

Gegenwärtig setzt sich unser Verein für eine maßvolle, Scharbeutz nicht völlig verändernde Bebauung des Gebietes „Scharrstücken“ (Friedhof/Kammerweg/Kattenhöhlener Weg) (Abschnitt A.), für die Durchführung einer Bürgerbefragung (Abschnitt A.12), der Beibehaltung eines besonderen Schutzes für den Augustuspark (Abschnitt B.) und einer Änderung des Baugenehmigungsrechts zur Einschränkung des Zubaus von Ferien- und Zweitwohnungen (Abschnitt C.) ein. Um unsere Meinungen hierzu darzustellen, haben wir im Folgenden unsere Positionen aufgeführt:

Positionspapier unseres Vereins

A. Bebauung der Fläche „Scharrstücken“ zwischen Friedhof, Kammerweg und Kattenhöhlener Weg in Scharbeutz

Wir fordern:

1. Maßvolle Bebauung

Bebauung der im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohngebiet (W) ausgewiesenen Fläche mit **max. 160 Wohneinheiten (WE)**. Wir sind keinesfalls generell gegen eine Bebauung, allerdings muss diese im Rahmen der bisherigen Bebauungsdichte in Scharbeutz bleiben. Wird die Bevölkerungsdichte in der gesamten Gemeinde Scharbeutz, also einschl. der anderen Ortsteile, in denen es sehr viel mehr Einfamilienhausgrundstücke gibt, unterstellt, so würden maximal 175 Personen auf der o.g. Fläche wohnen. Bei 2,5 Personen pro WE dürften eigentlich nur 70 Wohnungen dort entstehen. Das entspricht auch in etwa der Zahl an Wohnungen, die ein Planungsbüro 2014 als möglich angesetzt hat. 2019 ist ein Antrag für 220 Wohnungen abgelehnt worden mit der Begründung, dass die Anzahl zu hoch wäre. Aus welchen Gründen sollen dort jetzt mehr als 340 Wohnungen entstehen? Denken Sie bitte über die Gründe nach!

2. Ortsbildtypische Bebauung

Bebauung mit max. 2 Geschossen plus Staffelgeschoss mit Angabe einer max. Firsthöhe von 9m und nicht, wie nach dem jetzigen Entwurf des B-Plans möglich, eine bis zu fünfgeschossige Bauweise. Alles Höhere als insgesamt 3-geschossig würde das ortstypische Ortsbild von Scharbeutz zerstören.

3. Keine Wohnblöcke

Nicht mehr als 12 WE pro Gebäude.



4. Neues Verkehrsgutachten

Seit den in den Jahren 2020 und 2021 erstellten Verkehrsgutachten haben sich die Verkehrsverhältnisse gravierend verändert. Schon damals waren Teile unseres Ortes verkehrstechnisch überlastet. Darüber hinaus ging das damalige Gutachten von anderen Voraussetzungen aus. Es darf keinen noch größeren **Verkehrskollaps** in Scharbeutz geben, **Kammerweg, Lindenallee, Seestraße und Luschendorfer Str.** sind schon heute völlig überlastet, zumindest in gewissen Zeiten.

5. Renaturierte Naturbrücke von 3 ha zwischen Kammerwald und Wald am Wennsee

Naturräume dürfen nicht durch Bebauung auseinandergerissen werden! Durch jahrelange landwirtschaftliche Nutzung als Maisanbaufläche ist die Fläche Scharstücken zur „ökologischen Wüste“ geworden. Trotzdem wechseln immer noch nach Anwohnerberichten Tiere vom Naturraum Kammerwald in den Wennseewald und zurück. Der untere Teil der Fläche eignet sich hervorragend als renaturiertes Feuchtgebiet. Das geplante Regenrückhaltebecken kann hier sehr gut integriert werden. Es muss dort zukünftig ein ökologisch wertvoller Lebensraum mit einer Fläche von mind. 3 ha für viele Tiere und Pflanzen als Ausgleich für die Bebauung der oberen Fläche entstehen.

6. Kein Parkhaus

Ein Parkhaus in der riesigen Dimension für ca. 450 Fahrzeuge oder sogar noch mehr passt nicht in unser Ortsbild! Warum keine Stellplätze auf den Grundstücken? Warum keine Tiefgaragenstellplätze unter den Stadthäusern? Nur damit mehr Baufläche zur Verfügung steht? Wenn überhaupt ein Parkhaus, dann kleiner und mindestens 30 m vom Wald entfernt, es darf keine Ausnahmegenehmigung von der Unteren Forstbehörde erteilt werden. Das Parkhaus steht in der jetzigen Planung auch am vollkommen falschen Platz!

7. Größerer Abstand der geplanten, am Friedhof stehenden Stadthäuser

Direkt an der Friedhofsgrenze sind gegenwärtig diverse Stadthäuser in z. T. viergeschossiger Bauhöhe geplant. Der Friedhof ist mit hohen Bäumen bewachsen. Aus Pietätsgründen, als Schutz von Trauerbestattungen vor Beschallung mit lauter Musik aus den Stadthäusern und als Schutz des Baumbestandes muss auch hier ein mindestens 30m breiter Abstand zur Friedhofsgrenze gewahrt bleiben. Ebenso muss das erste Stadthaus zum Kammerweg entfallen, da nach der jetzigen Planung der Abstand zum Kammerweg und damit die notwendige Breite des Grünstreifens viel geringer als vor den anderen Gebäuden ist.

8. Nicht noch mehr Ferien- und Zweitwohnungen, Ausweisung als Wohngebiet WR (reines Wohngebiet)

In einer 2022 erhobenen Einwohnerumfrage haben **98% der befragten Scharbeutzer Einwohner angegeben**, dass der Tourismus die Verkehrsprobleme in Scharbeutz erhöht, die Anzahl der Übernachtungstouristen wird von mehr als einem Drittel als zu zahlreich angegeben. Die Strände sind schon jetzt mehr als überfüllt. Es gibt nur eine Arztpraxis in Scharbeutz, die bereits jetzt vollständig überbeansprucht ist; Dienstleistungsbetriebe arbeiten an der Belastungsgrenze. Wir brauchen nicht noch mehr Ferienwohnungen.

Deswegen ein uneingeschränktes Verbot für Ferien- und Zweitwohnungen!



9. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Scharbeutzer Familien und Feuerwehrangehörige

Unsere Gemeindeverwaltung mit Frau Schäfer an der Spitze hat angekündigt, dass auf der Fläche bezahlbarer Wohnraum entstehen soll. Ein dem Investor nahestehendes Unternehmen hat in einer Anzeige und auf seiner Website Wohnungen in dem Wohngebiet zu einer **Kaltmiete zwischen EUR 18,50 und 22,50** angeboten. Nach unserer Meinung kann man bei der Kaltmiete in dieser Höhe nicht von bezahlbarem bzw. mietpreisgünstigem Wohnraum sprechen. Rechnen Sie einmal die Höhe der Warmmiete bei einer 80 qm Wohnung aus!

Wir wurden informiert, dass 17 Feuerwehrangehörige auf dem Gebiet Scharstücken bauen wollen, welches wir sehr begrüßen, ebenso, wenn in den geplanten Reihenhäusern oder Stadthäusern weitere Feuerwehrangehörige sowie Angehörige Scharbeutzer Familien mietpreisgünstige Wohnungen anmieten könnten. Auf mehrere Nachfragen hat sich Frau Schäfer nicht festlegen wollen, bis zu welchem Betrag eine Miete noch mietpreisgünstig sei.

Es muss im Text zum B-Plan eine konkrete max. Kaltmiete fixiert werden, bis zu der vermietet werden darf, ansonsten bleibt die Aussage, dass mietpreisgünstiger Wohnraum geschaffen wird, nur ein Lippenbekenntnis!

10. Kita, betreutes Wohnen/Seniorenwohnanlage und südwestliche Ausfahrtstraße müssen im nördlichen Teil des Baugebietes geplant werden.

Sie sind gegenwärtig am vollkommen falschen Platz geplant:

Wegen der fußläufigen Erreichbarkeit und Reduzierung des Hol- und Bringverkehrs ist die Kita viel sinnvoller im nördlichen Bereich des Baugebietes nahe Kammerweg/Lindenallee anzusiedeln. Dort ist auch die nächste Bushaltestelle sehr nahe, deshalb ist ebenfalls das betreute Wohnen bzw. die Seniorenwohnanlage nur im Norden vernünftig. Die jetzt geplante, untere Ausfallstraße liegt an einer unübersichtlichen Stelle des Kattenhöhlener Wegs. Die Gefahr, dass dort Unfälle entstehen, erscheint uns sehr hoch, auch fließt dort das Regenwasser den Hang bis auf die Straße hinunter, aus diesen Gründen ist die Ausfallstraße ebenfalls weiter nach Norden zu verlegen.

11. Keine Folgekosten für die Scharbeutzer Bevölkerung

11.1 ZVO: Die Trink- und Schmutzwasserleitungen in dem Gebiet Kammerweg/Lindenallee sind lt. Aussagen von Frau Schäfer marode und erneuerungsbedürftig. Sind sie das wirklich und müssten sie schon jetzt erneuert werden oder erst in einigen Jahren? **Die ZVO muss schriftlich zusichern**, dass durch Erneuerungs- und/oder Erweiterungsmaßnahmen **keine Kostenerhöhungen** auf die Scharbeutzer Bürger zukommen!

11.2 Straßenschäden: Frau Schäfer hat vorgetragen, dass Straßenschäden durch Baufahrzeuge nicht zu erwarten seien. Die Verwaltung hat schriftlich zuzusichern, dass die Anlieger nicht mit Kosten für die Reparatur/Erneuerung von Straßenbelegen belastet werden, sondern der Investor diese ggfls. zu tragen hat.

11.3 Sonstige Kosten: Der Verein sieht Anhaltspunkte, die auf eine erhebliche Kostenbelastung für die Gemeinde hindeuten. Aus diesem Grunde hat die Verwaltung ebenfalls schriftlich zuzusichern, dass ihr durch das neue Baugebiet keine einmaligen oder laufenden Kosten entstehen, die nicht durch Einnahmen aus dem neuen Baugebiet vollständig gedeckt werden. Die Scharbeutzer Bürger dürfen mit **keinen weiteren Gebührenerhöhungen oder zusätzlichen Abgaben** belastet werden.

12. Wir fordern eine Bürgerbefragung oder ein Bürgerbegehren im Ortsteil Scharbeutz

Es wird von der Scharbeutzer Verwaltung und einigen politischen Parteien immer für die nach unserer Meinung weit überdimensionierte Bebauung des Gebietes mit mehr als 340 Wohneinheiten mit dem Argument geworben, dass eine immense Nachfrage von Angehörigen Scharbeutzer Familien und



Feuerwehrangehörigen bestünde, mietpreisgünstige Wohnungen auf dem Gebiet von Scharbeutz anzumieten und dass deshalb hier das „letzte“ mögliche Baugebiet „Scharrstücken“ **verdichtet bebaut** werden müsse.

Wir fordern, dass die Scharbeutzer sich in einer Befragung darüber äußern dürfen, ob sie am Rande von Scharbeutz am Friedhof ein derart verdichtetes Wohngebiet mit einer in Teilen möglichen 5-geschossigen Bauweise, oder wie wir es nennen eine „Trabantenstadt“, mit der bedingten Möglichkeit einer Ferienwohnungsvermietung wirklich haben wollen. Es soll auch festgestellt werden, ob die Scharbeutzer den weiteren Zuwachs an Verkehr im Stadtbereich und die zusätzliche Belastung der Anwohnerstraßen tolerieren wollen. Wir möchten weiterhin auch die Frage stellen lassen, ob allein der Ortsteil Scharbeutz innerhalb kurzer Zeit mehr als 20% neue Einwohner bekommen soll, bezogen auf Hamburg wären das 360.000 zusätzliche Einwohner (eine neue Vorstadt, die 164% von Lübeck ausmacht). Sollte die Verwaltung oder die zuständigen Gremien nicht unserem Vorschlag einer Bürgerbefragung nachkommen wollen, werden wir selbst nach Vorabinformation aller Scharbeutzer Bürger eine solche Befragung initiieren, vielleicht und hoffentlich in Zusammenarbeit mit einer oder mehreren der politischen Parteien.

13. Aufnahme obiger Bedingungen in das Beschlussverfahren selbst

Alle oben dargestellten Bedingungen dürfen nicht nur allein im Erschließungsvertrag mit dem/den Investor/-en vereinbart werden, denn dieser wird nur zwischen diesen und der Gemeindeverwaltung mit Frau Schäfer an der Spitze abgeschlossen und **wird nicht veröffentlicht**, sogar die politischen Parteien bekommen diesen nach uns zugegangenen Informationen nicht zu Gesicht!

Aus diesem Grunde müssen **alle oben dargestellten Bedingungen im Text zum Bauantrag bzw. zur Änderungsbegründung des Flächennutzungsplans** dargestellt und enthalten sein und damit Teil des öffentlichen Beschlussverfahrens sein!

B. Erhaltung des „besonderen Schutzes“ des Augustusparks im Herzen von Scharbeutz

Im Mai diesen Jahres hat der Bauausschuss der Gemeinde Scharbeutz beschlossen, den gesamten Bereich, d.h. Flora und Fauna, des „Augustusparks“ unter besonderen Schutz zu stellen. Bäume und Teich waren nach unserer Kenntnis bereits früher geschützt. Nach Aussagen von Anwohnern hat sich dort eine Tierwelt angesiedelt, die auch seltenere Arten, wie z.B. einige Lurcharten, umfasst. Der Park hat sich zu einer kleinen Naturoase entwickelt, so empfinden es zumindest die im Ortsteil Scharbeutz wohnenden Menschen.

Nun hat die Verwaltung, an deren Spitze Frau Schäfer, den Antrag gestellt, den Beschluss besonderen Schutzes wieder aufzuheben. Es wird befürchtet, dass der Eigentümer, der vor einiger Zeit das Gelände im Wissen erworben hat, dass dort nicht gebaut werden darf, Schadenersatzansprüche stellen wird.

Wir sind der Meinung, dass keine Gefahr besteht, dass unsere Gemeinde „in Regress“ genommen wird. So kann z.B. ein Käufer, der ein Gebäude gekauft hat, das Jahre später unter Denkmalschutz gestellt wird, nicht erfolgreich verlangen, dass ihm die dadurch ggfls. entstandene Wertminderung vom Staat ersetzt wird.

Wir sehen eher die Gefahr, dass durch irgendeine kommerzielle Nutzung der jetzige Naturzustand des Parkgeländes zerstört wird. Das gilt es zu verhindern, aus diesen Gründen hatten wir an die Verwaltung den Antrag gestellt, ihren Antrag zurückzuziehen und an alle politischen Parteien, insbesondere an die Vertreterin der Grünen und den Vertreter der FDP im Bauausschuss, appelliert, den Antrag auf Aufhebung des Beschlusses abzulehnen. Wir fragen uns, ob die Untere Naturschutzbehörde (UNB), die nunmehr zur Stellungnahme aufgefordert worden ist, auch die Anwohner des zu schützenden Gebietes angehört hat, denn diese können sicherlich am ehesten ein genaues Bild der dortigen Flora und Fauna abgeben.



C. Änderung des Baugenehmigungsrechts im Gebiet der Gemeinde Scharbeutz zur Begrenzung des Zubaus von Ferien- und Zweitwohnungen

Im Jahr 2022 hat eine Befragung der Einwohner von Scharbeutz stattgefunden, insbesondere dazu, welchen Einfluss der Tourismus auf das Leben in Scharbeutz hat und wie die einheimische Bevölkerung zum Tourismus steht.

Dabei gaben 98% der Befragten an, dass der Tourismus die Verkehrsprobleme vergrößert, 95%, dass es durch die Touristen zu voll im Ort ist und 94%, dass der Ort von Touristen überlaufen ist. Die überwiegende Mehrheit, nämlich mehr als Zwei Drittel (69%) fühlen sich sogar durch die vielen Touristen im Ort gestört. 91% gaben an, dass durch den Tourismus manche Dinge, wie z.B. Wohnraum oder das Essen, teurer werden.

Tatsache ist also, dass nahezu alle befragten Bürger eine Zunahme des Tourismus abgelehnt haben.

Ist nun danach der Wunsch und Wille der Scharbeutzer Bürger von der Gemeindeverwaltung und einigen politischen Parteien beachtet worden?

Wir sind der Meinung: **Nein, im Gegenteil**

Ungehindert werden in den Ortsteilen Scharbeutz und Haffkrug Genehmigungen erteilt, auf zuvor als Einfamilienhausgrundstücke genutzten Grundstücken Gebäude mit z.T. mehr als 10 Wohnungen zu errichten, die allesamt als Ferienwohnungen vermietet werden können, obwohl 83 % der Befragten mit hiesigem Hauptwohnsitz bereits 2022 angegeben haben, dass zu viele Ferienwohnungen gebaut werden.

Durch entsprechende Änderungen im hiesigen Baugenehmigungsrecht **hätte schon längst ein bedarfsgerechter Zubau von Wohnungen für Angehörige Scharbeutzer Familien und Feuerwehrangehörige sichergestellt** werden können. Unser Verein sieht deshalb die gegenwärtige Genehmigungspraxis durch die Verwaltung und einige der im Bauausschuss vertretenen politischen Parteien als

„Grobe Missachtung des dokumentierten Willens der Scharbeutzer Bevölkerung“
an.

Hiergegen wehren wir uns, ggfls. auch auf dem Klageweg! Es gibt genug Gemeinden in Schleswig-Holstein, die erfolgreich den Zubau von Ferien- und Zweitwohnungen durch Änderung des Baugenehmigungsrechts eingeschränkt haben. Warum geschieht das nicht auch in Scharbeutz, wo doch nahezu alle Bürger das wollen? Leider gibt es zur Zt. nur wenige politische Parteien oder Gruppierungen, die unsere Interessen vertreten.

Wir bieten an, gemeinsam mit der Verwaltung und den Parteien, die eigentlich unsere Anliegen vertreten sollten, mit uns zusammen Lösungen, die eine Reformierung unseres gemeindlichen Baurechts zum Ziel haben, zu erarbeiten, damit in Scharbeutz die notwendige Lebensqualität gewahrt oder sogar wieder verbessert wird, denn das ist unser Antrieb und unser Bestreben:

Ein „lebenswertes Scharbeutz“ zu erhalten

Stand November 2024

2 Anlagen



Anlage 1 :

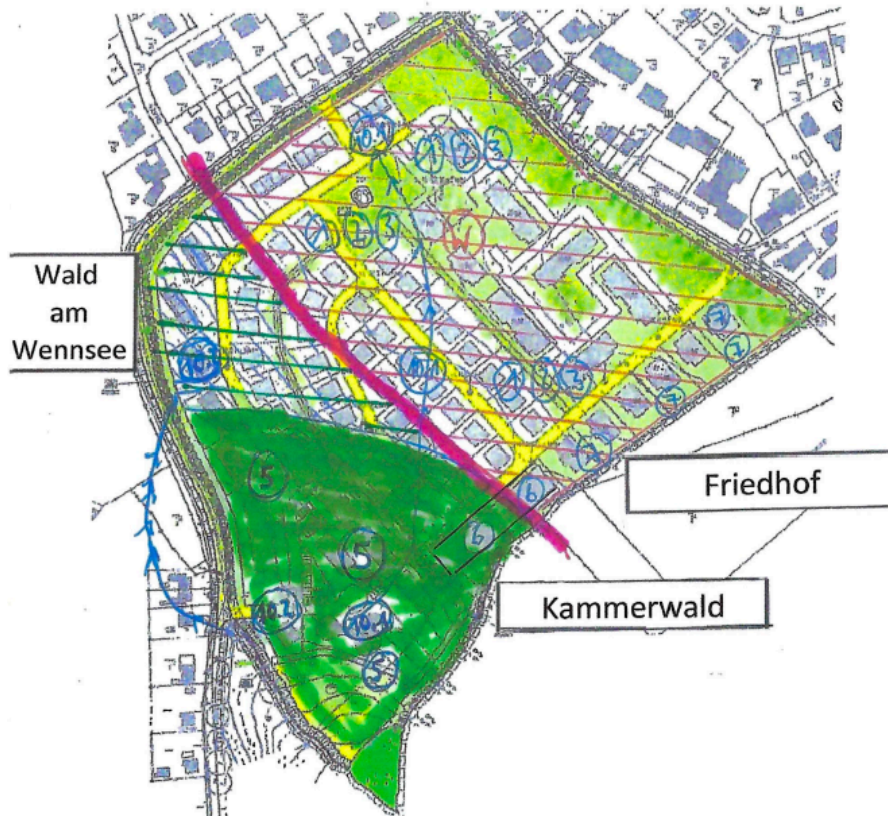
Aktueller Stand des Bebauungsplans

Entwurf der Flächengestaltung





Anlage 2 :



Anlage zum Positionspaper

Zuordnung der Positionsnummerierung vom Positionspapier:

W = im Flächennutzungsplan (FNP) v. 2014 ausgewiesenes Wohngebiet

1.+2.+3. Im gesamten Wohngebiet nur maßvolle, ortstypische mit max. 3 Geschossen und nicht mehr als 12 WE pro Gebäude

5. Renaturierte Naturbrücke von ca. 3 ha mit Feuchtflächen

6. Kein Parkhaus

7. Größerer Abstand zum Friedhof, Wegfall erstes Stadthaus

10.1 Kita, betreutes Wohnen zum Kammerweg/Lindenallee

10.2 Ausfahrtstraße nach Norden