

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 vertraglicher Bebauung verschrieben. **Um unsere Meinungen hierzu darzustellen, haben wir im Folgenden unsere Positionen aufgeführt:**

Unser Ziel ist die Bewahrung eines Lebenswerten Scharbeutz.

Positionspapier unseres Vereins

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

Gegenwärtig setzt sich unser Verein für eine maßvolle, Scharbeutz nicht völlig verändernde Bebauung des Gebietes „Scharrstücken“ (Friedhof/Kammerweg/Kattenhöhlener Weg) ein.

Wir fordern:

1. Maßvolle Bebauung

Bebauung der im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohngebiet (W) ausgewiesenen Fläche mit **max. 14 Wohneinheiten pro Hektar**. Wir sind keinesfalls generell gegen eine Bebauung, allerdings muss diese im Rahmen der bisherigen Bebauungsdichte in Scharbeutz bleiben. In vergleichbaren Wohngebieten (z. B. Redderkrog, Marderwinkel, Devkoppel) der letzten Jahre sind jeweils 14 WE pro ha entstanden. 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 auf Scharrstücken 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 auf dem Feld Scharrstücken 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 9 m 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 Stadtbild von Scharbeutz zerstören.

3. Keine Wohnblöcke

Nicht mehr als 12 WE pro Gebäude.



4. Straßenverkehr in Scharbeutz

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, Hamburger Ring** etc. und auch die Parkflächen in Strandnähe 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 Scharbeutz zur „ökologischen Wüste“ geworden. Trotzdem wechseln immer noch viele 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 mindestens 3 ha für hier heimische 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 zu dieser Vorschrift von der Unteren Forstbehörde erteilt werden.

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, aus Schutz von Trauerbestattungen vor Beschallung mit lauter Musik aus den Stadthäusern und aus Schutz des Baumbestandes muss auch hier ein mindestens 30 m 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, Supermärkte sind in den Saisonzeiten überlastet. Wir brauchen nicht noch mehr Ferienwohnungen.

Deswegen ein uneingeschränktes Verbot für weitere 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.

Der Bau einer weiteren Kita und eines Senioren(pflege-)heimes wird befürwortet, allerdings befinden diese sich in der aktuellen Planung am vollkommen falschen Ort:

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 in der Kurve 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 Straßenbelägen 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 weder durch die notwendigen Planungen im Vorfeld noch durch das neue Baugebiet selbst einmalige oder laufende 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. Bedarfsanalyse

Der Verein fordert, im Vorfeld der Planungen für ein derart groß dimensioniertes Neubaugebiet eine seriöse und in solchen Fällen übliche Bedarfsanalyse. Bevor Kosten entstehen und Fakten geschaffen werden, haben die Scharbeutzer Bürger u. E. einen Anspruch auf belegbare Fakten, für welche Bedarfe und in welchem Umfang eine Bauplanung erforderlich ist und welche Kosten damit auf die Gemeinde und deren Steuerzahler zu kommen.



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 Grund 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. 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 angeben 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! 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 Zeit 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.

C. Hinterlandanbindung zur sog. Fehmarn-Belt-Querung Erhalt und/oder Weiterbetrieb der Bäderbahn

Im Zuge des Baus der sog. Hinterlandanbindung zur Fehmarn-Belt-Querung, einer Bahntrasse durchgängig von Hamburg bis Kopenhagen entlang der Autobahn A1, steht die sog. Bäderbahn, die Küstenbahnlinie entlang der Lübecker Bucht von Lübeck nach Neustadt, zur Disposition. Durch diese Bahnstrecke sind auch die Ortschaften Scharbeutz und Haffkrug mit größeren Städten wie Lübeck und Hamburg verbunden. Sollte die Bäderbahn dauerhaft eingestellt werden, bedeutet dies für die Bürgerinnen und Bürger in Scharbeutz sowie deren Besucher einen Umstieg auf das Auto oder auf unkomfortable Alternativen des ÖPNV. Für unsere sensible Küstenregion ist eine funktionierende Bahnanbindung hinsichtlich der Erreichbarkeit und der Reduzierung des Autoverkehrs besonders bedeutsam. Der Verein setzt sich daher für den Erhalt der Bäderbahn ein.

Des Weiteren sind während der Bauphase der Fehmarn-Belt-Querung entlang der A1 die Belastungen für die Bewohnerinnen und Bewohner durch Baulärm und erhöhten Schwerlastverkehr für die Baustellenlogistik entlang der Großbaustelle weitestmöglich gering zu halten. Sperrungen von heutigen Auf- und Abfahrten sind zu koordinieren und zeitlich eng zu begrenzen. Bauliche Eingriffe in Landschaft und Natur, teilweise auch in Naherholungsgebiete und am Haffkruger Ehrenfriedhof für die Toten der Cap-Arcona und Thielbek-Katastrophe sind auf ein absolutes Minimum zu reduzieren.

Die oben beschriebenen Projekte sind - aktualisiert auf den Stand 05/2026 - einige der wichtigsten Themen, für die sich der Verein Lebenswertes Scharbeutz e. V. einsetzt. Zur Erreichung dieser Ziele arbeitet ein Team, bestehend aus Vorstand und engagierten Unterstützern, eng zusammen.

Gerne nehmen wir weitere interessierte Bürgerinnen und Bürger aus Scharbeutz und dem Ort verbundene Interessierte als Mitglieder auf.

Gemeinsam setzen wir uns ein den Ort Scharbeutz, unsere Heimat, lebenswert und lebenswert zu erhalten.