

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 40 -SCH-, NEUAUFSTELLUNG

1. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

FÜR DAS GEBIET SCHARBEUTZ, STRANDALLEE NR. 129,
GELEGEN NÖRDLICH DER SEESTRAßE UND WESTLICH DER STRANDALLEE

-ENTWURF -

VERFAHRENSSTAND:

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ☐ BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, INO@PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.5	Verkehr	7
3.6	Grünplanung	7
4	Immissionen / Emissionen	9
5	Ver- und Entsorgung	9
6	Hinweise	9
6.1	Schifffahrt	9
6.2	Archäologie	10
7	Kosten	10
8	Billigung der Begründung	10

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 40 -SCH- Neuaufstellung, 1. Änderung der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Scharbeutz, Strandallee Nr. 129 gelegen nördlich der Seestraße und westlich der Strandallee

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch-, der am 24.07.2019 in Kraft getreten ist. Das Grundstück Strandallee Nr. 129 ist belegen im Erdgeschoss mit Schank- und Speisewirtschaften auch mit Außengastronomie. Diese ist mit Markisen überdacht, weist gläserne Windschutzelemente auf und befindet sich größtenteils außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche. Für das Ostseebad Scharbeutz sind gastronomische Betriebe von großer Wichtigkeit, da sie neben der Versorgung der Touristen und Einwohner auch zu einer Belebung der Ortsmitte wesentlich beitragen. Die Gäste bevorzugen dabei Außenplätze, möchten aber dennoch vor Wind und Regen geschützt sein. Die vorhandene Gastronomie entspricht nicht vollständig den im Bebauungsplan für das Grundstück getroffenen Festsetzungen. Da die Gemeinde Scharbeutz großen Wert auf die innerörtlichen Schank- und Speisewirtschaften legt, sollen die Festsetzungen für diese konkrete Nutzung angepasst werden. Begünstigt werden mit dieser Änderung des Bebauungsplanes ganz bewusst ausschließlich gastronomische Betriebe. Für die übrigen zulässigen Nutzungen nach dem Sonstigen Sondergebiet „Tourismus“ gelten die Festsetzungen nicht.

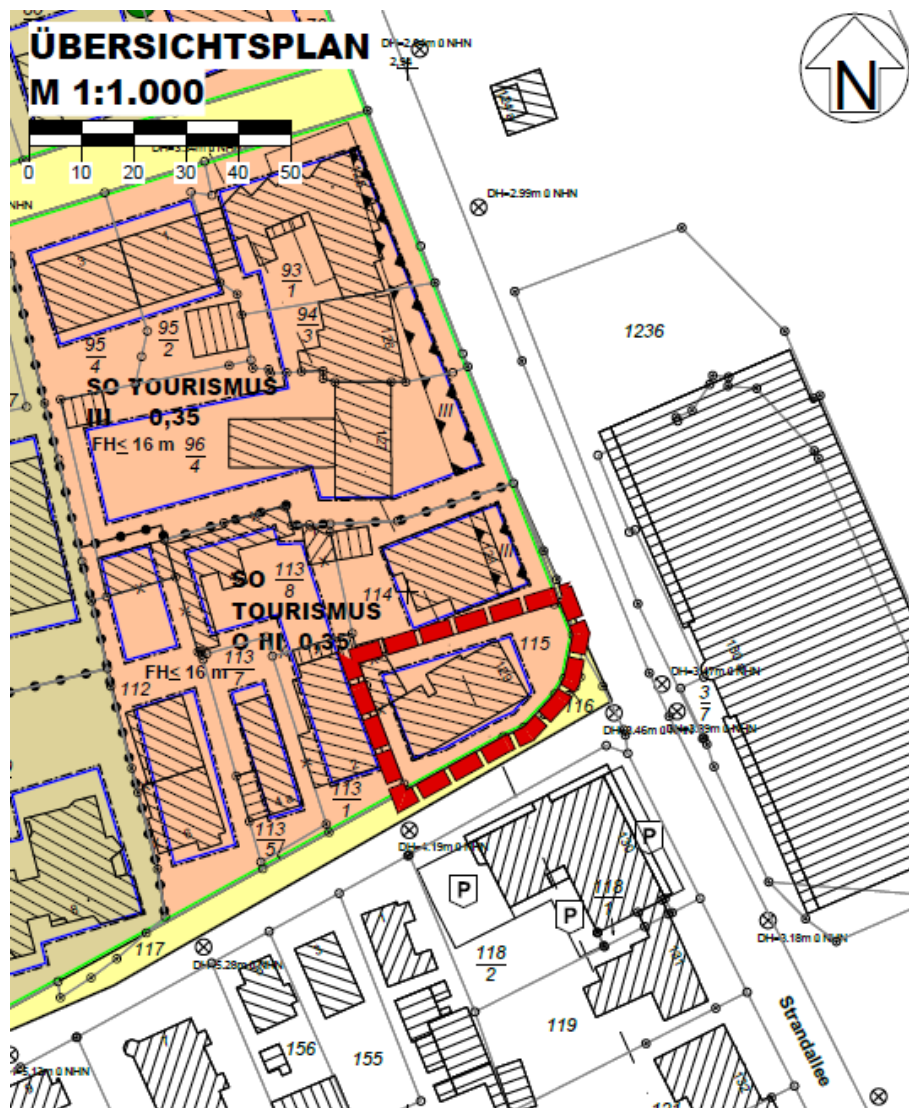
Die Gemeinde Scharbeutz hat am 18.08.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 -SCH- Neuaufstellung, 1. Änderung beschlossen. Planungsziel ist Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der vorhandenen Gastronomie mit ihren Außenbereichen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche des Plangebietes dieser Änderung beträgt mit ca. 470 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Übergeordnete Planungsvorgaben der Landesplanung und Regionalplanung werden durch die Absicherung vorhandener Gastronomiebetriebe nicht berührt.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 -SCH- Neuaufstellung. Diese setzen ein Sonstiges Sondergebiet „Tourismus“ mit einer Grundflächenzahl von 0,35 bei max. 3 Vollgeschossen in offener Bauweise fest.



Das Plangebiet liegt etwa zur Hälfte im Schutzstreifen an Gewässern nach § 35 LNatSchG. Für die Änderung eines Bebauungsplanes können Ausnahmen nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 LNatSchG zugelassen werden. Erforderliche Anträge werden im weiteren Verfahren gestellt. Da lediglich vorhandene Bebauung planungsrechtlich abgesichert wird, sind Belange von Natur und Landschaft durch diese Planung nicht berührt.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte Scharbeutz an Strandallee und Seestraße und umfasst das Flurstück 115 der Flur 3, Gemarkung Scharbeutz. Das Gebiet ist vollständig im Wesentlichen mit Schank- und Speisewirtschaften bebaut. Das Gebiet ist weitgehend eben und liegt ca. 3,6 m über Normalhöhennull. Angrenzend befindet sich die dicht bebaute zentrale Ortslage Scharbeutz. Dort vorhanden sind überwiegend touristische Nutzungen



Abb.: Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet:	ca. 860 m ²	100 %
Gesamt:	ca. 860 m²	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen oder eine andere Standortwahl drängen sich nicht auf, da eben diese vorhandenen Schank- und Speisewirtschaften planungsrechtlich gesichert werden sollen.

3.3 Auswirkungen der Planung

Die Planung berücksichtigt mit der Absicherung gastronomischer Betriebe touristische Belange. Zudem werden Arbeitsplätze gesichert.

Umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches widerspricht die Planung nicht. Zusätzliche Versiegelungen werden nicht vorgenommen. Vorschriften des Artenschutzes sind grundsätzlich zu beachten und können insbesondere mit der Verwendung vogelsicherer Gläser und insektenfreundlicher Beleuchtung gewahrt werden.

Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie im Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf die für den Erhalt der vorhandenen Gastronomiebetriebe notwendigen Festsetzungen und betrifft lediglich das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Fläche sowie Einfriedungen. Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40 -SCH- Neuaufstellung gelten unverändert fort. Die Festsetzungen dieser Änderung begünstigen bewusst ausschließlich die Schank- und Speisewirtschaften. Für andere Nutzungen gelten die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- Neuaufstellung.

Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung neu gefasst werden folgende Festsetzungen:

Ausschließlich für gastronomische Nutzungen darf die Grundflächenzahl auf insgesamt 0,55 angehoben werden. Diese beinhaltet auch die Terrassen. Weitere Überschreitungen mit Ausnahme der Textfestsetzung Ziffer 2.2 Abs. 1 des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- Neuaufstellung sind nicht zulässig. Insoweit entfällt in diesem Fall die Textfestsetzung 2.2, Absatz 3 des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- Neuaufstellung.

Ebenfalls ausschließlich für gastronomische Nutzungen ist ein eingeschossiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenzen zulässig. Dieses betrifft auch Terrassen. Die Höhe ist auf max. 4 m begrenzt. Dieses Vortreten ist nur zulässig für transparent ausgebildete Gebäudeteile. Gemeint sind hier bis auf die notwendige Konstruktion verglaste Wandelemente oder Wintergärten. Keinesfalls vortreten dürfen überwiegend geschlossene Fassaden.

Werden zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie gastronomische Nutzungen angeordnet, kann in diesem Fall von der Vorgabe der Einfriedung nach Textziffer 10.3 des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- Neuaufstellung abgesehen werden.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- Neuaufstellung gelten unverändert fort.

3.5 Verkehr

Belange der verkehrlichen Erschließung werden durch die Planung nicht berührt.

3.6 Grünplanung

Im Plangebiet sind keine Gehölzstrukturen vorhanden. Es gelten die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- Neuaufstellung, die im Wesentlichen Baumpflanzungen und Hecken vorsehen.

Das Plangebiet liegt tlw. im Schutzstreifen an Gewässern nach § 35 LNatSchG. Für die Änderung eines Bebauungsplanes können Ausnahmen nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 LNatSchG zugelassen werden, wenn sich dieses mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbaren lässt. Das Vorhaben wirkt sich auf landschaftspflegerische Belange nicht aus, da keine zusätzlichen Versiegelungen vorgesehen werden. Die zulässige Gesamthöhe wird nicht verändert. Auch Belange des Artenschutzes werden bei Beachtung von Maßnahmen nicht beeinträchtigt (vgl. hierzu Ziffer 3.6.2). Ein Antrag auf Ausnahme wird im weiteren Verfahren gestellt.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Es werden keine zusätzlichen Versiegelungen vorgenommen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben sich nicht, da das Plangebiet inmitten der dicht bebauten Ortslage liegt.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Ein Vorkommen folgender Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten ist zu erwarten:

Säugetiere

Ein Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet ist grundsätzlich möglich.

Ein Vorkommen anderer Säugetierarten sowie anderer Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist auszuschließen, da keine geeigneten Habitate vorhanden sind, die Lebensstätten dieser Säugetierarten, Amphibien, Mollusken, Krebsen und Libellen des Anhangs IV darstellen könnten.

Brutvögel

Das vorhandene Gebäude kann Gebäudebrütern potenziell als Bruthabitat dienen. Veränderungen am Gebäude sind nicht vorgesehen. Nahrungshabitate oder Ruhestätten sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Das Vorkommen von Gehölzbrütern, Offenlandarten, Großvögeln, Rast- und Zugvögeln ist aufgrund fehlender Habitatausstattung der Vorhabenfläche und des Umfeldes auszuschließen.

Europäischer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Ein Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet ist grundsätzlich möglich. Potenzielle Jagd- und ggf. Reproduktionshabitate fehlen jedoch und die Vorhabenfläche liegt auch nicht in einer bedeutenden Flugroute. Beeinträchtigungen der Art werden daher ausgeschlossen.

Ein Vorkommen von Gebäudebrütern ist potenziell möglich. Die Bedeutung der Vorhabenfläche als Fortpflanzungs- und Nahrungsfläche ist aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung und des intensiv bebauten Umfeldes jedoch gering. Änderungen am Gebäude sind nicht geplant. Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasfassaden ist vogelsicheres Glas zu verwenden.

Zum Schutz von wildlebenden Tierarten werden für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3.000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern empfohlen. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und sollten eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht

überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen sollte nicht erfolgen. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

Geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet ist Immissionen der Strandallee ausgesetzt. Da keine Aufenthaltsräume geplant werden, sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Emittierende Nutzungen sind ebenfalls nicht gegeben. Die gastronomischen Betriebe sind bereits vorhanden. Erweiterungen sind nicht geplant.

5 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Absicherung vorhandener Betriebe nicht berührt. Die Kläranlage ist ausreichend bemessen. Alle anfallenden Abfälle, auch diejenigen welche während der Baumaßnahmen anfallen, sind gemäß den abfallrechtlichen Maßgaben und unter Berücksichtigung der Satzung des ZVO über die Entsorgung von Abfällen im Kreis Ostholstein, einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen, oder im Rahmen der Ersatzbaustoffverordnung wieder zu verwenden.

6 Hinweise

6.1 Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) erforderlich.

6.2 Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG SH verwiesen: 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 oder des Gewässers, auf oder in 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 nach Satz 2 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.

7 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz am gebilligt.

Scharbeutz,

Siegel

(Bettina Schäfer)

- Bürgermeisterin -