

BEBAUUNGSPLAN NR. 49 -SCH-, 3. ÄNDERUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

(VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN für das Gebiet Hafkrug, östlich der Strandallee, im Norden, Süden und Osten GEM. § 12 BauGB) - ERGÄNZENDES VERFAHREN GEM. § 214 Abs. 4 BauGB -



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.04.2016 / 09.06.2021 / 23.11.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 -Sch-, 3. Änderung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan) der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Hafkrug, östlich der Strandallee, im Norden, Süden und Osten einschließlich des angrenzenden Fußweges (Promenade) - Insel -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, in ergänzendem Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB mit unveränderten Festsetzungen, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- ### ALTE VERFAHRENSVERMERKE
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz vom 08.04.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ am 11.12.2014 und ergänzend am 11.12.2014 auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter „www.gemeinde-scharbeutz.de“ erfolgt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Aushang in der Gemeindeverwaltung in der Zeit vom 05.01.2015 bis einschließlich 16.01.2015 durchgeführt. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden im Rahmen der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gegeben.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 11.12.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 05.05.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.06.2015 bis einschließlich 30.07.2015 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 16.06.2015 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und ergänzend am 16.06.2015 auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter „www.gemeinde-scharbeutz.de“ ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 15.06.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Scharbeutz, den 20.10.2015 (Poeppel) -1. stellv. Bürgermeister-
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.12.2015 bis 29.01.2016 während der Dienststunden erneut 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 08.12.2015 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und ergänzend am 08.12.2015 auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter „www.gemeinde-scharbeutz.de“ ortsüblich bekannt gemacht.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung (Nr. 7) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben mit verkürzter Frist in der Zeit vom 11.03.2016 bis 29.03.2016 während der Dienstzeiten erneut 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 03.03.2016 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und ergänzend am 03.03.2016 auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter „www.gemeinde-scharbeutz.de“ ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.04.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 13.04.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Scharbeutz, den 20.04.2016 (Poeppel) -1. stellv. Bürgermeister-
- Der katastermäßige Bestand am 08.04.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Eutin, den 21.04.2016 (Vogel) -Öffentl. Best. Verm.-Ing.-
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Scharbeutz, den 26.04.2016 (Poeppel) -1. stellv. Bürgermeister-
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 03.05.2016 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und ergänzend am 03.05.2016 auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter „www.gemeinde-scharbeutz.de“ ortsüblich bekannt gemacht worden. 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 04.05.2016 in Kraft getreten.
- Scharbeutz, den 06.05.2016 (Poeppel) -1. stellv. Bürgermeister-

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Scharbeutz durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremkamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.plöh.de

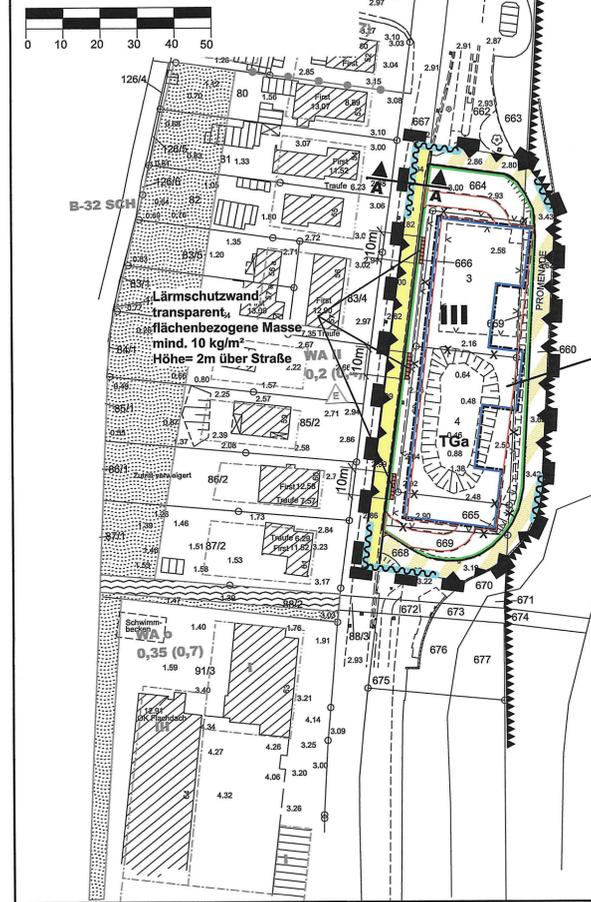


VERFAHRENSVERMERKE 2. ERGÄNZENDES VERFAHREN GEM. § 214 ABS. 4 BAUGB

- Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 15.03.2022 ein weiteres ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen.
 - Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 31.05.2022 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.07.2022 bis einschließlich 19.08.2022 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 06.07.2022 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und ergänzend am 06.07.2022 auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter „www.gemeinde-scharbeutz.de“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe wurde auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter www.gemeinde-scharbeutz.de und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden über www.gemeinde-scharbeutz.de/bauleitplanung ins Internet eingestellt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 15.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Scharbeutz, den 19. Sep. 2022 (Bettina Schäfer) -Bettina Schäfer (Bürgermeisterin)-
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.11.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 -Sch-, 3. Änderung, am 23.11.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt. Die Gemeindevertretung hat am 23.11.2022 weiterhin beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 04.05.2016 in Kraft zu setzen.
- Scharbeutz, den 30. Jan. 2023 (Bettina Schäfer) -Bettina Schäfer (Bürgermeisterin)-
- Die Bebauungsplansatzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Scharbeutz, den 31. Jan. 2023 (Bettina Schäfer) -Bettina Schäfer (Bürgermeisterin)-
- Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 07.02.2023 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und ergänzend am 07.02.2023 auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter „www.gemeinde-scharbeutz.de“ ortsüblich bekannt gemacht worden. 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 04.05.2016 in Kraft getreten.
- Scharbeutz, den 08. Feb. 2023 (Bettina Schäfer) -Bettina Schäfer (Bürgermeisterin)-

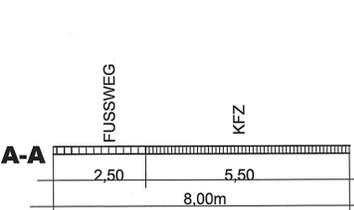
TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



QUERSCHNITTE

M.: 1:100 (schematisch)



RESTAURANT/ HOTEL
Gebäudehöhe max. 12,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden
GR < 1700 m²

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) 2021

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB (Baugesetzbuch)
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	PROMENADE	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR EINE TIEFGARAGE	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	LÄRMSCHUTZWAND	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	§ 15 Abs. 1 Landesverordnung über den Schutz der Deiche und Küsten
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETES GEBIET	§ 9 Abs. 6a BauGB

TEIL B: TEXT

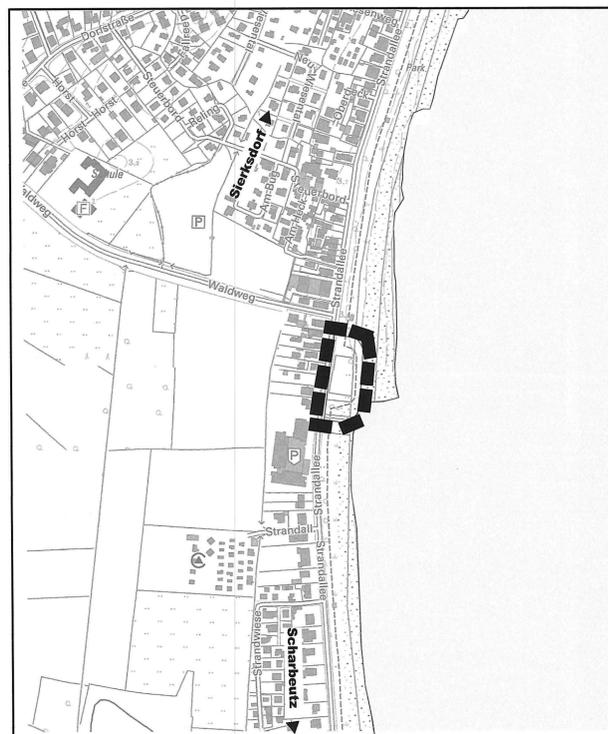
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2021

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 12 BauGB)
1.1 RESTAURANT/ HOTEL
Zulässig ist ein Hotel mit Restaurant. Das Hotel ist zum Restaurant mit zu versorgen. Der Bau und die Einrichtung von Küchen und Kochnissen bzw. Schrankküchen oder sonstige Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern ist unzulässig. Zulässig sind:
1. Hotel mit Restaurant und Wellnessbereich mit allen dazugehörigen Nebeneinrichtungen,
2. Konferenz- und Tagungsräume
3. Stellplätze durch die ausgeübte Nutzung
Im Übrigen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 19 BauNVO)
2.1 SOCKELHÖHE (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (EGF) der bauliche Anlagen darf nicht höher als 0,6 m über der Oberkante der Strandallee liegen.
2.2 ÜBERSCHREITUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)
(1) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Abs. 4 Satz 1 des § 19 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9 überschritten werden.
(2) Die festgesetzte Grundfläche kann für Terrassen bis zu 35% überschritten werden.
(3) Die festgesetzte Grundfläche kann für Balkone bis zu 20% überschritten werden.
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)
Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist ausnahmsweise ausschließlich für technisch notwendige Anlagen und Einrichtungen um max. 2 m auf einer Fläche von insgesamt max. 350 m² zulässig. Darüber hinaus darf die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise für die Errichtung von Abluftanlagen mit einer Höhe von max. 2,5 m auf einer Fläche von insgesamt max. 2,5 m² überschritten werden.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1 BAUWEISE
Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude von mehr als 50 m Länge bei Einhaltung der Grenzabstände der offenen Bauweise zulässig.
3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 (2) BauNVO)
(1) Die festgesetzte Baugrenze darf für Balkone bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m überschritten werden.
(2) Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im Plangebiet sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile von Übernahmungsräumen müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen:
Außenwände in südlicher und nördlicher Richtung: erf. R'w,res= 35 dB, entsprechend Lärmpegelbereich III
Außenwände in westlicher Richtung: erf. R'w,res= 40 dB, entsprechend Lärmpegelbereich IV
Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ist durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - dem allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der Strandallee abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der Schalldämmung zu berücksichtigen.
- VOGELSCHUTZ** (§ 12 BauGB)
Bei der Ausführung von Glasfronten und Windschutzverglasungen an Außenterrassen und Balkonen ist ausschließlich die Verwendung von vogelsicherem Glas zulässig.
- SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTION** (§ 22 BauGB)
Die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum unterliegt der Genehmigung der Gemeinde.

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 49 -SCH- (VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN)

- ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB -
für das Gebiet Hafkrug, östlich der Strandallee, im Norden, Süden und Osten einschließlich des angrenzenden Fußweges (Promenade) - Insel -

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000 Stand: 13.04.2016/09.06.2021/23.11.2022



Die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste oder im Küstengewässer bedürfen nach § 80 Abs. 1 LWG der Genehmigung der unteren Küstenschutzbehörde.

Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Gemeinde Scharbeutz, Am Bürgerhaus 2, 23683 Scharbeutz, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.