

**Gemeinde Scharbeutz  
(Kreis Ostholstein)**

**Begründung**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 80 -Sch-  
für das Gebiet**

**„Scharbeutz, westlich der Ostsee, östlich der Strandallee und süd-  
lich der Pönitzer Chaussee -Fischköpfe-“**

September 2019

Architektur + Stadtplanung  
Stadtplanungsbüro Beims  
Schwerin

## Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB i. V. m. 2a BauGB

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtsgrundlagen / Planunterlage	3
1.2	Lage des Planungsgebietes	3
1.3	Planungsanlass, -konzept und -ziel	4
<b>2</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>5</b>
2.1	Baulicher Bestand und Nutzung	5
2.2	Verkehrerschließung	5
2.3	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	6
2.4	Grünbestand	6
2.5	Orts- und Landschaftsbild	6
2.6	Standortalternativen	6
<b>3</b>	<b>Einordnung in die überörtlichen und örtlichen Planungen</b>	<b>6</b>
3.1	Überörtliche Planung	6
3.2	Örtliche Planung	7
<b>4</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>8</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
4.4	Verkehrerschließung	10
4.5	Ver- und Entsorgung	11
4.6	Grünordnung	12
4.7	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	12
<b>5</b>	<b>Umweltaspekte</b>	<b>13</b>
5.1	Schutzgüter	13
5.2	Orts- und Landschaftsbild	13
5.3	Artenschutz	13
5.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	14
5.5	Sicherstellung von Maßnahmen für den Eingriff	14
5.6	Gewässerschutzstreifen gem. Bundes- und Landesnaturschutzgesetz	14
5.7	Schutz vor Immissionen / Emissionen	14
5.8	Hochwasserschutz	15
<b>6</b>	<b>Hinweis zu archäologischen Denkmälern</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>17</b>

**Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung****Anlagen**

- Vorhaben- und Erschließungsplans als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 80 -Sch-
- Artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme (Bioplan / Stand 09.08.2018)
- Durchführungsvertrag

## **1 Einführung**

### **1.1 Rechtsgrundlagen / Planunterlage**

Der Bauausschuss der Gemeinde Scharbeutz hat am 06.03.2018 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 80 -Sch- gefasst.

Der Bauleitplanung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zur Aufstellung gültigen Fassung.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Stadtplanungsbüro Beims, Schwerin, beauftragt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan basiert auf den hochbaulichen Planungen des Architekten J. Petersen, Pansdorf. Er ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes markiert. Darüber hinaus sind einzelne Flächen (hier: öffentliche Straßenverkehrs- und Grünflächen) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Der Umweltbericht wurde von dem Büro "ter Balk LandschaftsArchitektur BDLA", Lübeck, erstellt.

Die Planunterlage wurde von dem Vermessungsbüro Holst und Helten, Bad Schwartau, am 04.09.2012 erstellt.

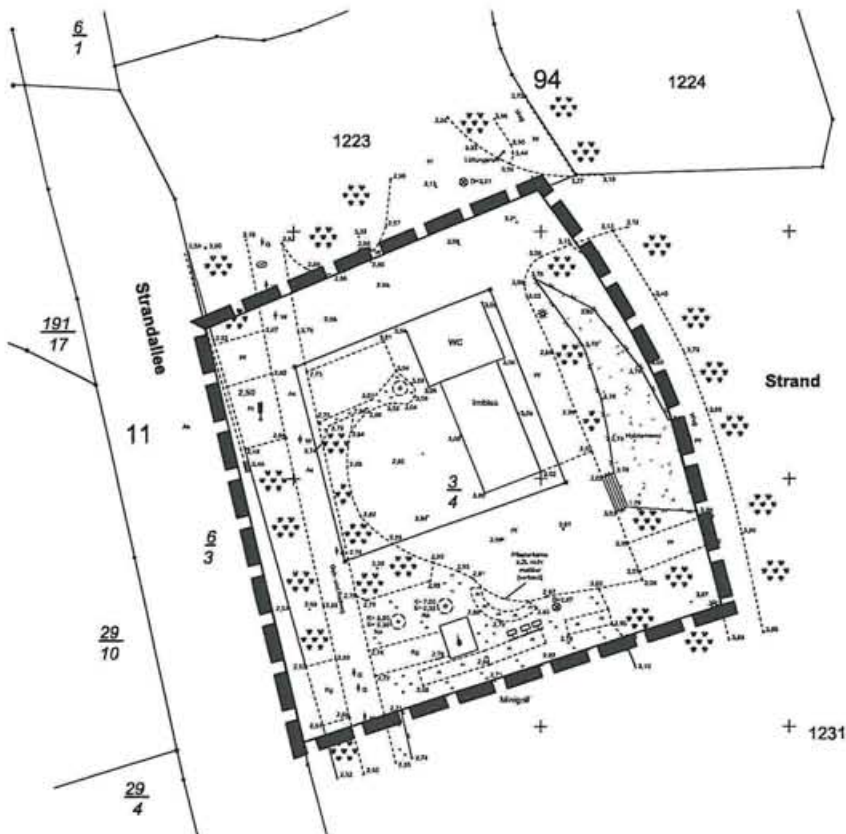
### **1.2 Lage des Planungsgebietes**

Das Plangebiet der Bauleitplanung liegt im nordöstlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Scharbeutz, westlich des Ostseestrandes und östlich der „Strandallee“ auf Höhe des Kreuzungsbereiches der Bundesstraße B 432 (hier: „Pönitzer Chaussee“) und der Bundesstraße B 76 (hier: „Strandallee“).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1.200 qm und ist wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch einen zentralen Zugang zur Strandpromenade bzw. zum Strand und einer Freisitzanlage im Dünenbereich (hier: Flurstück 1223 und 1224, Flur 3, Gemarkung Scharbeutz)
- östlich: durch die Strandpromenade (Flurstück 1231, Flur 3, Gemarkung Scharbeutz)
- südlich: durch eine Dünengolfanlage (hier: Flurstück 1231, Flur 3, Gemarkung Scharbeutz)
- westlich: durch Verkehrsflächen und insbesondere der Bundesstraße B 76 / „Strandallee“ (hier: Flurstück 6 / 3 Flur 3, Gemarkung Scharbeutz)

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 3/4 und Teilbereiche des Flurstücks 1231, Flur 3 in der Gemarkung Scharbeutz und ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



### 1.3 Planungsanlass, -konzept und -ziel

Die Gemeinde Scharbeutz hat mit dem Umbau der Strandallee und der Küstenschutzmaßnahme ein Gesamtgestaltungskonzept (Beginn 2000) erarbeitet. Dabei ging es u. a. darum, dass freiwerdende öffentliche Flächen der Gastronomie zugeschlagen werden sollen, um dort Außensitzplätze anzubieten.

Der Ausbau und die Investitionen der letzten Jahre haben dazu geführt, dass sich Scharbeutz und Haffkrug zu einem weiterhin attraktiven Urlaubs- und Tagestourismusort entwickelt haben. Es ist auch offenkundig geworden, dass sich die - ohnehin angestrebte - Saisonverlängerung nunmehr deutlich positiv entwickelt, so dass auch außerhalb der eigentlichen Badesaison ein strandnahes, gastronomisches Angebot geschaffen werden soll/muss. Dafür reicht es nicht, lediglich Terrassenflächen zur Verfügung zu stellen; die gastronomischen Betriebe müssen u. a. auch hinsichtlich Angebot, Geschoss-/Nutzfläche und Ausstattung angepasst werden. Aufgrund der unmittelbaren Strandlage, einer stetig steigenden Frequentierung der vorhandenen Strandgastronomie und um die gastronomische Versorgung im Strandbereich insgesamt attraktiv und gästefreundlich zu gestalten, möchte der Vorhabenträger den gastronomischen Standort im Plangebiet aufwerten. Dabei spielen die gewachsenen Anforderungen an eine betriebsgerechte Innen- und Außennutzung sowie an eine technisch einwandfreie Betreuung der Gastronomie eine ebenso zu beachtende Rolle.

Eine strandnahe Versorgung von Badegästen, als auch von Personen, die -badesaisonübergreifend und zunehmend- die Strandpromenade per Fahrrad und zu Fuß nutzen oder Strandspaziergänge durchführen, steht im Vordergrund der planerischen Zielsetzung. Die Planung ist auf die o. g. Personenzielgruppe ausgerichtet und soll auch künftig darauf ausgerichtet bleiben.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll nun die Möglichkeit geschaffen werden, die vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern und eine Erweiterung vornehmen sowie ein ganzjähriges gastronomisches Angebot zur Verfügung stellen zu können. Dies liegt im wesentlichen Interesse der Gemeinde, die grundsätzlich eine Aufwertung von strandgastronomischen/-versorgenden Einrichtungen aus touristischen und insbesondere saisonverlängernden Gründen für sehr wichtig erachtet.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung der bestehenden Gastronomie und zeitgemäße, kundenfreundliche Erweiterung unter Berücksichtigung einer architektonischen Anlehnung an das Bestandsgebäude
- Erhaltung der öffentlich nutzbaren sanitären Anlagen
- Erhaltung der öffentlichen Wegebeziehungen und wesentlicher Grünstrukturen

## **2 Bestandssituation**

### **2.1 Baulicher Bestand und Nutzung**

Das Plangebiet ist bereits mit einer kleineren Strandgastronomie bebaut und wird entsprechend genutzt. Südlich des zentralen Zugangs zur Strandpromenade ist dementsprechend ein reetgedecktes, eingeschossiges Gebäude nebst westlich und südlich vorgelagerten Terrassen sowie eines östlich vorgelagerten Freisitzes in Form eines Holzdecks vorhanden.

Im südlichen Plangebiet befindet sich eine Trafostation.

### **2.2 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

Die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die westlich gelegene Straße „Strandallee“ (Bundesstraße B 76). Die „Strandallee“ verläuft parallel zur Küste und führt in südlicher Richtung zur Ortsmitte von Scharbeutz, in nördliche Richtung führt Sie zum Ortsteil Haffkrug. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Kreuzungsbereich der beiden Bundesstraße B 432 (hier: „Pönitzer Chaussee“) und B 76 (hier: „Strandallee“).

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Die nördlich des Plangebietes gelegene Ortsdurchfahrtsgrenze hat keinen Einfluss auf die planerischen bzw. städtebaulichen Inhalte des Bebauungsplanes und ist zudem im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht von anschlussbezogenem Belang.

Östlich des Plangebietes verläuft die küstenparallele Strandpromenade und westlich ein weiterer Fuß- und Radweg, der im Plangebiet erfasst ist.

## **2.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes, östlich der „Strandallee“, verlaufen Trinkwasserleitungen, ein Schmutzwasserkanal und weitere Leitungen (hier: Strom, Gas). Ein weiterer Kanal (hier: Schmutzwasser) verläuft zwischen dem Bestandsgebäude und dem östlichen Holzdeck. Mehrere Fernmeldekabel verlaufen ebenfalls entlang der „Strandallee“ und werden auf Höhe der Trafostation im südlichen Bereich des Plangebietes in östliche Richtung weitergeführt.

## **2.4 Grünbestand**

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine ortsbildprägende Kiefer. Im südlichen Bereich, an der Trafostation, sind zwei mehrstämmige, ebenfalls prägende Kiefern vorhanden. Im südlichen Bereich des Baugrundstückes ist zudem eine niedrige, geschnittene Feldahornhecke vorhanden.

Die unversiegelten Flächen sind durch Rasenflächen und durch Dünenflächen mit Strandhaferbewuchs, die Züge des Einbaus von Küstenschutzanlagen gestaltet wurden, gekennzeichnet.

Das Plangebiet stellt sich als anthropogen überformter Standort dar.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Kurzstellungnahme des Büros „Bioplan, Großharrie“ wurden keine streng geschützten Pflanzen im Plangebiet verzeichnet.

## **2.5 Orts- und Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild östlich der „Strandallee“ ist abwechslungsreich und wird von einer Dünenlandschaft mit integrierten Rad- und Gehwegen geprägt. In diese Landschaftsstruktur sind bewusst Solitärgebäude sowie Freizeitanlagen und Aufenthaltsflächen eingestreut.

Im Plangebiet befindet sich bereits ein Solitärgebäude.

Einzelbäume, meistens Kiefern, prägen die landschaftliche Kulisse im Plangebiet und dessen Umfeld.

Südlich des Plangebietes schließt unmittelbar eine Dünengolfanlage an, die die Landschafts- bzw. Ortsbildkulisse in diesem Bereich deutlich mit prägt.

## **2.6 Standortalternativen**

Angesichts dessen, dass im vorliegenden Fall die Erweiterung einer bestehenden, gastronomischen Einrichtung geplant ist, kommen Standortalternativen für den Betrieb bzw. das Vorhaben nicht in Betracht.

# **3 Einordnung in die überörtlichen und örtlichen Planungen**

## **3.1 Überörtliche Planung**

Gem. Stellungnahme der Landesplanung vom 13.05.2019 steht die Bauleitplanung nicht den Zielen der Raumordnung entgegen.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010), dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II und dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II (2003).

#### Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Der Landesentwicklungsplan 2010 ordnet die Gemeinde Scharbeutz dem Ordnungsraum Lübeck zu. Desweiteren ist Scharbeutz einem Schwerpunkt- raum für Tourismus und Erholung zugeordnet.

Gemäß dem Grundsatz der Raumordnung hinsichtlich Tourismus und Erholung soll das private touristische Angebot, u. a. auch Gastronomie, qualitativ und zielgruppengerecht aufgewertet werden.

#### Regionalplan für den Planungsraum II (2004)

Der Regionalplan 2004 wurde auf der Grundlage des Landesraumordnungsplans von 1998 erstellt. Er widmet sich u. a. der Weiterentwicklung des Tourismus. Hierzu sind Grundsätze und Ziele formuliert, die im Rahmen dieses Bebauungsplanes bedeutsam sind: „Nutzungs- und räumliche Erweiterungen bestehender Anlagen sollen nur im Rahmen der Qualitätsverbesserung erfolgen.“

Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung und stellt aufgrund der räumlichen Lage, der touristischen Übernachtungszahlen und der Infrastrukturausstattung einen touristischen Schwerpunkt dar. Vorrangiges Ziel für die touristisch bereits stark entwickelten Zentren ist die Sicherung der Grundlagen für Tourismus, Freizeit und Erholung. Im Mittelpunkt steht dabei die qualitative Verbesserung und Ergänzung der touristischen Angebote.

Gemeinsam mit der Gemeinde Timmendorfer Strand ist Scharbeutz ein Unterzentrum.

Gemäß der Darstellung in der Karte zum Regionalplan II liegt das Plangebiet auch in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz ein besonderes Gewicht beizumessen.

#### Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II (2003)

Laut Landschaftsrahmenplan 2003 / Karte 1 sind keine Schutzgebiete im Rahmen der vorliegenden Planung betroffen.

Gem. Karte 2 gilt das Plangebiet als Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Zudem liegt es innerhalb einer Strandwall-Flächendarstellung, die grundsätzlich dem Geotopschutz unterliegt.

## **3.2 Örtliche Planung**

### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz stellt den Bereich des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Strand“ dar. Die verbindliche Planung entwickelt sich somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Deshalb wird die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren aufgestellt.

## Küsterversicherungs- und Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Bereich östlich des Plangebietes sind Küsterversicherungs- und Hochwasserschutzmaßnahmen vollzogen worden. Die Planung greift nicht in die errichtete Küsterverschutzanlage ein.

Nach Prüfung der Küsterversicherungs- und Hochwasserschutzmaßnahmen in der Gemeinde Scharbeutz (hier: Karte 12: „Kompensationsmaßnahmen in Haffkrug und Scharbeutz – Blatt 3 / Büro: Planungsgruppe Ökologie + Umwelt Nord) ist festzustellen, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 80 -Sch- auch keine baulichen Eingriffe auf Ausgleichsflächen für den Eingriff in die Dünen im Rahmen des Baus der Hochwasserschutzanlage und der Promenade vorsieht. Die vollzogenen Kompensationsmaßnahmen befinden sich hauptsächlich östlich des Promenadenweges (hier: Bereich der Ausgleichsmaßnahme Nummer 30) und südlich des Plangeltungsbereiches (hier: Bereich der Ausgleichsmaßnahme Nummer 34). Der nördliche Teilbereich der Ausgleichsmaßnahme Nummer 34 befindet sich geringfügig im südöstlichen Plangeltungsbereich. Allerdings sind im Rahmen des Vorhabens keine Erweiterungsmaßnahmen der Holzterrasse vorgesehen. Darüber hinaus ist in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche (hier: Parkanlage) auf der mit Dünengräsern bepflanzten Fläche festgesetzt, welche weiterhin bestehen bleibt.

## **4 Planinhalt**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem Bestreben der Gemeinde Scharbeutz, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem naturräumlich durchaus sensiblen, aber insbesondere touristisch bedeutsamen und intensiv frequentierten Bereich zu ermöglichen sowie die vorhandene Bebauung und Nutzung nebst Erweiterung planungsrechtlich abzusichern, wird das Baugrundstück als sonstiges Sondergebiet „Strandversorgung und Gastronomie“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Voraussetzung für die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes ist, dass die Planungsabsichten der Gemeinde durch Ausweisung von Baugebietstypen, wie sie die BauNVO in den §§ 2 - 9 vorgegeben werden, nicht planungsrechtlich umgesetzt werden können. Im vorliegenden Fall liegen wesentliche Unterscheidungsmerkmale zu den vorgegebenen Baugebietstypen vor. Die beabsichtigte Nutzungsausrichtung lässt sich nur durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO planungsrechtlich absichern.

In dem sonstigen Sondergebiet sind sowohl Schank- und Speisewirtschaften, als auch Serviceeinrichtungen, die der Strandversorgung dienen sowie Sanitäreinrichtungen zulässig. Der vorliegende B-Plan trifft hier rahmende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und deren Verteilung in den Baufeldern.

Die Begrifflichkeit „Strandversorgung“ ist in erster Linie i. S. einer strandnahen Versorgung mit Genussmitteln, wie Schnellgerichte, Eis und Getränken (auch im Außerhausverkauf), zu verstehen. Darüber hinaus wird die Option offen gehalten, auch rein strandbezogene Dienstleistungen im zulässigen Rahmen



anbieten zu können. Die Sicherstellung ist im Rahmen der vorhabengebundenen Planung nebst Durchführungsvertrag gewährleistet.

Die zulässigen Sanitäreinrichtungen umfassen das öffentliche WC, welches bereits im nördlichen Teil des Bestandsgebäudes vorhanden ist und dort auch weiterhin erhalten bleibt.

Für die bauliche Entwicklung sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dafür dient auch der Vorhaben- und Erschließungsplan, der das Vorhaben bestimmt und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

Aus Gründen des Küstenschutzes und der Erhaltung des Ortsbildes, sind - neben dem Gebäudestandort im dargestellten Baufeld 1- in den dargestellten Baufeldern 2 und 3 ausschließlich nicht überdachte Terrassen / Freisitze - bestandsorientiert - zulässig.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (hier: 1 Vollgeschoss) ausgewiesen. Die Festsetzung orientiert sich zum einen an der vorhandenen Bebauung, zum anderen an den durchzuführenden Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

Weitere Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden für nicht erforderlich erachtet, da die künftige Gebäudestruktur dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen und die Überbaubarkeit des Baugrundstücks durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche des Baufeldes 1 vorgegeben ist. Anhand des Vorhaben- und Erschließungsplans beträgt die Grundfläche des Bestandsgebäudes 77,46 qm und des Erweiterungsbaus rd. 105 qm. Beide Hinzu kommen die Flächen für Terrassen und Freisitze.

Das Vorhaben wird konkret und nachvollziehbar im Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt.

Bei der geplanten Überdachung der Dachterrasse handelt es sich um ein temporär gespanntes Sonnensegel in Form einer Zeltbespannung. Das Sonnensegel kann jederzeit demontiert werden, bspw. im Sturmfall oder in den Wintermonaten. Es entsteht an dieser Stelle somit kein zweigeschossiges Gebäude.

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der Bauweise ist im vorliegenden Fall aufgrund des ausgewiesenen „Baufensters“ (hier: Baufeld 1 für die hochbaulichen Anlagen) nicht erforderlich. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenze und Baulinien vorgegeben. Das ausgewiesene „Baufenster“ orientiert sich dabei an dem geplanten Vorhaben.

Baulinien sind dort ausgewiesen, wo der bestehende und künftige Baukörper unmittelbar an öffentliche Verkehrs- und Grünflächen angrenzen soll, ohne einen Abstand nach der Landesbauordnung einhalten zu müssen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen dargestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan lässt erkennen, dass neben dem vorhandenen Keller unter dem bestehenden Gebäude auch unter dem geplanten Anbau ein Keller für erforderliche Sanitär- und Lagerzwecke errichtet werden soll. Dieser erstreckt sich nur unterhalb des oberflächlichen Gebäudes.

Im Rahmen des baulichen Vollzugs ist aufgrund des anzunehmenden Salzwassereinflusses in diesem Bereich eine Beachtung der Betonaggressivität sowie der Korrosionswahrscheinlichkeit anzusehen. Die geplante Kellersohle wird sich nicht tiefer als die im Rahmen des Küstenschutzes eingebaute Spundwand befinden.

#### **4.4 Verkehrserschließung**

##### Straßen- und Wegeerschließung

Die Straßen- und Wegeerschließung bleibt in dem bereits vorgegebenen Umfang bestehen. Es bedarf keiner weiteren, verkehrlichen Erschließung.

Bezüglich des Anlieferverkehrs ist eine entsprechend heute bereits genutzte Fläche im nordwestlichen Plangebiet auf dem Erbbaurechtsgrundstück ausgewiesen, die über eine Zufahrt zur „Strandallee“ verfügt. Die rechtliche Sicherstellung einer rein anlieferungsbezogenen Nutzung dieser Fläche erfolgt über eine Regelung im Durchführungsvertrag. Der vorhandene, westlich des Gebäudestandortes verlaufende, öffentliche Geh- und Fahrradweg überschneidet geringfügig das ausgewiesene Sondergebiet und wird mittels eines Geh- und Fahrrechts für Fahrräder für die allgemeine Begehung/ -fahrradplanung rechtlich vorbestimmt.

##### Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze können nicht im Plangeltungsbereich untergebracht werden. Dagegen spricht die Wahrung der Freiflächenstruktur sowie die exponierte Lage des Vorhabens. Bei der Stellplatzsituation ist zu berücksichtigen, dass die vorhandene Strandgastronomie im überwiegenden Maße von Gästen aufgesucht wird, die zugleich am Strand verweilen oder von Personen, die zu Fuß oder per Fahrrad die vorhandenen, tangierenden Wegstrecken nutzen. Von daher wurden bisher keine privaten Stellplätze für erforderlich angesehen.

Im Zuge der gastronomischen Erweiterung des Angebotes stellt sich dennoch die Frage nach erforderlichen Stellplätzen, basierend auf den Regelungen der Landesbauordnung. Die Gemeinde geht davon aus, dass der Publikumsverkehr der Gastronomie sich nach wie vor auf Besucher des Strandes oder auf Nutzer der vorhandenen Wegestrecken stützt.

Es greift darüber hinaus die Stellplatzsatzung der Gemeinde i. d. F. d. Bekanntmachung vom 04.12.2018. Danach kann eine Ablöse oder eine begründete Befreiung erfolgen. Die erforderlichen Stellplätze werden Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Im nordwestlichen Plangebiet ist noch eine Stellplatzfläche für Fahrräder ausgewiesen. Die Stellplatzfläche für Fahrräder orientiert sich insbesondere an dem vorherrschenden Gästeaufkommen, welches den Standort häufig mit dem Fahrrad aufsucht.

## 4.5 Ver- und Entsorgung

### Allgemeines

Die Ver- und Entsorgung ist durch den vorhandenen und künftigen Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen, auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt und wird mit den Ver- und Entsorgungsbetrieben/-unternehmen abgestimmt.

Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde Scharbeutz sowie der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe/-unternehmen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist der zentralen Kläranlage des ZVO zuzuführen. Die Schmutzwasserentsorgung wird zum größten Teil durch ältere Freigefälleleitungen oder Asbestzementleitungen vorgenommen. Diese Leitungen können durch mechanische Beanspruchungen, infolge der geplanten Bauarbeiten und Bodenbewegungen, gefährdet werden. Bei Vollzug der Planung ist daher ein besonderes Augenmerk auf die älteren Freigefälleleitungen oder Asbestzementleitungen der Schmutzwasserentsorgung zu legen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die Anschlussvoraussetzungen an das örtliche Entsorgungsnetz vorhanden. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die baulichen Vorhaben sich insgesamt auf bereits heute schon versiegelten Flächen befinden.

### Vorhandene Leitungen und Kanäle

Die innerhalb des Plangebietes vorhandene Trinkwasserleitung, die Schmutzwasserkanäle und weiteren Leitungen (hier: Strom, Gas, Fernmeldekabel), die im Sondergebiet liegen, sind mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger planungsrechtlich vorbestimmt. Die Leitungsrechte sind beim Vollzug der Planung zu berücksichtigen.

### Belange des Brandschutzes

Die Löschwasserversorgung (hier: Grundschutz) obliegt der hoheitlichen Aufgabe der Gemeinde Scharbeutz. Für den Standort liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt 405 bei mindestens 96 cbm/h, die jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen. Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Der Zweckverband Ostholstein (ZVO) ist ausschließlich für die Trinkwasserversorgung zuständig und kann für das geplante Vorhaben eine Versorgung ermöglichen. Löschwasser wird nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 zur Verfügung gestellt. Es befindet sich im Kreuzungsbereich „Pönitzer Chaussee – Strandallee“, in einer Entfernung von rd. 20 m zum Vorhaben, ein Hydrant an einer Leitung DN 300. Nach Auskunft des ZVO ist in dem Bereich von 300 m um das betreffende Objekt eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorhanden. Aus denen kann nach den Betriebserfahrungen des ZVO eine Menge über 96 cmb/h über einen Zeitraum von zwei Stunden entnommen werden, ohne dass die öffentliche Trinkwasserversorgung beeinträchtigt wird.

Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, dem Objekteigentümern

und dem ZVO zu vereinbaren. Es wird ein Brandschutzkonzept für das Bauvorhaben erstellt.

Die im B-Plan dargestellten „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ sind so herzustellen, dass sie auch als Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr herangezogen werden können.

#### Abfallentsorgung

Die bisherige Entsorgungssituation bleibt bestehen. Der vorhandene und nunmehr ausgewiesene Müllbehälterstandort befindet sich nördlich der Trafostation.

### **4.6 Grünordnung**

#### Öffentliche Grünflächen

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Küstenschutzes sind die im östlichen und südlichen Bereich des Plangebiets vorhandenen, unversiegelten Flächen als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung -Parkanlage- festgesetzt und zu pflegen. Dabei ist die mit Dünengras angelegte Fläche bestandsorientiert zu behandeln.

#### Erhaltung von Bäumen

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sind die drei bestehenden Kiefern zu erhalten. Die zu erhaltenden Bäume sind zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### **4.7 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

Der Bebauungsplan trifft insbesondere eine örtliche, auf Landesrecht beruhende Bauvorschrift zur Gestaltung von Werbeanlagen. Diese können durch ihre Wirkung ortsbildstörend in Erscheinung treten. Aus Gründen möglicher Belästigungen oder Störungen sind Werbeanlagen mit blinkendem und bewegtem Licht sowie mit Bildern oder mit hochglänzenden, reflektierenden und fluoreszierenden Materialien nicht zulässig.

Im Hinblick auf die Dachlandschaft, die gerade bei Solitargebäuden eine deutlich wahrnehmbare Wirkung auf das Ortsbild entfaltet, sind im Plangebiet nur Sattel- und Flachdächer zulässig. Beide Dachformen sind aus weiteren Einrichtungen dieser Art entlang der Strandpromenade herzuleiten. Die Gestaltung des Anbaus orientiert sich zum einen an dem Bestandsgebäude i. S. einer architektonischen Anlehnung und zum anderen an der erforderlichen Ausgestaltung einer betriebsgerechten Innen- und Außennutzung sowie an den Anforderungen einer technisch einwandfreien Betreibung der Gastronomie. Mit diesen Anforderungen ist eine kleinteilige Struktur im Stil eines Strandpavillons sowie die Betreibung einer Gastronomie mit dem gesetzten Ziel einer saisonverlängernden Nutzung nicht umsetzbar. So gesehen soll hier ein Anbaukörper umgesetzt werden, der zwar Bezüge zum Bestand aufweist, dennoch aber eine eigenständige Architektursprache darstellt.

Aus Sicherheits- und Nutzungsgründen sind außenliegende Treppen erforderlich. Diese sollen die Strandsilhouette nicht beeinflussen und werden von daher seitlich bzw. straßenseitig verortet und prägen dort das Erscheinungsbild.

Die Dachterrasse des Neubaus soll mit nur temporär gespannten Sonnensegeln (Zeltbespannung) überdacht werden. Diese können jederzeit demontiert werden, bspw. im Sturmfall oder in den Wintermonaten.

## **5 Umweltaspekte**

### **5.1 Schutzgüter**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Luft, Klima, Orts- und Landschaftsbild, Flora und Fauna, Boden und Wasser sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### **5.2 Orts- und Landschaftsbild**

Der Belang des Orts- und Landschaftsbildes ist dem Belang der wirtschaftlichen Tragfähigkeit einer zukunftssicheren Gastronomiebereitstellung an der Promenade sowie der städtebaulichen Situation gegenüberzustellen und entsprechend zu gewichten.

Das Vorhaben wird aus einer Bestandsituation heraus entwickelt. Das bestehende Gebäude markiert schon heute promenadenseitig den Auftakt der baulichen Entwicklung von Scharbeutz ab der B 432.

Aufgrund der solitären Gebäudelage des Vorhabens sind Ein- und Ausblicke aus und in alle Richtungen möglich und bieten einen besonderen Standort bzw. ein besonderes, strandnahes Besucherambiente im Zusammenhang mit einem Gastronomieangebot.

Die bauliche Erweiterung des Bestandsgebäudes knüpft an die Formensprache eines regionalen Baustils mit Reetdach an. Damit fügt sich auch der Anbau generell harmonisch in die Kette kleinerer, sehr maßstäblich wirkender Gebäude ein, die charakteristisch sind für den Strandabschnitt zwischen Scharbeutz und Haffkrug und darüber hinaus. Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes mit einer gewissen Fernwirkung resultieren vor allem aus der Dachterrasse und der dort vorgesehenen Sonnenschutzüberdeckung. Die geplante Dachterrasse soll mit temporär gespannten Sonnensegeln (Zeltbespannung) überdeckt werden, die jederzeit demontiert werden können, bspw. bei Sturm oder in den Wintermonaten. Vom Strand aus, wie auch aus den anderen Richtungen, wird man das mit Segel beschirmte Dach deutlich wahrnehmen. Diese Kombination eines Reetdaches mit einem Schirm aus Stützen und Zeltbespannung ist neu und zunächst ungewöhnlich an diesem Ort. Gleichwohl greifen die Art der Materialien und die Formensprache der Dachkonstruktion maritime Elemente auf, die an der Ostsee ortstypisch sind.

### **5.3 Artenschutz**

Der Begründung liegt eine artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme des Büros Bioplan bei, wonach unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 80 -Sch- als unbedenklich einzuschätzen ist. Da relevante Vorkommen europarechtlich geschützter Tierarten gegenwärtig ausgeschlossen werden können, sind keinerlei artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung möglicher Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich.

#### **5.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Der gewonnene Oberboden soll einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zugeführt werden.

Rund 400 m<sup>3</sup> Boden werden als Aushub für den Keller ausgekoffert. Es handelt sich überwiegend um sandige Böden. Dieser Boden soll an geeigneter Stelle im Strandbereich wiederverwendet werden, bspw. dort, wo nach herbstlichen Stürmen ein Bodenabtrag erfolgte.

#### **5.5 Sicherstellung von Maßnahmen für den Eingriff**

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie Maßnahmen zum Ausgleich sind in dem Umweltbericht dargelegt. Demnach ergibt sich ein Kompensationsbedarf aus dem Flächenverlust bzw. durch den Verlust der dort vorhandenen Vegetation. Darüber hinaus ist der Bodenaushub für einen Keller unter dem neuen Anbau zu kompensieren.

##### Zuordnungsfestsetzung

Der Ausgleich kann nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollzogen werden. Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind innerhalb des Dünenstreifens (hier. Vordüne), südlich vom Plangeltungsbereich, fünf Kiefern („Pinus sylvestris“, Qualität: Hochstamm, Stammumfang: 18 cm – 20 cm) auf dem Flurstück 1237, Flur 3 der Gemarkung Scharbeutz anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Maßnahme wird per Zuordnungsfestsetzung planungsrechtlich bestimmt. Die für den Ausgleich herangezogene Fläche der Baumstandorte befindet sich im Gemeindeeigentum.

Die konkrete Lage der Baumpflanzungen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist in ihrem Umfang und ihrer Qualität geeignet, eine ausreichende Kompensation für die mit dem Bauvorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen.

#### **5.6 Gewässerschutzstreifen gem. Bundes- und Landesnaturschutzgesetz**

Das Vorhaben befindet sich im Gewässerschutzstreifen gem. § 61 BNatSchG i. V. § 35 LNatSchG. Deshalb wurde eine Ausnahme vom Bauverbot auf Grundlage des § 35 Abs. 4 Pkt. 4 LNatSchG beantragt. Begründet wird dieser - neben der Planzielsetzung - wie folgt: Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine angemessene bauliche, wirtschaftlich darstellbare und zukunftssichernde Erweiterung einer bestehenden Strandgastronomie, die jedoch den neuzeitlichen Anforderungen und Bedarfen nicht mehr gerecht wird. Die bauliche Erweiterung orientiert sich u. a. auch an der erforderlichen Ausgestaltung einer betriebsgerechten Innen- und Außennutzung sowie an den Anforderungen einer technisch einwandfreien Betreibung der Gastronomie.

#### **5.7 Schutz vor Immissionen / Emissionen**

Hinsichtlich von Immissionen / Emissionen werden keine Belange deutlich, die besondere Schutzvorkehrungen städtebaulicher Art erkennen lassen. Es han-

delt sich um eine „übliche“ Strandgastronomie, wie sie in vielfältiger Weise entlang der Strandpromenade bzw. der Lübecker Bucht vorkommt.

Im Zusammenhang mit betriebsbedingten Emissionen, die bspw. dem Küchenbereich der Gastronomie zuzuordnen sind, gelten die Regeln der Ablufttechnik und zur Geräuschkürzung, die es nach den entsprechenden Regelwerken umzusetzen gilt.

Wesentlich zusätzliche verkehrliche Immissionen werden nicht entstehen, da die verkehrliche Situation im bestandsorientierten Umfang bestehen bleibt und sich auf die erforderliche Belieferung des gastronomischen Betriebes beschränkt.

## 5.8 Hochwasserschutz

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz S-H wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Er teilt mit Schreiben vom 23.11.2018 und 19.03.2019 folgendes mit:

„Das Vorhaben befindet sich weder direkt an der Küste, noch auf einer Küstenschutzanlage im Sinne der jeweils geltenden küstenschutzrechtlichen Bestimmungen. Anhand der vorliegenden Unterlagen ist somit nicht erkennbar, dass für das Vorhaben in den ausgewiesenen Baubereichen ein eigenständiges küstenschutzrechtliches Genehmigungserfordernis im Sinne der §§ 77 und 78 LWG besteht. Das Gebiet befindet sich grundsätzlich im oben genannten Bauverbotsstreifen nach § 80 Abs. 1 Nr. 3 LWG. Allerdings wird der Geltungsbereich des Bauverbotsstreifens durch die vorgelagerte Hochwasserschutzanlage unterbrochen. Ein Bauverbot im Sinne von § 80 Abs. 1 Nr. 3 LWG besteht daher nicht. Aufgrund der örtlichen Höhenlage, befindet sich das Vorhaben nicht innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets im Sinne von § 80 Abs. 1 Nr. 4 LWG. Ein Bauverbot im Sinne von § 80 Abs. 1 Nr. 4 LWG besteht daher nicht.“

Insofern stehen der Planung aus küstenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegen.

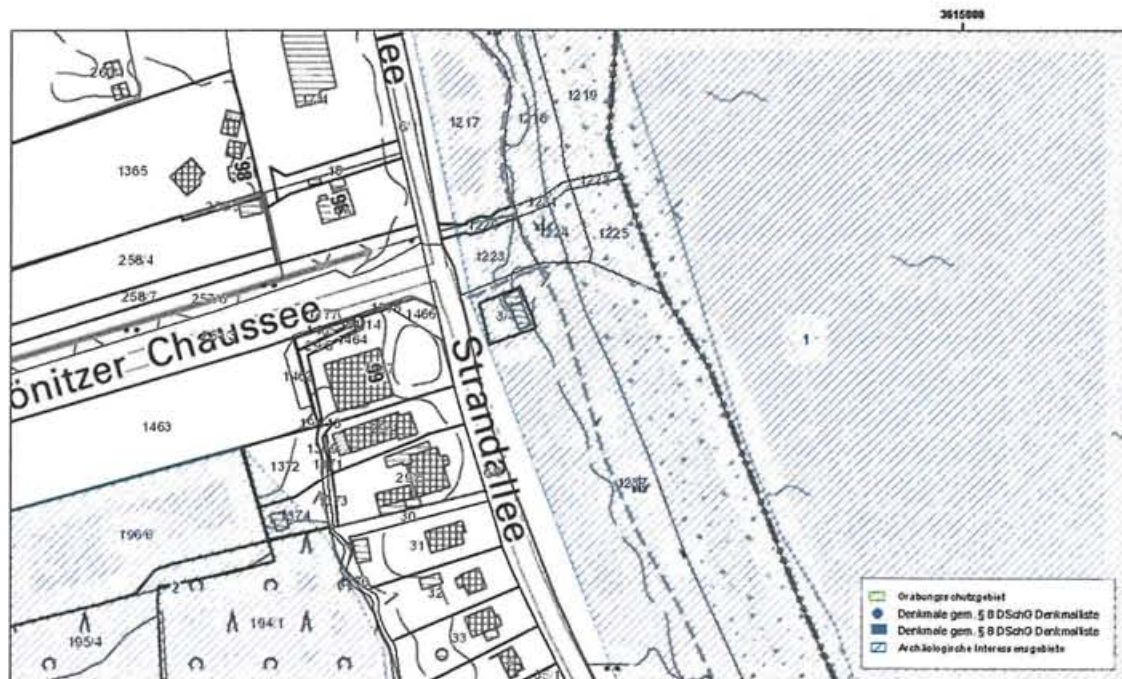
Die Erstellung des baulichen Vorhabens nebst Keller erfordert einen Bauantrag und eine Baugenehmigung. In diesem Rahmen sind die hochbaulichen Aspekte auch bezgl. des gebäudebezogenen Schutzes vor Hochwasser und eindringendem Wasser zu berücksichtigen. Folgende Hinweise sind hier laut Stellungnahme des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz S-H vom 12.08.2019 zu beachten:

- Bei der Erweiterung der Kellerräumlichkeiten sollte der mögliche Einfluss durch überlaufendes Wasser berücksichtigt werden. Sofern Außentreppen vorgesehen sind, sollten diese gegen eindringendes Wasser gesichert werden.
- Von der Einrichtung von Heizungs- und Haustechnikanlagen in potentiell hochwassergefährdeten Räumen (KG) wird grundsätzlich abgeraten. Sofern andere, höher gelegene Räume nicht zur Verfügung stehen, sollte die Errichtung von Verschottungen in Erwägung gezogen werden.
- Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, das grundsätzlich durch Sturmfluten gefährdet ist. Eine absolute Sicherheit ist auch hinter Hochwasserschutzanlagen nicht gegeben.

- Die derzeitigen Höhenlagen des Grundstücks gewähren keine hinreichende Sicherheit bei extremen Hochwasserereignissen. Bei einem punktuellen Versagen der Hochwasserschutzanlage sind Schäden an Bauwerken nicht auszuschließen.
- Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden.
- Bei der Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

## 6 Hinweis zu archäologischen Denkmälern

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Daher ist hier mit archäologischer Substanz d. h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.



SH  Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein

Scharbeutz, Kreis Ostholstein

Bearbeitung: Orłowski, 12.12.2018 ©ALSH  
Maßstab 1:1.500, Datengrundlage: DTK 5 und ALK © GeoBasis-DE/LVermGeo SH

Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme

Es gilt: 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, auf 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 Kultur-



denkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 7 Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet	rd.	1.194 qm
○ Sonstiges Sondergebiet	rd.	650 qm
○ Verkehrsflächen	rd.	362 qm
○ Fläche für Versorgungsanlagen	rd.	87 qm
○ Grünflächen	rd.	95 qm