

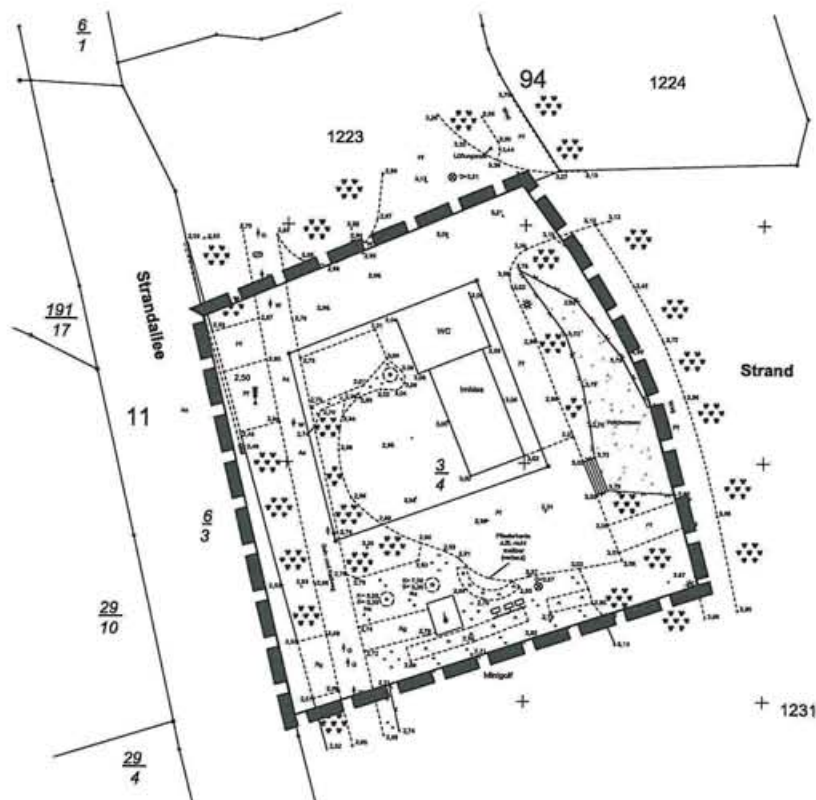
**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**  
gemäß § 10a BauGB

---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 80 -Sch-**  
**der Gemeinde Scharbeutz (Kreis Ostholstein)**

für das Gebiet

„Scharbeutz, westlich der Ostsee, östlich der Strandallee und  
südlich der Pönitzer Chaussee -Fischköpfe-“



November  
2019

Architektur + Stadtplanung  
Stadtplanungsbüro Beims  
Schwerin

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 80 -Sch- ist durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“ am 21. November 2019 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3 und 4 BauGB). Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes muss eine zusammenfassende Erklärung erstellt werden, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der geprüften Planungsalternativen enthält.

### **Planungsanlass, -konzept und -anforderungen**

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 Betreibung 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

### **Umweltbelange**

Bei Realisierung der Planung wird die bestehende Umweltsituation gegenüber dem jetzigen Zustand beeinträchtigt. Im Rahmen einer Umweltbeurteilung führt das Büro "ter Balk

Zusammenfassende Erklärung  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 80 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz

LandschaftsArchitektur BDLA", Lübeck (Stand. Juli 2019) die Auswirkungen bei Durchführung der Planung wie folgt auf:

Schutzgut	Beeinträchtigung
Boden und Relief	<p>Boden und Relief im Plangebiet sind bereits überformt und bebaut. Im Zuge des Bebauungsplanes kommt es zu kleinräumigen Veränderungen der Bestandssituation. Die vorgesehene hochbauliche Erweiterung sowie die zusätzlichen Nebenflächen erfolgen überwiegend auf einer bereits versiegelten Fläche. Das Schutzgut Boden ist durch folgende dauerhafte, unvermeidbare Eingriffe auf kleinster Fläche betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust des Bodens und seiner ökologischen Funktionen durch Überbauung</li> <li>• Veränderung des Bodengefüges</li> </ul> <p>Die Überbauung hat vergleichsweise geringfügige Verluste belebten Bodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen zur Folge. Darüber hinaus ist die geplante Herstellung des Kellers unter dem Erweiterungsbau zu bewerten. Dazu wird zunächst das Volumen des Bodenaushubs ermittelt:</p> <p>Die Höhe des Fertigfußbodens im Erweiterungsbau (OKFF) wird in den Architektenzeichnungen mit NN + 3,06 m angegeben. Die Fläche des Neubaus beträgt rund 105 qm. Es ist anzunehmen, dass für den Keller unter dem Neubau ein Bodenaushub in einer Tiefe von ca. 3,25 m erfolgt, so dass die Rohsole der Ausschachtung bis auf eine Tiefe von ca. NN - 0,25 m hinab reicht. Daraus ergeben sich ca. 340 cbm Boden, die abzufahren wären. Hinzu kommen Volumina für die geböschte Baugrube, so dass geschätzt etwa 400 cbm in Ansatz zu bringen sind. Es werden überwiegend sandige Böden ausgebaggert.</p> <p>In dem Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09. 12. 2013 wird zunächst generell unterschieden in Flächen mit besonderer oder mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Dazu zählen auch Flächen mit besonders seltenen Bodenverhältnissen. Dies trifft grundsätzlich auf Torfböden zu, zumal sie teilweise mehrere Tausend Jahre alt sind. Die Menge des Torfes, der abgetragen und durch tragfähigen Boden ausgetauscht werden muss, lässt sich hier nicht sicher abschätzen. Es ist anzunehmen, dass es sich vermutlich um eine vergleichsweise sehr kleine Fläche bzw. Menge Torfes handelt, die von der Baumaßnahme betroffen wäre. Dies ergibt sich aus dem Baugrundgutachten. Demnach wurden nur bei einem der 4 Bohrpunkte und zudem im untersten Bereich Torfe angetroffen in einer ca. 1 m mächtigen Schicht angetroffen.</p> <p>Daher werden die Eingriffe in den Boden insgesamt als vergleichsweise sehr gering bewertet. Unabhängig davon ergibt sich hieraus ein Kompensationserfordernis sowie das Erfordernis, den Aushubboden adäquat wieder zu verwenden.</p>
Fläche	Über das zuvor Gesagte hinaus sind keine weiteren Auswirkungen oder Betroffenheit auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.
Wasser	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bleiben räumlich eng begrenzt. Die unbebauten Flächen hatten bisher eine gewisse, bereits eingeschränkte Funktion für die Grundwasserneubildung übernommen.



	<p>Künftig können die bebauten und vollversiegelten Flächen nicht mehr der natürlichen Versickerung dienen.</p> <p>Oberflächengewässer sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen.</p>
Luft und Klima	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 -Sch- sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.</p>
Tiere, Pflanzen und Biotope einschließlich Artenschutz	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 -Sch- sind allenfalls kleinräumig Auswirkungen auf Pflanzen- und Tierlebensräume zu erwarten. Dies betrifft folgende Flächenverluste:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 27,0 qm Dünengras</li> <li>• 14,5 qm Rasenfläche</li> <li>• 5,0 qm Feldahornhecke</li> <li>• 46,5 qm Flächenverluste mit Vegetationsbewuchs</li> </ul> <p>Die Inanspruchnahme der bisher un bebauten Flächen bedingt generell Lebensraumverluste für die Tier- und Pflanzenwelt. Das vorhandene, stark anthropogen überformte Mosaik aus unterschiedlichen Vegetationsflächen besitzt gleichwohl eine gewisse, potenziell höherwertige Biotopfunktion für die Flora und Fauna, die verloren geht.</p> <p>Beeinträchtigungen im Sinne des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben bestehen insofern nicht. Die gesetzlich geschützte Küstendüne (§ 30 Abs. 2 Pkt. 6 BNatSchG) liegt außerhalb des Plangebietes, d.h. jenseits des vorgelagerten Holzdecks und jenseits der Strandpromenade.</p> <p>Direkte oder indirekte Betroffenheit der Düne sind nicht erkennbar und auch nicht zu erwarten.</p>
Landschaftsbild	<p>Veränderungen in Relation zur Bestandssituation ergeben sich vor allem durch folgende bauliche Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterung des 1-geschossigen Gebäudes in Richtung Süden</li> <li>• Bau einer Dachterrasse, erschlossen durch zwei Treppen, d.h. die Dachterrasse ist sowohl von der Seeseite als auch vom Geh- und Radweg auf der Westseite gut erreichbar</li> <li>• Überspannung der Terrasse mit einem Dach aus Segeln</li> <li>• Aufgreifen des Baustils mit Reetdach auch im Bereich des Erweiterungsbaus</li> </ul> <p>Die Erweiterung des Gebäudes 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.</p> <p>Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes mit einer gewissen Fernwirkung resultieren vor allem aus der Dachterrasse und den dort vorgesehenen Aufbauten. Die Dachterrasse soll mit temporär gespannten Sonnensegeln (Zeltbespannung) überdacht werden, die jederzeit demontiert werden können, bspw. bei Sturm oder in den Wintermonaten.</p> <p>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</p>

Zusammenfassende Erklärung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 80 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz

	<p>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.</p>
	<p>Hier kommt es gewiss darauf an, ein fein abgestimmtes Miteinander zwischen Reetdach und der mutigen Dachkonstruktion zu schaffen. Andere Beispiele regionalen Bauens zeigen, dass dies gelingen kann und auch goutiert wird (Beispiel: Fährhaus Rothenhusen am Ratzeburger See).</p> <p>Es ist zu vermuten, dass das Dach ein „Hingucker“ im besten Sinn sein wird. Dies schließt auch die Treppenaufgänge mit ein, die bewusst zu beiden Seiten orientiert sind, um sowohl zur Strandpromenade als auch zu den Außengastronomieflächen am Rad- und Fußweg eine direkte Verbindung anbieten zu können.</p>
<p>Mensch und Gesundheit</p>	<p>Während der Bauphase kommt es zu indirekten Beeinträchtigungen für Erholungssuchende und Gäste insbesondere im Bereich des öffentlichen Rad- und Gehweges sowie der Strandpromenade. Hinzu kommen Beeinträchtigungen auf den örtlichen Straßen durch an- und abfahrende Baufahrzeuge und die damit verbundenen Lärm- und Abgasbelastungen. Darüber hinaus können für die Bauphase keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.</p> <p>Die ggf. zu erwartende qualitative Änderung des Orts- und Landschaftsbildes ist vor allem für das Landschaftserleben relevant. Dies wird im Zuge der Bewertung des Landschaftsbildes/ Landschaftserlebens im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 80 -Sch- näher betrachtet.</p>
<p>Kultur und sonstige Sachgüter</p>	<p>Archäologische Denkmale gem. § 8 DSchG Denkmalliste sind nicht innerhalb des Plangebietes oder in dessen Nähe vorhanden. Gleichwohl liegt der überplante Bereich in einem archäologischen Interessensgebiet.</p> <p>Daher ist hier möglicherweise mit archäologischer Substanz zu rechnen und es gilt folgender Grundsatz: „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 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.“</p> <p>Aktuell lässt sich daher nicht abschließend feststellen, ob Betroffenheiten von Kultur und Sachgüter durch die Baumaßnahme zu erwarten sind.</p>

Wechselwirkung	Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild zum Schutzgut Mensch bestehen vielfältige Wechselbeziehungen.
----------------	--

Zusammenfassend wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine weiteren erheblichen nachteiligen Umwelt-auswirkungen zu erwarten sind.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Der gewonnene Oberboden soll einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zugeführt werden. Rund 400 cbm Boden werden als Aushub für den Keller ausgekoffert. Es handelt sich überwiegend um sandige Böden. Dieser Boden wird an geeigneter Stelle im Strandbereich wieder verwendet. Beispielsweise dort, wo nach herbstlichen Stürmen ein Bodenabtrag erfolgte.

#### Maßnahmen zum Ausgleich

Der Kompensationsbedarf ergibt sich vor allem aus dem Flächenverlust in einer Größenordnung von knapp 50 qm bzw. durch den Verlust der dort vorhandenen Vegetation. Hinzu kommt der Verlust der bogenförmigen Feldahornhecke, die innerhalb dieser Fläche liegt. Die Hecke hat eine Länge von ca. 5,5 m, die Grundfläche beträgt ca. 5 qm. Außerdem ist der Bodenaushub unter dem Erweiterungsbau für den neuen Keller zu kompensieren.

Nach dem Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ wird nach Flächen mit einfacher und besonderer Bedeutung für den Naturschutz unterschieden. Bei den erst genannten Flächenverlusten handelt es sich um Flächen mit einfacher Bedeutung für den Naturschutz. Dafür wäre ein Verhältnis von 1: 0,5 in Ansatz zu bringen. Zuzüglich des Kompensationsbedarfs für qualitative Beeinträchtigungen.

Stattdessen soll hier auf ein anderes Rechenmodell mit folgendem Ansatz zurückgegriffen werden:

- Ausgleichsfläche = Eingriffsfläche = 50 qm
- Eingriffskompensation durch Pflanzung von mehreren heimischen standortgerechten Bäumen
- Je Baum werden 25 qm des notwendigen Kompensationsbedarfs angerechnet, es werden 2 Kiefern gepflanzt
- Baumart: Kiefer (*Pinus sylvestris*) in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 18 – 20 cm (Hst, 18/20)

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 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.

Darüber hinaus ist eine weitere Eingriffskompensation erforderlich, die durch den Bodenaushub für den Keller unter dem Erweiterungsbau ausgelöst wird. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein wurde dazu folgendes festgelegt:

1. Die Kellersohle darf nicht tiefer reichen als der Fußpunkt der Spundwand, die im Rahmen des Küstenschutzes in die Düne eingebaut wurde. Dies wird mit dem Schnitt auf Seite 5 nachgewiesen und insoweit erfüllt.



2. Der sandige Boden des Aushubs wird vor Ort im Strandbereich an geeigneter Stelle großflächig und flach aufgetragen, d.h. wiederverwendet. Eine Abfuhr des Bodens ist nicht zulässig.
3. Es werden 3 zusätzliche Kiefern (*Pinus sylvestris*, Qualität: Hochstamm, Stammumfang 18 – 20 cm) gepflanzt.

Zur Eingriffskompensation werden insgesamt 5 Kiefern gepflanzt. Die Standorte der Pflanzungen liegen südlich des Plangebietes im Dünenbereich bzw. entlang der Strandpromenade, die parallel zur „Pönitzer Chaussee“ verläuft. Die Ausgleichspflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in ihrem Umfang und ihrer Qualität geeignet, eine ausreichende Kompensation für die mit dem Bauvorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen.

#### Artenschutz

Das Büro BIOPLAN, Neumünster, hat im August 2018 einer fachlichen Bewertung potentieller Betroffenheiten für den Artenschutz vorgenommen und dabei die Tierartengruppen Brutvögel, Fledermäuse, und Zauneidechsen betrachtet.

Die Biologen kamen zu folgendem Ergebnis:

„Sowohl das Hauptgebäude als auch der Stromverteiler sowie die drei Kiefern und die kleine Feldhecke sind aktuell nicht von Vögeln besiedelt. Aufgrund des erheblichen Nutzungsdrucks der Urlauber und Freizeitsuchenden können diese auch zukünftig weitgehend ausgeschlossen werden. Für Fledermäuse bietet das reetgedeckte Haus keine geeigneten Quartiernutzungs-möglichkeiten. Die Bäume sind höhlenfrei und darüber hinaus als Nadelbäume von Fledermäusen auch nicht gern genutzt. Die schmalen Dünenreste zwischen den Terrassen und Freisitzen sind für eine Nutzung durch die Zauneidechse aufgrund des außerordentlichen Nutzungsdrucks und der fehlenden Versteck- und Jagdmöglichkeiten ungeeignet.“

Fazit: „Unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 80 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz daher als völlig unbedenklich einzuschätzen. Da relevante Vorkommen europarechtlich geschützter Tierarten gegenwärtig ausgeschlossen werden können, sind keinerlei artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung möglicher Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG erforderlich.“

#### Verfahrensablauf

##### Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) ist durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“ am 13.11.2018 örtüblich bekannt gemacht worden und fand vom 26.11.2018 – 07.12.2019 statt.

- Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“ am 07.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden und fand vom 18.03.2019 bis 26.04.2019 statt.

- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. 4a Abs. 3 BauGB ist durch Abdruck in den

„Lübecker Nachrichten“ am 01.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden und fand vom 12.08.2019 bis 23.08.2019 statt.

#### Stellungnahmen

Es wurden im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB keine Anregungen geäußert.

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)

##### und der Nachbargemeinden (§ 2 BauGB)

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 14.11.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Sie sind auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 12.03.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 18.03.2019 bis 26.04.2019 statt.

- Erneute und eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB am 31.07.2019 unterrichtet und erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 12.08.2019 bis 23.08.2019 statt.

#### Stellungnahmen

Es wurden im Rahmen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB Anregungen vorgebracht und in die folgende Abwägungstabelle eingestellt. Die Abwägungsergebnisse sind wie folgt in die Planung eingeflossen:

<b>Anregung</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Planerische Auseinandersetzung mit dem ruhenden Verkehr	Die erforderlichen Stellplätze können nicht im Plangeltungsbereich untergebracht werden. Bei der Stellplatzsituation ist jedoch 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



Zusammenfassende Erklärung  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 80 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz

	Landesbauordnung. Die Gemeinde geht davon aus, dass der Publikumsverkehr 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.
	Notwendige Pkw-Stellplätze sind letztendlich im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Auseinandersetzung mit der Stellplatzsituation ist in der Begründung dargelegt.  Bezüglich des Anlieferverkehrs ist eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag vorgesehen, zumal westlich des Bestands-gebäudes eine Fläche für den Anlieferverkehr festgelegt ist.
Vorhaben im Gewässerschutzstreifen, Beantragung einer Ausnahme vom Bauverbot	Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 05.02.2019 einen Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot im Schutzstreifen an Gewässern gem. § 35 Abs. 4 Pkt. 4 LNatSchG an den Fachdienst Naturschutz des Kreises Ostholstein gestellt. Gem. tel. Abstimmung mit Herrn Tillmann von der UNB am 27.08.2019 bestehen keine Einwände zur Erteilung der Ausnahmegenehmigung.
Gesonderte Abstandsflächen bei Reetdächern (Brandschutz)	Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die erhöhten Abstandsflächen bei weicher Bedachung mit 12 m dargestellt. Diese sind beim Vollzug der Planung zu berücksichtigen.
Ver- und Entsorgung	Darlegungen zur Ver- und Entsorgung in der Begründung und im Vorhaben- und Erschließungsplan
Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung	Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei der Bilanzierung des Kompensationsbedarfs (Flächenverlust bzw. Verlust der dort vorhandenen Vegetation sowie aus dem Eingriff in den Boden (hier: Kellergeschoss unter dem geplanten Anbau).

### Geprüfte Planungsalternativen

Das angestrebte Baurecht dient der Erweiterung einer bestehenden, gastronomischen Einrichtung. Auf der Grundlage der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans kommen daher keine Standortalternativen in Betracht. Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplans bestünde für die geplante Erweiterung kein Baurecht. Die Entwicklung des Gebietes, bezogen auf die Schutzgüter, würde sich nach der weiteren, unveränderten Nutzung der Fläche richten.

Der „Status quo“ für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter bliebe, auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes, unverändert.