

**BEGRÜNDUNG  
ZUR  
2. ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 44 -SCH-  
DER GEMEINDE SCHARBEUTZ  
FÜR DAS GEBIET SCHARBEUTZ, OSTSEESTRASSE  
-AUßENTERRASSE LA VIE-**

---

**VERFAHRENSSTAND:**

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) 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,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>4</b>
3.1	Planungsalternativen / Standortwahl	4
3.2	Auswirkungen der Planung	4
3.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.4	Grünplanung	5
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>6</b>
5.1	Bodenschutz	6
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>7</b>

## **B E G R Ü N D U N G**

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Scharbeutz, Ostseestraße -Außenterrasse La Vie-.

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Der Bebauungsplan dient der Zulassung einer gastronomisch genutzten Außenterrasse eines Gastronomiebetriebes.

Der Bebauungsplan soll die ausnahmsweise Anhebung der maximal zulässigen Grundfläche und der zulässigen Überschreitung der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche einer bestehenden Gastronomie ermöglichen. Ansonsten werden keine Änderungen des Ursprungsplanes vorgenommen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, den die Änderungen betreffen, beträgt 1.684 m<sup>2</sup>. Die Größe der möglichen Grundfläche für das Baufeld MI1 bleibt unverändert und beträgt mit insgesamt ca. 800 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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 Abs. 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.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 24.11.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 -SCH- beschlossen.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2018 des Landes Schleswig-Holstein wird das Plangebiet im Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung im Ordnungsraum von Scharbeutz dargestellt.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) liegt das Plangebiet im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes, Timmendorfer Strand/ Scharbeutz. Darüber hinaus verläuft die Ordnungsraumsgrenze nahe des Plangebietes. Die übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen werden durch die Planinhalte nicht berührt. Der Bebauungsplan entspricht den dargelegten Inhalten der Raumordnung und Landesplanung.

Der Landschaftsrahmenplan 2020 für den Planungsraum III weist für den Bereich des Plangebietes ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung aus.

Der Flächennutzungsplan (2014) der Gemeinde Scharbeutz weist das Plangebiet als Gemischte Bauflächen aus.

Der Landschaftsplan 1992 weist das Plangebiet als Sonderbauflächen aus.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 44 -SCH- „Unterer Badeweg“ (2009). Das Plangebiet wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

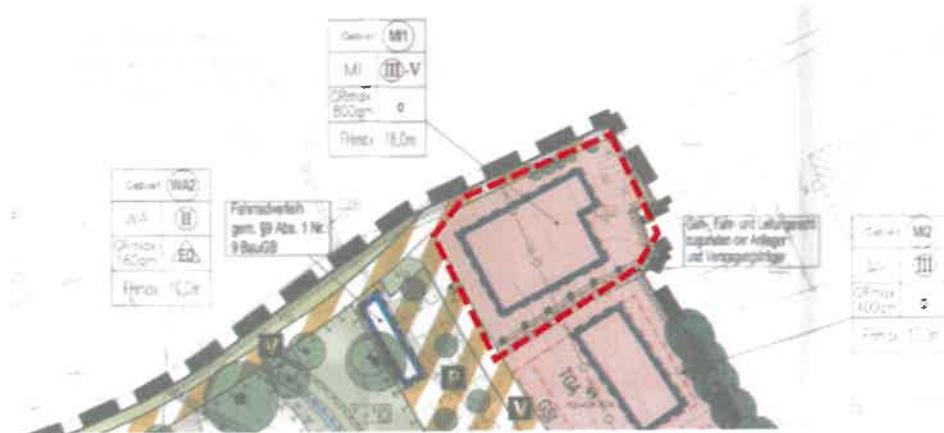


Abb.1: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 44 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und wird sowohl für gewerbliche als auch gastronomische Zwecke genutzt. Darüber hinaus ist es bereits vollständig versiegelt – durch eine Bepflasterung und Fußwegführung um das Gebäude.



Abb. 2: Ausschnitt Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Quelle: Digitaler Atlas Nord

## 3 Begründung der Planinhalte

### 3.1 Planungsalternativen / Standortwahl

Da es sich bei dem Vorhaben um die Zulassung einer Außenterrasse an eben diesem gastronomischen Betrieb handelt werden andere Standorte ausgeschlossen.

### 3.2 Auswirkungen der Planung

Da es sich bei der Planung um eine Außenterrasse eines bereits bestehenden gastronomischen Betriebes handelt, sind relevante Auswirkungen nicht zu erwarten. Das Maß der Nutzung wird nicht grundlegend verändert, es erfolgt ausschließlich eine ausnahmsweise Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche sowie Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Fläche ist aktuell bereits vollständig versiegelt.

Aufgrund dieser Planung sind daher keine relevanten Auswirkungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens oder sonstigen Emissionen zu erwarten.

### **3.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Im Rahmen einer textlichen Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung wird Folgendes geregelt:

#### **1. Maß der baulichen Nutzung**

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 44 -Sch- festgesetzte, maximal zulässige Grundfläche im Baufeld M1 von 800 m<sup>2</sup> darf ausnahmsweise durch die Grundflächen von gastronomisch genutzten Außenterrassen insgesamt um bis zu 200 m<sup>2</sup> überschritten werden.

#### **2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

### **3.4 Grünplanung**

#### **3.4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

#### **3.4.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelaenge des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstößen, 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. Auswirkungen ergeben sich jedoch nicht, da ausschließlich Änderungen am Maß der baulichen Nutzung in einem kleinen Teilbereich (Gebiet M1) erfolgen, die eine ausnahmsweise Überschreitung beinhalten. Darüber hinaus wird eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen für Außenterrassen ebenso nur für diesen Teilbereich zulässig.

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhandenen Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstößen wird.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden.

#### **4 Ver- und Entsorgung**

Änderungen an der Ver- und Entsorgung sind nicht geplant. Die maximal zulässige Grundfläche wird ausschließlich um eine ausnahmsweise Überschreitung von gastronomisch genutzten Außenterrassen zugelassen, die ebenso die überbaubar festgesetzte Grundstücksfläche überschreiten dürfen. Die Fläche ist heute bereits voll durch die Fußwegführung und Bepflasterung versiegelt.

Der Feuerschutz in der Gemeinde Scharbeutz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Die Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden. Auf die Richtwerte des DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung wird hingewiesen.

Es muss weiterhin sichergestellt sein, dass durch den Terrassenbau keine notwendigen Flächen für die Feuerwehr (mögliche Aufstell- und Bewegungsflächen für Leitern der Feuerwehr aus bisherigen Baugenehmigungen) beeinträchtigt werden.

#### **5 Hinweise**

##### **5.1 Bodenschutz**

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## 6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

## 7 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## 8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevorvertretung der Gemeinde Scharbeutz am ... **24. Nov. 2021**... gebilligt.

Scharbeutz, **20. Jan. 2022**



*Bettina Schäfer*  
- Bettina Schäfer  
Bürgermeisterin