

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 41 -SCH-, 15. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

FÜR DAS GEBIET SCHARBEUTZ, ÖSTLICH STRANDALLEE NR. 127 UND NR. 128, WESTLICH DER STRANDPROMENADE, SÜDLICH DER STELLPLATZANLAGE DES BAYSIDE HOTELS

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
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	6
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
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	Hochwasserschutz	9
6.2	Schifffahrt	10
6.3	Archäologie	11
7	Kosten	11
8	Billigung der Begründung	11

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 41 -SCH-, 15. Änderung der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Scharbeutz, östlich Strandallee Nr. 127 und Nr. 128, westlich der Strandpromenade, südlich der Stellplatzanlage des Bayside Hotels

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Das Wellness Angebot gewinnt im Tourismus zunehmend an Bedeutung. Vor allem in den Wintermonaten ist dieses ein bedeutender Angebotsfaktor. Die Kapazitäten des SPA (60 Ruheliegen für 300 Gäste) im Bayside-Hotel sind zu gering dimensioniert und daher Hauptgrund von Beschwerden in den Nebensaisonzeiten. Es ist beabsichtigt, die weitgehend ungenutzte, ca. 400 m² große Terrasse mit einem gläsernen Anbau zu erweitern, um folgende Einrichtungen zu schaffen:

- zusätzliche Ruheflächen (weitere ca. 50 Liegen)
- zusätzliches Wellnessangebot in Form von Saunen und SPA Einrichtungen
- zusätzliches Wellnessangebot in Form von Whirlpools - zusätzliche Wasserfläche in Form eines Infinitypools

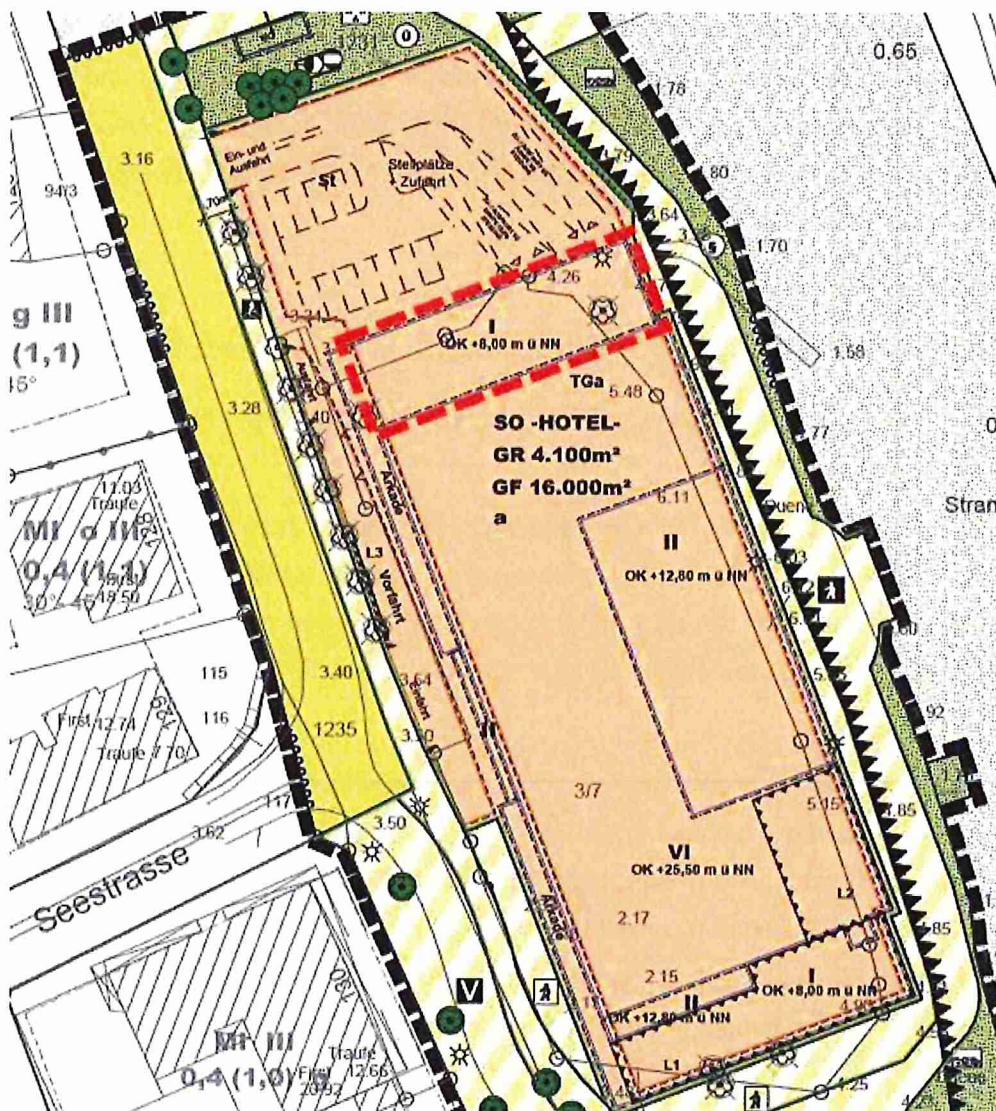
Die Gemeinde Scharbeutz unterstützt das Vorhaben hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 -SCH-, 15. Änderung beschlossen. Planungsziel ist Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstockung des im Norden des Gebäudes vorhandenen eingeschossigen Gebäudeteils um ein weiteres Geschoss für zusätzliche Wellness-Einrichtungen.

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. 400 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 die Aufstockung einer kleinen Teilfläche um 1 Geschoss nicht berührt.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 -SCH-, 10. Änderung. Diese setzen ein Sonstiges Sondergebiet „Hotel“ mit einer Grundfläche von insgesamt 4.100 m², einer Geschossfläche von insgesamt 16.000 m², für diese 15. Änderung mit einem zulässigen Vollgeschoss und einer Gebäudehöhe von max. 8,00 m über NN fest.



Das Plangebiet liegt 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 sind gestellt. Die untere Naturschutzbehörde stellt eine Ausnahme in Aussicht.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortsmitte Scharbeutz zwischen Strandallee und Ostseestrand im Bereich zwischen HansasträÙe und SeestraÙe und umfasst Teilflächen der Flurstücke 1236 und 3/7 der Flur 3, Gemarkung Scharbeutz. Das Gebiet ist vollständig mit einem Hotelgebäude bebaut. Es handelt sich um den eingeschossigen Gebäudeteil angrenzend an die Stellplatzanlage. Nördlich des Plangebietes befindet sich die hoteleigene Stellplatzanlage. Östlich grenzt die Promenade und dahinterliegend der Ostseestrand an das Plangebiet an. Südlich liegen die mehrgeschossigen Abschnitte des Hotelgebäudes. Westlich verläuft die Strandallee.



Abb.: Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet:	ca. 400 m ²	100 %
Gesamt:	ca. 400 m²	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen oder eine andere Standortwahl drängen sich nicht auf, da eben dieser im Hotelgebäude bereits vorhandene Wellness- und SPA-Bereich erweitert werden soll.

3.3 Auswirkungen der Planung

Die Planung berücksichtigt mit der Erweiterung der Wellnessangebote die Belange der Erholung. Zudem werden Arbeitsplätze gesichert.

Mit der Aufstockung wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Belange des Artenschutzes können mit der Verwendung vogelsicheren Glases 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 das Bauvorhaben notwendigen Festsetzungen und betreffen lediglich das Maß der baulichen Nutzung. Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41 -SCH-, 10. und 11. Änderung gelten unverändert fort.

Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung neu gefasst werden folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird angehoben auf max. 2 zulässige Vollgeschosse. Das 2. zulässige Vollgeschoss darf ausschließlich für Wellnesseinrichtungen genutzt werden. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 12,50 m über Normalhöhennull angehoben. Diese Höhe darf für ein Geländer überschritten werden. Bei der Ausbildung von

Geländern ist nur eine transparente Ausführung zulässig (vgl. Textziffer 7.2 des Bebauungsplanes Nr. 41 -SCH-, 10. Änderung).

Alle übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gelten unverändert fort. Zu beachten ist hier insbesondere die festgesetzte insgesamt max. zulässige Geschossfläche, die weiterhin einzuhalten ist. Entsprechende Nachweise sind im Bauantrag zu führen.

Weitere Änderungen sind zur Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht erforderlich.

3.5 Verkehr

Belange der verkehrlichen Erschließung werden durch die geplante Aufstockung nicht berührt.

3.6 Grünplanung

Die geplante Aufstockung bietet keinen Raum für grünplanerische Festsetzungen.

Das Plangebiet liegt 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 lediglich eine Aufstockung eines vorhandenen eingeschossigen Gebäudeteils auf max. 2 Vollgeschosse vorgenommen wird. Zusätzliche Versiegelungen werden nicht vorgesehen. Die Gesamthöhe des Hotelgebäudes wird nicht tangiert. Auch Belange des Artenschutzes werden bei Beachtung von Maßnahmen nicht beeinträchtigt (Vgl. hierzu Ziffer 3.6.2). Ein Antrag auf Ausnahme ist bereits gestellt. Die Ausnahme wird seitens der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht 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 im Kontext mit dem Gesamtgebäude ebenfalls nicht.

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

Die intensiv genutzte Terrasse vor dem SPA-Bereich neben dem mehrstöckigen Hotelbau könnte Gebäudebrütern potenziell als Bruthabitat dienen. 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. Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden im Hinblick auf die Gebäudebrüter nicht verletzt, wenn vor Umsetzung der Umbaumaßnahmen das Vorkommen von Gebäudebrütern durch eine Begehung ausgeschlossen werden kann. Im Rahmen der vorbereitenden Maßnahmen für den geplanten Anbau des SPA-Bereichs teilt der Vorhabenträger mit, dass bei der jüngsten Begehung am Freitag, den 11.07.2025 keine Vogelnester oder Hinweise auf Gebäudebrüter auf der betreffenden Fläche sowie in deren unmittelbarer Umgebung festgestellt wurden. Zur

Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit der geplanten Glasfassade ist vogelsicheres Glas zu verwenden.

Insektenfreundliche Beleuchtung ist zu beachten. Kollisionen mit Glasfronten sind bei Verwendung von vogelsicherem Glas (Informationen z.B. [Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Vogelfreundlich-bauen-mit-Glas_Vogelschlag_20230209.pdf](#)) nicht zu erwarten. Dieses wird vertraglich gesichert.

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. Von Wellness- und SPA-Einrichtungen gehen keine die Nachbarschaft störenden Geräusche aus.

5 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Aufstockung um ein Geschoss 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 Hochwasserschutz

Die Erweiterung des Wellnessbereichs im 1. Obergeschoss liegt oberhalb der hochwassergefährdeten Bereiche.

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein teilt am 10.06.2025 Folgendes mit:

Genehmigungserfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich zur schleswig-holsteinischen Ostseeküste, jedoch nicht innerhalb eines entsprechenden Hochwasserrisikogebietes. Aufgrund der vorhandenen Hochwasserschutzanlage (HWS-Anlage) ist der rückwärtig gelegene Bereich bei normalen Sturmflutereignissen nicht von der damit verbundenen Veränderung der Küste betroffen. Eingriffe in den Bodenbereich können jedoch zu einer Beeinträchtigung der HWS-Anlage führen. Im vorliegenden Fall ist geplant, die vorhandene Außenterrasse mit einem gläsernen Anbau zu erweitern, um zusätzliche Ruhe- und Wellnessangebote des Hotels schaffen zu können. Es ist daher zu erwarten, dass die vorhandene HWS-Anlage nicht beeinträchtigt

wird. Somit ist im Sinne des Gesetzes davon auszugehen, dass für das Vorhaben keine Genehmigung nach § 80 LWG erforderlich ist.

Eingriffe in Deiche oder andere Küstenschutzanlagen sind gemäß den vorliegenden Unterlagen nicht vorgesehen. Eine direkte Betroffenheit von küstenschutzrechtlich relevanten Genehmigungstatbeständen ist daher auszuschließen.

b) küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung

Das geplante Bauvorhaben liegt in unmittelbarer Nähe zum Strand. Allerdings befindet sich vor Ort weder eine vorgelagerte Düne noch ein Strandwall im Sinne von § 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG, sodass das damit verbundene Bauverbot nicht in Betracht kommt.

Das Plangebiet befindet sich zudem nicht innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes an der Küste. Das Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG findet daher ebenfalls keine Anwendung. Andere Bauverbote nach § 82 Abs. 1 LWG kommen nach gegenwärtiger Einschätzung nicht in Betracht.

Die Geländehöhe beträgt durchgängig mehr als NHN + 3,00 m. Eine unmittelbare Betroffenheit durch Küstenhochwasser ist damit auf Extremereignisse begrenzt.

Hinweise

- Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet, das grundsätzlich durch Sturmfluten gefährdet ist. Eine absolute Sicherheit ist auch hinter Landesschutzdeichen und anderen Küstenschutzanlagen nicht gegeben.
- Aufgrund der verbleibenden Restgefahr durch Sturmhochwasser wird empfohlen, die Versorgungseinrichtungen im Kellerbereich gesondert gegen Hochwasserereignisse zu sichern.
- Bei der Umsetzung von Vorhaben in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.
- Allgemeine Informationen zum Thema der Hochwasservorsorge (Objektschutz und bauliche Vorsorge) finden sich unter anderem in der Hochwasserschutzfibel des Bundes.

6.2 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 schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) erforderlich.

6.3 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 10.12.2025 gebilligt.

Scharbeutz, 10. JUNI 2026




(Bettina Schäfer)
- Bürgermeisterin -