

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 83 -SCH-**

### **DER GEMEINDE SCHARBEUTZ**

**FÜR DAS GEBIET: SCHARBEUTZ, WESTLICH DER OSTSEE,**

**ÖSTLICH DER STRANDALLEE, NÖRDLICH DER B 432**

**-SKATERANLAGE-**

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- 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)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**PLANUNGSBÜRO**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**OSTHOLSTEIN**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.5	Erschließung	6
3.6	Grünplanung	6
4	Immissionen / Emissionen	6
5	Ver- und Entsorgung	7
6	Hinweise	7
6.1	Bodenschutz	7
6.2	Hochwasserschutz	8
6.3	Schifffahrt	9
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	9
8	Kosten	9
9	Billigung der Begründung	9

## **B E G R Ü N D U N G**

zum **Bebauungsplan Nr. 83** der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet: Scharbeutz, westlich der Ostsee, östlich der Strandallee, nördlich der B 432 -Skateranlage-.

### **1 Vorbemerkungen**

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

Östlich der Strandallee besteht die Scharbeutzer Skateranlage zwischen Radweg und Promenade. Die seinerzeit geplanten Änderungen bestanden im Wesentlichen aus folgendem:

- Aufbau von sechs neuen Geräten
- Errichtung einer Wind- und Wetterschutzhütte (ca. 26 m<sup>2</sup>)
- Ergänzung von neuen Leuchten
- Errichtung einer Aufbewahrungsbox für Reinigungsgeräte (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- sowie einer neuen Düneneinfassung für die Skateranlage.

Die Planung sieht die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gemäß des wirksamen Flächennutzungsplanes vor. Es erfolgt eine Konkretisierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, indem die Zweckbestimmung der Grünfläche als „Skateranlage“ festgesetzt wird.

Da sich das Plangebiet im Außenbereich befindet, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes, um die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen herbei zu führen. Die Gemeinde hat sich für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB entschieden, da es sich bei dem Vorhaben um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Das Plangebiet kann zwar zum Außenbereich nach § 35 BauGB gezählt werden, aber gleichzeitig auch zum Bereich der Innenentwicklung. Nach der Kommentierung zum BauGB sowie nach Allgemeiner Rechtsprechung können mit Schotter befestigte Stellplätze, Sportplätze, Tennisplätze nicht zu der für einen Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB geforderten „Bebauung“ zählen, weil sie sich bei optischer Betrachtung als unbebaut darstellen. Nichtsdestotrotz können derartige Flächen aber zum Bereich der Innenentwicklung zählen, wenn sie nach der Verkehrsauffassung als Bestandteil des Siedlungsbereiches anzusehen sind und die durch die bewirkte Versiegelung des Bodens dem bei einer Bebauung gleichzusetzen ist (Kommentierung Brügelmann, BauGB, Band 2, § 13a, Rn.38).

Der Bebauungsplan dient der einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Obwohl bei Skateranlagen in der Regel von einem relativ hohen Versiegelungsgrad auszugehen ist, bleibt die Größe der möglichen Grundfläche - bei einer Plangebietsgröße von 1.605 m<sup>2</sup> - weit unter der Obergrenze

von 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 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein stellt das Gemeindegebiet innerhalb des Ordnungsraumes um Lübeck und auf der Landesentwicklungsachse Lübeck - Puttgarden dar. Gleichzeitig befindet sich die Gemeinde Scharbeutz im Schwerpunktum für Tourismus und Erholung und bildet zusammen mit der Gemeinde Timmendorfer Strand ein Unterzentrum. Unter Textziffer 3.7.1 wird als Grundsatz der Raumordnung folgendes beschrieben: *„Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben.“* Die Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II Timmendorfer Strand und Scharbeutz ein gemeinsames Unterzentrum. Das Plangebiet selbst liegt nach der Nebenkarte des Regionalplanes innerhalb des ländlichen Raumes und gleichzeitig innerhalb des Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung. Das Plangebiet grenzt nach dem Regionalplan direkt an die Bundesstraße B76 und befindet sich innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2003 verweist in seiner Karte 2 auf das Geotop „Strandwall“ östlich der Strandallee. Hier fand bereits in den letzten Jahren durch die Neugestaltung der Promenade zwischen Haffkrug und Scharbeutz eine massive Überformung des Geotops statt. Der Landschaftsplan zeigt die gesamten Flächen um das Plangebiet, östlich der Strandallee als Grünfläche mit einzelnen Baumgruppen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz wurde mit Erlass des Innenministers vom 09.10.1996 genehmigt und stellt für das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche - Spielplatz - dar. Die Planung entspricht den Grundzügen des wirksamen Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt östlich der Strandallee auf Höhe der Jugendherberge und Pönitzer Chaussee in Scharbeutz. Das Plangebiet wird derzeit schon als Skateranlage genutzt und ist gestalterisch in die Promenadenumplanung der letzten Jahre integriert worden. Westlich

der Skateranlage verläuft ein Radweg und östlich verläuft die neu gestaltete Promenade. Zwischen dem Radweg und der Strandallee bestehen zudem noch PKW-Parkplätze in Schrägaufstellung. Südöstlich der Skateranlage, zwischen Promenade und Ostseestrand, befindet sich der „Sailingpoint“. Hierbei handelt es sich um eine Tribünenanlage mit Strandzugang und Veranstaltungsfläche.

### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Grünfläche - Skateranlage -	1.605 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>1.605 m<sup>2</sup></b>

#### **3.2 Planungsalternativen / Standortwahl**

Da es sich um die Erweiterung einer bestehenden und integrierten Skateranlage in einem intensiv touristisch genutzten Bereich von Scharbeutz handelt, scheiden andere mögliche Standorte grundsätzlich aus.

#### **3.3 Auswirkungen der Planung**

Mit der nun beabsichtigten Absicherung und Erweiterung der Skateranlage sind negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft nicht verbunden. Zulässig sollen nur solche Angebote sein, die als nicht störend einzustufen sind. Die Gemeinde drückt damit explizit aus, dass die Störanfälligkeit der in der Nachbarschaft gelegenen Baugebiete (WA-Gebiet und Kreisjugendheim/Jugendherberge) bei allen Planungen beachtet wird. Es werden nur solche Vorhaben zugelassen, die dem Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen nicht widersprechen. Die Anlage wird derzeit schon durch Kinder und Jugendliche entsprechend ihrer Funktion genutzt. Durch die Errichtung einer Schutzhütte sowie der sechs geplanten Geräte werden keine zusätzlichen Lärmimmissionen - über die derzeit schon bestehenden hinaus - erwartet.

Die Skateranlage soll durch weitere Dünenanpflanzungen besser integriert und landschaftsplanerisch gestaltet werden. Negative Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes werden daher nicht gesehen.

Das Vorhaben trägt zu einer Aufwertung der touristisch genutzten Bereiche bei. Damit werden positive Auswirkungen auf den Tourismus insgesamt erwartet.

### **3.4 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Im Bebauungsplan wird gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan eine Grünfläche

-Skateranlage- festgesetzt.

Die zulässigen hochbaulichen Anlagen auf dem Grundstück umfassen unter anderem eine Schutzhütte im Holzrahmenbau mit einer maximalen Grundfläche von 26 m<sup>2</sup>, wobei nur knapp 10 m<sup>2</sup> der Schutzhütte tatsächlich überdacht sind. Des Weiteren ist eine ca. 10 m<sup>2</sup> große abschließbare Aufbewahrungsbox für Reinigungsgeräte zulässig. Diese zulässigen Nutzungen sind textlich mit einer max. Grundfläche festgesetzt.

### **3.5 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Strandallee im Westen bzw. fußläufig über die westlich und östlich verlaufenden Fuß- und Radwege.

Die Gemeinde Scharbeutz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Die Festsetzung von Stellplätzen ist nicht erforderlich, da keine Einrichtungen mit Magnetfunktion geplant sind, die von außerhalb extra angefahren werden. Das Vorhaben ist vielmehr eine Abrundung vorhandener Angebote an Strand und Promenade, das im Rahmen eines Tagesaufenthalts mitgenutzt werden wird.

Ein Parkplatz befindet sich direkt zwischen Plangebiet und Strandallee.

### **3.6 Grünplanung**

Auf dem Grundstück befinden sich bereits neu angelegte Dünenflächen, welche durch weitere Dünenanpflanzungen ergänzt werden sollen.

#### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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

#### **3.6.2 Artenschutz**

Artenschutzbelange sind nicht betroffen, da das gesamte Plangebiet als Skateranlage genutzt wird und damit kein Lebensraumpotenzial für Tier- und Pflanzenarten bietet.

### **4 Immissionen / Emissionen**

Durch die Erweiterung der bestehenden Skateranlage werden keine Auswirkungen im Hinblick auf die Nachbarschaft erwartet, da nur nicht störende Einrichtungen zulässig sind.

## 5 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Planung nicht berührt. Die Skateranlage besitzt eine RW-Entwässerung, welche ggf. ergänzt wird. In den Tiefpunkten der befestigten Flächen werden dazu Rigolenversickerungen eingebaut.

### Hinweise zur Stromversorgung

Im Plangebiet verläuft ein Niederspannungs-Erdkabel das der örtlichen Versorgung dient. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.



Ausschnitt Lageplan Niederspannungs-Erdkabel, (Westnetz GmbH)

## 6 Hinweise

### 6.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische

Regeln –(Stand 2003)“. Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutz-gesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

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

## 6.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt unterhalb von NN+3,5 m und damit überflutungsgefährdet bei extremem Ostseehochwasser. Es besteht eine kommunale Küstenschutzanlage, die nur einen relativen Schutz vor Küstenhochwasser bietet. Unterhalb der Höhe von NN+3,5 m ist grundsätzlich mit Überflutung und Schäden durch Küstenhochwasser zu rechnen. Je nach Exposition ist darüber hinaus bei entsprechender Windstärke und Windrichtung mit Wellenauflauf und Eisgang zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Gefahr durch Sommer-Hochwasser hingewiesen.

Gründungen sind erosionssicher gegen Unterspülung auszubilden. Bei Unterschreitung der Höhe von NN+3,5 m empfiehlt der Landesbetrieb Küstenschutz zum Gefährdungsausgleich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

- Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.) unterhalb von +3,5 mNN
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern



- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens +3,0 m NN
- Erreichbarkeit der Rezeption über 24 h und Vorliegen eines Alarm- und Evakuierungsplanes
- Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens +3,0 m NN
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfasaden, etc.
- Errichtung von Gebäuden auf Warften
- Lage von Räumen mit gewerblicher Nutzung auf mindestens +3,0 m NN

### 6.3 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 Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

## 7 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

## 8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kosten für die Erweiterung der Spiel- und Freizeitanlage.

## 9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz am 23.09.2015 gebilligt.

Scharbeutz, 30. Nov. 2015



(Overien)  
- Bürgermeister -