

# Satzung der Gemeinde Scharbeutz über den Bebauungsplan Nr. 12

für das Gebiet des Campingplatzes „Waldesruh“ in der Ortslage Haffkrug

## Zusammenfassende Erklärung

### 1. Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Scharbeutz wird im Nordosten durch die Bundesstraße 76 sowie im Süden und im Westen durch einen angrenzenden Wald begrenzt.

Das Seebad Haffkrug, als Ortsteil von Scharbeutz, ist im Landesentwicklungsplan (LEP) von Schleswig-Holstein (Stand: 2010) als „Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung“ ausgewiesen. Es ist ebenfalls Teil des Küstenraums an der Ostsee zwischen Heiligenhafen und Lübeck-Travemünde. In diesen Schwerpunkträumen wird dem Tourismus und der Erholung ein besonderes Gewicht beigemessen, welches bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung haben gegenüber dem Bau neuer Anlagen Vorrang. Die Umstrukturierung von Camping- und Wochenendplätzen soll zu Qualitätsverbesserungen führen.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II kennzeichnet die Gemeinde als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. In diesen Ordnungsräumen sollen u. a. neue Zelt- und Campingplätze nicht ausgewiesen werden. Nutzungs- und räumliche Erweiterungen bestehender Anlagen sollen nur im Rahmen der Qualitätsverbesserung erfolgen. Insgesamt hat die Verbesserung von Qualität und Struktur des touristischen Angebots Vorrang.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz stellt für den überplanten Bereich ein Sondergebiet „Camping“ mit ganzjähriger Aufstellung dar. Da das Sondergebiet „Camping- und Wochenendplatz“ im Flächennutzungsplan nicht berücksichtigt ist, wird im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplans eine Anpassung der Darstellung vorgenommen.

### 2. Planungsziele

Der Campingplatz war bisher nur über den Bestandsschutz und durch eine Genehmigung nach der Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze gesichert. Mit diesem Zustand war für den Eigentümer und Betreiber eine erhebliche Rechtsunsicherheit verbunden. Durch den Bebauungsplan wird die bestehende Nutzung erstmals planungsrechtlich gesichert.

Ebenfalls wird aufgrund des Alters der Anlage, des stetig wachsenden Anspruchs an Komfort und Ausstattung und der veränderten Nutzungsstrukturen (Generationswechsel bei den Dauercampern) eine Modernisierung der Anlage erforderlich. In diesem Zusammenhang sind auch bauliche Maßnahmen notwendig. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung für die notwendigen Investitionen und steuert zugleich die städtebauliche Entwicklung der Anlage.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB unter Teil II „Umweltbericht“ der Begründung beschrieben und bewertet. Eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde erstellt und die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Auswirkungen der Planung auf das angrenzende FFH-Gebiet (DE-1930-302) „Wälder im Pönitzer Seengebiet“ und das Landschaftsschutzgebiet „Pönitzer – Klingberger Kurgebiet“ sind nicht zu erwarten.

Da der Campingplatz sich bereits seit längerem auf dieser Fläche verfestigt hat, sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft gering.

In einigen Bereichen unterschreitet die Campingplatznutzung den Waldschutzstreifen von 30 m. Aus diesem Grund wurde in einigen Bereichen sowohl der Wald und in anderen die Campingplatznutzung zurückgenommen. Dadurch konnte ein ausreichender Abstand hergestellt werden. Ebenfalls sind Gebäude in diesen Bereichen aus feuerhemmenden Materialien und harter Bedachung auszuführen.

Aufgrund der Nähe des Campingplatzes zur Autobahn 1 und der Bundesstraße 76 wurde eine schalltechnische Untersuchung des Verkehrslärms durchgeführt. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 und der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung sowohl am Tage als auch in der Nacht im Plangebiet aufgrund des Verkehrs auf der B 76 überschritten werden, ist die Errichtung eines Schallschirms erforderlich. Dieses führt zu einer deutlichen Verbesserung, jedoch nicht zu einer Unterschreitung der Orientierungswerte auf dem gesamten Campingplatz.

Die erforderliche Umwandlung eines kleineren Waldes in eine Gehölzfläche wurde außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geregelt. Gleiches gilt für die Verlegung eines offenen Grabens.

Durch die Eingriffe in das Schutzgut Boden wird nach Gegenüberstellung der Entsiegelung und Neuversiegelung ein Flächenbedarf von 760 m<sup>2</sup> erforderlich. Die Kompensation erfolgt durch die Zuordnung einer gleichgroßen Fläche aus dem bestehenden Öko-Konto der Gemeinde Scharbeutz.

### 4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren und dessen Berücksichtigung im Bebauungsplan werden aufgrund des Umfangs nachfolgend nur auszugsweise dargestellt. Bei der untenstehenden Zusammenfassung wurde darauf geachtet, dass ein Gesamtbild über die eingegangenen Stellungnahmen entstehen kann.

Anzumerken ist, dass in der Planung nicht alle Belange berücksichtigt werden konnten, da sie entweder nicht von städtebaulicher Bedeutung waren oder hinter anderen, wichtigeren Belangen zurückgestellt worden sind.

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (02.04.2007 bis 13.04.2007) und frühzeitiges Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Schreiben vom 15.03.2007)****Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein und Kreis Ostholstein**

- Die Planung sollte in Hinblick auf die Größenordnung der hochbaulichen Anlagen noch einmal überarbeitet werden.
  - Die Grundfläche ergibt sich hauptsächlich aus dem Flächenbedarf der Schwimmhalle. Diese dient der Qualitätssteigerung und Saisonverlängerung.
- Es ist ein hinreichender Lärmschutz für den Campingplatz zu gewährleisten.
  - Ein Lärmgutachten wurde erstellt und im Bereich der B 76 ein Schallschirm festgesetzt.

**Kreis Ostholstein**

- Die Unterschreitung des Waldabstandes bedarf einer gesonderten Genehmigung der unteren Forstbehörde.
  - Die Unterschreitung des Waldabstandes wurde von der Forst in Aussicht gestellt.

**Kreis Ostholstein und Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehrs des Landes Schleswig-Holstein**

- Die Baugrenze im SO 1 ist in einem Abstand von 20 m von der Bundesstraße 76 festzusetzen und die Anbauverbotszone nachrichtlich einzutragen.
  - Die Baugrenze wurde entsprechend zurückgenommen und die Verbotszone nachrichtlich in den Plan aufgenommen.

**Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (27.02.2012 bis 28.03.2012) und formelles Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 03.04.2012)****Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein**

- Soweit eine bauliche Verfestigung der Nutzung erfolgt, ist die Darstellung eines SO „Camping- und Wochenendplatz“ erforderlich.
  - Zur Konkretisierung der Nutzung wurde für den Teilbereich CP-E ein Sondergebiet „Camping- und Wochenendplatz“ festgesetzt.

**Kreis Ostholstein**

- Die beabsichtigte Verrohrung eines Grabens muss vor dem Satzungsbeschluss die erforderliche Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde in Aussicht gestellt worden sein. Ebenfalls muss ein Ausgleich sichergestellt sein.
  - Anstelle der Verrohrung ist eine Verlegung des Entwässerungsgrabens vorgesehen. Die Verlegung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde im Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde genehmigt.
- Nach § 5 der Camping- und Wochenendplatzverordnung sind Camping- und Wochenendplätze mit mehr als 50 Aufstellplätzen durch heimische Gehölzpflanzungen zu untergliedern.
  - Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt.
- Nach Ziffer 3.7.3 des Landesentwicklungsplanes und ist bei der Ausweisung neuer sowie der Erweiterung bestehender Camping- und Wochenendplätze (Plätze auf Campingplätzen zum Aufstellen von Campinghäusern) zurückhaltend zu verfahren. Wegen der unterschiedlichen Wirkungen von mobilen Einrichtungen (Wohnwagen/ Wohnmobile) und baulichen Verfestigungen durch Campinghäuser ist eine Konzentration der Campinghäuser unter landschaftlichen und städtebaulichen Aspekten anzustreben. In jedem Einzelfall sind Belange von Natur und

Landschaft zu prüfen. Zur Stärkung der Tourismusfunktion sollen die Campinghäuser als Mietobjekt einem wechselnden Personenkreis dienen.

- Eine konzentrierte Anordnung der Campinghäuser im südwestlichen Bereich des Campingplatzes wird angestrebt. Die Fläche im hinteren und dadurch verdeckten Bereich des Campingplatzes wird keinen nachhaltigen Einfluss auf das Landschaftsbild haben. Aufgrund der bereits intensiven Nutzung der Fläche sind die Auswirkungen der geplanten Nutzung minimal.

Die Campinghäuser sollen als Mietobjekt einem wechselnden Personenkreis dienen, die Begründung wurde dazu noch einmal ergänzt und ein Nutzungs- und Betreiberkonzept erstellt.

Ein Konzept für die Errichtung von Aufstellplätzen für Campinghäuser in der Gemeinde Scharbeutz befindet sich derzeit in der Aufstellung. Im Vorentwurf wird empfohlen, dass sich das Angebot an Aufstellplätze zwischen 5 und 10 % der vorhandenen Standplätze im Gemeindegebiet bewegen soll. Derzeit sind 55 Aufstellplätze, inkl. der 25 festgesetzten Stellplätze im B-Plan Nr. 12, geplant. Dieses entspricht einem Anteil von etwa 5 % und liegt somit innerhalb des gesetzten Rahmens.

- Bauaufsichtlich bestehen daher erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung von überbaubaren Flächen sowie der Unterschreitung des Waldabstandes um 10 m im westlichen Bereich mit Standplätzen und nicht ausreichender Löschwasserversorgung.
  - Die Campingnutzung im Südwesten wurde zurückgenommen und eine Grünfläche „Parkanlage“ ausgewiesen. Eine Genehmigung für die Unterschreitung der verbleibenden Waldabstände wurde vom Fachdienst Bauordnung unter der Einhaltung von Auflagen in Aussicht gestellt.
 

Die Löschwasserversorgung wird durch das geplante Hallenbad und einen unterirdischen Löschwassertank (altern. Löschwasserteich) sichergestellt.
- Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch dürfen den Abstand von 30 m zum Wald nicht unterschreiten. Die neu ausgewiesenen Baufenster an der südlichen Grenze gehen über den Bestandsschutz hinaus, da sie auch Neubauten zulassen, die dem Landeswaldgesetz in der Regel widersprechen.
  - In der Begründung wurde ein Hinweis aufgenommen, dass Neubauten innerhalb des Teilbereichs CP-D1 und D2 sowie die innerhalb des Waldschutzstreifens geplanten Campinghütten nur unter Beachtung einer unterdurchschnittlichen Brandgefährdung zu lässig sind. Die Verwendung von feuerhemmenden Materialien und harter Bedachung ist innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen und zu prüfen.
 

Die Genehmigung der Unterschreitung des 30 m Waldabstands wurde für alle Bereiche unter der Einhaltung von Auflagen in Aussicht gestellt.

**Erneute formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (03.03.2014 bis 04.04.2014) und erneutes formelles Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 12.02.2014)**

**Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein**

- Eine Planung ist vorrangig am Wohl der Allgemeinheit zu orientieren. Aus diesem Grund ist es von besonderer Bedeutung, nachvollziehbar darzulegen, dass positive Effekte des Planungsansatzes für die tourismuswirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde und in der Region zu erwarten sind. Zur Vermeidung eines Überangebotes an Campinghäusern, die einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, soll der Bedarf durch ein Gemeindekonzept nachgewiesen werden. Seitens der Gemeinde ist es daher erforderlich, eine grundsätzliche Prüfung vorzunehmen, welche Campingplätze im Gemeindegebiet aufgrund der vorhandenen Gege-

benheiten und Rahmenbedingungen für eine Aufwertung mit Campinghäusern geeignet sind, wie hoch der Bedarf für Campinghäuser insgesamt ist und wie dieser Bedarf auf vorhandene Plätze verteilt werden soll (Campingplatz-Konzept).

- Ein Konzept für die Errichtung von Aufstellplätzen für Campinghäuser in der Gemeinde Scharbeutz befindet sich derzeit in Aufstellung.

Die Nachfrage nach Mietunterkünften auf dem Campingplatz Waldesruh ist vorhanden und soll durch den Bau- und Betrieb der Häuser gedeckt werden. Insbesondere für Urlauber, die auf der Durchreise sind und über keinen Wohnwagen verfügen oder ihr Zelt nicht aufbauen möchten, ist das Angebot gedacht. Förderlich ist dabei die Lage unmittelbar an der BAB 1. Ein Nutzungs- und Betreiberkonzept des Campingplatzbetreibers liegt vor.

#### Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein und Kreis Ostholstein

- Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 ein Sondergebiet "Campingplatz/ ganzjährige Aufstellung" dar. "Wochenendplätze" sowie "Campingplätze" sind jeweils eigenständige Baugebietskategorien. Die Wochenendplätze sind grundsätzlich im Flächennutzungsplan als solche darzustellen.
  - Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 12 zunächst keine Anpassung des Flächennutzungsplans. Dennoch wird im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplans eine Anpassung der Darstellung vorgenommen.

#### **5. Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Da es in der vorliegenden Bauleitplanung lediglich um die städtebauliche Neuordnung eines bereits bestehenden Campingplatzes geht, ist die Untersuchung alternativer Standorte hinfällig. Auch gebietsinterne Flächenzuweisungen orientieren sich überwiegend am Bestand, sodass auch hier aufgrund der geringen Eingriffsschwere in Natur und Landschaft die Prüfung von Alternativen entfallen kann.

#### **planung:blanck.**

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen  
Regionalentwicklung umweltschutz  
Friedrichstraße 10, D-23701 Eutin  
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810  
email: eutin@planung-blanck.de