

BEGRÜNDUNG

B E B A U U N G S P L A N N R . 1 0
D E R G E M E I N D E B A N N E S D O R F A . F .

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	RECHTSGRUNDLAGEN
2.0	LAGE UND ABGRENZUNG
3.0	STÄDTEBAULICHE UND SONSTIGE MAßNAHMEN
3.1	Planungsanlaß und allgemeine Zielsetzungen
3.2	Art und Umfang der gepl. Nutzungen
3.2.1	Sondergebiet 'Campingplatz'
3.2.1.1	Allgemein
3.2.1.2	Speziell
3.2.1.2.1	Standplätze
3.2.1.2.2	Bebauung
3.2.1.2.3	Bootslagerung
3.2.1.2.4	Begrünungsmaßnahmen und Grünflächen
3.2.1.2.5	Stellplätze und Campingplatz-Vorfahrt
3.2.1.2.6	Sonstiges
3.2.2	Sondergebiet 'Ferienhof'
3.2.3	Öffentliche Parkplätze
3.2.4	Flächenbilanz
4.0	ERSCHLIEßUNG
4.1	Öffentl. Straßen, Parkpl. sowie Fuß-,Rad-+Wanderwege
4.2	Forstweg- + dort eingetragene Geh-,Fahr-+Leistungsrechte
4.3	Campingplatzerschließung
4.4	Sonstiges
5.0	MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS
6.0	SCHUTZBESTIMMUNGEN
6.1	30,0 m breiter Waldschutzstreifen
6.2	Landschaftsschutzgebiet
6.3	Sonstige Schutzbestimmungen
7.0	VER- + ENTSORGUNGSMABNAHMEN
7.1	Trinkwasserversorgung
7.2	Stromversorgung
7.3	Gasversorgung
7.4	Abwässerbeseitigung - (gepl. Trennsystem) -
7.4.1	Schmutzwasserbeseitigung -SW-
7.4.2	Oberflächenentwässerung -RW-
7.5	Müllbeseitigung
7.6	Löschwasserversorgung
7.7	Fernmeldeeinrichtungen
8.0	ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG

B E G R Ü N D U N G - § 9 (8) BauGB -

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Bannesdorf auf Fehmarn · Kreis Ostholstein - für den Bereich des Campingplatzes " Ostsee " - Katharinenhof -
Gebietsbezeichnung: ' Campingplatz " Ostsee " - Katharinenhof - westlich des Wäldchens,nebst Umgriff '

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN :

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BBauG/ BauGB - in Verbindung mit der BauNVO vom 15.09.1977 (BGBl. I.S. 1763);geänd. d. VO v.19.12.1986(BGBl.I.S.2665) auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.03.1984 / 30.04.1985; des Entwurfsbeschlusses vom 28.02.1989 und des Satzungsbeschlusses vom 12.Okt.1989 hierzu -
- sowie der mit Erlaß des Innenministers vom 08.12.1986 - Az.: IV 810 b-512.111-55-5 genehmigten und am in Kraft getretenen 2. F-Plan Änderung der Gemeinde Bannesdorf auf Fehmarn · Kreis Ostholstein .

2.0 LAGE UND ABGRENZUNG :

Die Lage und die Abgrenzung des B-Planes Nr. 10 sind aus dem Übersichtsplan i.M. 1 : 5.000 (ANLAGE -3-) sowie aus der Planzeichnung Teil -A- i.M. 1 : 1.000 zu ersehen und umfassen die in der Gemarkung Katharinenhof, Flur 2 belegenen Grundstücke mit einer Geltungsbereichsfläche von insgesamt ca. 8,180 ha brutto .

ORTSLAGE —→ siehe Planausschnitt :



eingestellt bei www.b-planpool.de

e.0 STÄDTEBAULICHE UND SONSTIGE MAßNAHMEN :

3.1 Planungsanlaß und allgemeine Zielsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 10 - Campingplatz "Ostsee" -Katharinenhof- westl. des Wäldchens nebst Umgriff - wurde aufgestellt, um für den vorhand. C- Platz als auch für den gemäß 2. F-Plan Änderung genehmigten Teil des gepl. Erweiterungsbereiches insgesamt eine Gesamtkonzeption vorzulegen - unter räumlicher + nutzungsergänzender Einbeziehung des südlich davorgelagerten, ehem. Resthofes - , jetzt vorgesehen als Sondergebiet " Ferienhof " .

Neben den verschiedenen Ergänzungsmaßgaben bezüglich einer zu verbessernden Grünabschirmung, Großgrüngliederung, Ausweisung weiterer, zusätzlicher, campingplatzzugehöriger Grün- + Sportflächen, waren auch Fragen der künftigen, baulichen Ver- + Entsorgungsmaßnahmen zu regeln .
Im einzelnen - wie folgt :

3.2 Art und Umfang der gepl. Nutzungen

3.2.1 Sondergebiet 'Campingplatz'

3.2.1.1 Allgemein

Der z.Zt. belegte Teil des Campingplatzes umfaßt in etwa die jetzigen Teilgebiete -1- + -2- sowie den 30,0 m Streifen westlich und parallel des Küstenwaldes gelegen mit insgesamt rd. 180 Standplätzen .

Langjährige Erweiterungsabsichten, erforderliche Umstrukturierungen und Qualitätsverbesserungen sowie vorliegende Investitionshemmnisse, bedingt durch die bestehende Art der Verpachtung und durch Fehlen einer zentralen Abwasserbeseitigung, begründeten diese bisherige Teilbelegung .

Bei teilweiser Neuordnung der vorhand. Standplatzflächen mit entspr. Integration der bis dato unbelegten Bereiche und unter Einbeziehung des Erweiterungsbereiches, konnte nunmehr eine in sich geschlossene Gesamtkonzeption erarbeitet werden.

3.2.1.2 Speziell

3.2.1.2.1 Standplätze

Unter Aufgabe der Standplätze im 30,0 m - Streifen, parallel zum Küstenwald gelegen, ergibt sich für die jetzt verbleibenden Teilgebiete -1- bis -4- eine Gesamtbelegungszahl von max. 322 Stück mit Standplatzgrößen um 100,0 m² i.M. - (netto = 97,8 m²).

Zusätzlich wurde eine im Eingangsbereich gelegene Fläche (TG -5-) für sog. Wohnmobile vorgesehen, welche max. ca. 18 Stück aufzunehmen vermag, so daß insgesamt künftig max. 340 Standplätze zur Verfügung stünden .

Das in der 2. F-Plan Änderung anvisierte Ziel zur Ausweisung von insgesamt ca. 440-450 Standplätzen ließ sich aufgrund der jetzt vorliegenden Detailplanung damit nicht realisieren .

Die Gründe hierfür liegen z.T. in der sehr dichten Belegung der vorhand. Flächen bei insgesamt minimalen Standplatzgrößen, welche künftig entspr. aufgelockert, vergrößert und mit mehr Zäsurgrün versehen werden sollen, - als auch in der künftig zu verbessernden Gesamtgrünausstattung mittels Sport-, Spiel- + Parkanlagen .

Für den Erweiterungsbereich (hier: TG -4-) ist die Anordnung der Standplätze in kleinen Gruppen (in sog.Clustern) mit dazwischenliegenden, bepflanzten Grünstreifen vorgesehen . Die ebenfalls neu anzulegenden, bisher ungenutzten Flächen des TG -3- wurden in Anlehnung an den Bestand, - mit Rück - sicht auf das Gelände und eines getrennt zu führenden Fußweges entlang der nördlichen Knickgrenze - , weiterhin linear plaziert .

Weiterhin wurde eine Umstrukturierung der Zufahrtssituation vonnöten, welche künftig am Ende der Gemeindestraße eine Wendeplatte, - für den Campingplatz selbst eine Vorfahrt mit Wende und entspr. Besucherstellplätze vorsieht . Das Eingangsgebäude wurde hierauf bezogen ebenfalls neu plaziert .

Der Campingplatz wurde insgesamt für Ferien- + Touristikingcamping ausgelegt, wobei das Verhältnis von Dauercamper zu Touristikingcamper künftig auf ca. 45 : 55 verbessert werden soll, d.h., Dauercamper dürfen max. 45% der Gesamtstandplätze ausmachen.

- Auf eine Winterabstellung soll gemäß Gemeindevertreterbeschluss vom 10.12.1985 ausdrücklich verzichtet werden, selbst wenn diese Platzteilflächen (ca. 1/2-Bereich Dauercamper) hinter dem Küstenwald zu liegen kämen und somit kaum einsehbar wären.
- Gemäß Text Teil -B-, Ziffer 4.0 ff. wurde in den SO -C- Teilgebieten -1- bis -5- außerdem die Aufstellung von sog. 'Mobilheimen' ausgeschlossen .

3.2.1.2.2 Bebauung

Die auf dem Gelände bereits vorhand. baulichen Anlagen - (Baubereiche ② + ③) bleiben erhalten ; - bedingt durch die Erweiterungen sind längerfristig, insbesondere jedoch im Baubereich ③ entspr. Umstrukturierungen erforderlich, da sowohl der hier untergebrachte SB-Laden als auch die Gaststätte entspr. Erneuerungs-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen bedürfen . Der hier westlich vorgelagerte Teich bleibt erhalten und soll in die Freiflächennutzung der Gaststätte und insgesamt formal integriert werden .

Da Laden und Gaststätte auch künftig für Besucher, Campingplatzaußenstehende und Uferwanderweg-Benutzer mitzunutzen sind, verbleibt die bisherige, getrennte Zugangs- + Zufahrtsmöglichkeit incl. erforderlicher Stellplätze mit Anschluß über den parallel zum Küstenwald verlaufenden Forstweg .

Zu den vorhand. Sanitäreanlagen wird eine weitere und zusätzlich im Baubereich (4) erforderlich werden ; im Baubereich (1) ist ebenfalls ein Neubau zwecks Aufnahme der zentralen Einrichtungen als auch des Empfangsgebäudes geplant nebst weiterer Sanitäreanlagen, welche den Ersatz für das weiter nördlich gelegene, künftig wegfallende Sanitärgebäude stellen .

Die zulässige Art und das Maß dieser baulichen Nutzungen in den Baubereichen (1) bis (4) sowie die baugestalterischen Festsetzungen hierzu sind detailliert der Planzeichnung Teil -A- i.M. 1 : 1.000 sowie dem Text Teil -B- zu entnehmen .

3.2.1.2.3 Bootslagerung

Der geplante Bootslagerplatz in der Nordspitze des Campingplatzgeländes gelegen ist als Sammelplatz für die Camper gedacht. Hier wurde einer Anregung des Amtes für Land- und Wasserwirtschaft Lübeck dahingehend gefolgt, den Strandbereich nach Möglichkeit von Booten künftig freizuhalten . Der dortige, an der Nordgrenze, am Rande des Küstenwaldes verlaufende, vorhand. Fußweg zum Strand hin würde, wie seitens des A L W vorgeschlagen, später ggf. den Bau einer Slipanlage mit ordnungsgemäßer und sicherer Bootslagerung auf dem Campingplatzgelände statt am Strand ermöglichen . Bei Plannutzung des Campingplatzgeländes wird mit einem Umfang von max. 30 - 35 Kleinbooten gerechnet .

3.2.1.2.4 Begrünungsmaßnahmen und Grünflächen

- Der Campingplatzbereich wird z.Zt. im Osten durch den dortigen Küstenwald, im Norden durch einen vorhand. Knick am dortigen Graben / Vorfluter entlangverlaufend, ausreichend zur dort anstehenden, freien Landschaft hin abgegrenzt . Dieser Knick wurde in der Planzeichnung als 'zur Erhaltung und zur Regenerierung' KE + R (entspr. Knickpflege, Zupflanzungsmaßnahmen, etc. erforderlich) festgesetzt .

Im Westen wird der dortige, ca. 100,0 m breite C-Platz - Auslauf ebenfalls durch einen vorhand. Knick begrenzt, welcher jedoch außerhalb des B-Plan Geltungsbereiches zu liegen kam.

Als gepl. Anlage dagegen ist südseitig auf ganzer Länge einschließlich im Grenzverlauf des SO-Gebietes 'Ferienhof' und umlaufend um den gepl. öffentl. Parkplatz eine Knickneuanpflanzung KN auf flachem Wall vorgesehen, mit flächenhafter Ausformung zur jeweils angrenzenden Nutzung hin, - (insgesamt ca. 10,0 m Breite), um zum einen ausreichend Distanz zum Knick zu halten - und um zum anderen der dort am Knick ansonsten entstehenden Verschattung entgegenzuwirken. Diese flächenhafte Bepflanzung soll im Westen und Norden den dort vorhandenen Knick ergänzen und ca. bis auf Höhe des Teilgebietes -l- verlaufend, festgesetzt werden .

Der mit Standplätzen bereits versehene Teil des Campingplatzes selbst läßt z.Zt. jegliche Groß- und sonstige Grünliederung vermissen.

Diesem Mangel soll durch Festsetzung von Zäsurgrün, Heckenanpflanzungen und locker platzierten Bäumen als Großgrünliederung abgeholfen werden.

Die vorhand. Teichanlage westlich des Baubereiches 2 belegen soll entspr. hergerichtet, in der Umpflanzung ergänzt und in die anliegende Gaststättennutzung formal integriert werden .

Art, Umfang und Zeitpunkt der o.g. Bepflanzungen sind ansonsten dem Text Teil -B- detaillierter zu entnehmen .

Als campingplatzzugehörige, private Grünflächen wurden der Ballspielplatz, die Kinderspielplätze sowie die Parkanlagen im Bereich des Teiches und parallel zum Küstenwald gelegen sowie die Bootslagerplätze ausgewiesen .

Gemäß § 9 Zelt- + Campingplatz VO vom 07.01.1983 sind ausreichend Sport- + Spielflächen bereitzustellen, - ab 75 Standplätze gesonderte Spielmöglichkeiten für Kleinkinder . Die im B-Plan ausgewiesenen Ball- + Spielplatzflächen umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 5.450,0 m², was großräumig bemessen ca. 16,0 m²/Standplatz (incl. Wohnmobile gerechnet) ausmachen würde. Die gepl. 2 Kleinkinderspielplätze machen hiervon ca. 1.850,0 m² aus. Die Grünflächen 'Parkanlagen' incl. Teich ergeben zusammen weitere 2.850,0 m², die Bootslagerung ca. > 900,0 m² .

3.2.1.2.5 Stellplätze und Campingplatz-Vorfahrt

Z.Zt. verfügt der Campingplatz außer im Bereich der Gaststätte/ des SB-Ladens über keine zentralen Besucher- + Vorfahrtsstellplätze . Diese sind künftig vorkopf des gepl. Wendehammers am Ende der Gemeindestraße vorgesehen - und zwar 4 Stck.

in Schrägaufstellung für die Vorfahrt am Empfangsgebäude und weitere ca. 42 Besucher- + sonstige Stellplätze weiter nördlich hiervon gelegen . Letztgenannter soll nicht ausgebaut werden, sondern aus formalen Gründen als beparkbare Rasenfläche, als sog. Bedarfsparkplatz verbleiben .

- Gemäß § 8 Zelt- + Campingplatz VO vom 07.01.1983 sind für jeweils 25 Standplätze mindestens 1 Stellplatz für Besucher bereitzuhalten.

Bei max. 340 Standplätzen -(incl. Wohnmobile gerechnet)- ergäbe dies mind. ca. 14 Stellplätze.

Mittlerweile kann gesagt werden, daß dieser Rechenansatz nicht mehr zugrundegelegt werden kann, der tatsächliche Bedarf erfahrungsgemäß weitaus höher anzusetzen ist. Hinzukommt, daß bei Schließung des Platzes zur Wahrung der Nachtruhe weitere Stellplätze für Spätankömmlinge benötigt werden, so daß die o.g. Bemessung mit 42 Stück auch für Spitzenzeiten bedarfsdeckend anzusehen ist .

Die vorhand. Stellplätze am SB-Laden und der Gaststätte bleiben erhalten und dienen künftig der Anlieferung sowie sonst., campingplatzaußenstehenden - + Gaststättenbesuchern und können über den dort verlaufenden Forstweg - ohne Benutzung des Campingplatzgeländes - angefahren werden .

Dieser Stellplatz ist im Gegensatz zu Vorgenanntem für einen Ausbau vorgesehen .

3.2.1.2.6 Sonstiges

Wie zuvor bereits erwähnt, soll der sog. 30,0 m Streifen, westlich vom Küstenwald von allen dort z.Zt. noch befindlichen Standplätzen geräumt werden .

Diese Räumung ist umgehend mit Bereitstehen entspr. Standplätze im Erweiterungsbereich vorgesehen .

3.2.2 Sondergebiet 'Ferienhof'

Dieser Bereich, ca. 0,765 ha umfassend, ist die Hofstelle eines ehem. landwirtschaftlichen Betriebes - als Restteil . Der Betrieb selbst ist nicht mehr existent. Z.Zt. befinden sich in dem Gebäudekomplex 3 Wohnungen, wovon 2 als genehmigt gelten .

(Eine 1-te Wohnung für die ehem. Hofbesitzerin - sozusagen als Altenteil -; eine 2-te Wohnung bedingt durch ein eingetragenes Wohnrecht auf Lebenszeit für Schwager und Familie sowie eine 3-te (ungenehmigte) Wohnung für den jetzigen Pächter des Campingplatzes .

Gemäß genehmigter 2. F-Plan Änderung wurde dieser Bereich als Sondergebiet 'Ferienhof' gemäß § 10 (2) BauNVO ausgewiesen, da das Privileg nach § 35 (1) BauGB ohne ausreichend große, zugehörige Betriebsfläche als erloschen anzusehen war.

Die Befürchtungen zur Entstehung einer Splittersiedlung gem. § 35 (3) BauGB waren nicht mehr gegeben, da diese künftige und zudem festgesetzte Nutzung als sinnvolle Ergänzung zum vorhand. Campingplatz anzusehen ist; die vorhand. Gebäude im räumlichen Zusammenhang zu diesem stehen und dem Eigentümer -(noch Pächter des Campingplatzes)- auch künftig bei Auslaufen der Pachtverträge einen Zu- oder Vollerwerb sichern.

Im Bezug auf zu berücksichtigende Belange zwecks Gestaltung des Orts- + Landschaftsbildes gemäß § 1 (4) BauGB und somit auch in Analogie zur F-Plan Ausweisung wurde die max. zul. Geschosßflächenzahl sehr gering bemessen und auf 0,2 begrenzt, so daß ggf. geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten für die künftige Plannutzung (z.B. für Pferdeunterstände, etc.) bestehen .

Die Art der zul. Nutzungen und die baugestalterischen Festsetzungen für diesen Bereich sind ansonsten dem Text Teil -B- zu entnehmen .

Durch Verlängerung des Grünstreifens des Campinggeländes bis hin zur Gemeindestraße ist dieser Komplex nach Süden zur freien Landschaft hin auch künftig gut abzuschirmen, - und kann somit auch formal mit dem Campingplatz zu einer Einheit verschmolzen werden .

3.2.3 Öffentliche Parkplätze

Z.Zt. mangelt es im Zufahrtsbereich des Campingplatzes und in diesem Bereich insgesamt an entspr. öffentl. Flächen für den ruhenden Verkehr.

Ein Teil der Parkplätze, welche auch im Zusammenhang mit einem kleinen Restaurant + Cafe benutzt werden, (im vorhand. Küstenwald gelegen; - im Plan wurde dieser Standort mit ① gekennzeichnet) liegt in diesem Waldstück; - (Cafe-Standort im Plan mit ② gekennzeichnet) .

Dieser Zustand ist als unbefriedigend anzusehen .

Zwecks mittelfristiger Auflösung dieses Parkplatzes im Küstenwald und zwecks Deckung des allgem. Fehlbedarfes insgesamt -(incl. den für die Naherholung, Uferwanderweg-Benutzer, etc.)- ist eine öffentl. Parkplatzfläche vorkopf und südlich des Campingplatzes / der SO -Ferienhofanlage und unmittelbar an der Zufahrtsstraße gelegen, vorgesehen . Auch diese Anlage soll wirksam eingegrünt werden; vgl. hierzu Planzeichnung Teil -A- sowie 'Straßen-+Wege-profile' auf der Planzeichnung i.M. 1 : 100 .

Durch das lt. F-Plan zur Verfügung stehende Flächenstück und anhand der fixierten, beidseitigen Senkrechtaufstellung ergaben sich insgesamt 62 Stück Stellplätze, was aufgrund einer Vorortabschätzung als ausreichende Bemessungsgrundlage anzusehen ist .

3.2.4 Flächenbilanz

Der B-Plan Nr. 10 umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 8,180 ha brutto - wovon im einzelnen :

Öffentl. Verkehrsflächen incl. Parkplätze - (rd. 0,274 ha) ;		
- Abschirm- + Straßenbegleitgrün ;		ca. 0,490 ha brutto
Sondergebiet 'Campingplatz' incl. aller Baubereichsflächen, aller Verkehrsflächen sowie dem Zäsur- + Abschirmgrün	=5,880 ha brutto	
campingplatzzugehörige, private Grünflächen - wie :		
Ball- + Spielplatz	=0,360 " "	
2 Kleink. Spielplätze	=0,185 " "	
Parkanlagen im Bereich des 30,0 m-Streifens + im Bereich des Teiches - insgesamt	=0,285 " "	
Bootslagerplätze	=0,090 " "	
- Campingplatz - ü b e r a l l e s -		ca. 6,800 ha brutto
- SO-Ferienhofgebiet		ca. 0,765 ha brutto
- Zum Küstenwald zugehöriger Forstweg		ca. 0,125 ha brutto
		<u>ca. 8,180 ha brutto</u>
insgesamt		-----
ausmachen .		

4.0 ERSCHLIEßUNG

4.1 Öffentl. Straßen, Parkplätze sowie Fuß-,Rad-+Wanderwege

Die Erschließung des B-Plan Bereiches erfolgt über die K 44 von Burg auf Fehmarn kommend + über Vitzdorf führend mit Anschluß über den dort nördlich abzweigenden Gemeindegeweg,

künftig endend in einen neu anzulegenden Wendehammer \varnothing 18,0 m vorkopf des Campingplatzes.

Für die gepl. Bereitstellung von ausreichenden Flächen für den ruhenden Verkehr (öffentl. Parkplätze) wurde durch entspr. Ausweisung einer Fläche südlich, vorkopf des SO-Ferienhofes plaziert, Sorge getragen; vgl. hierzu auch Ziffer 3.2.3 .

Dieser Parkplatz soll nur mittels Kiesbelag und wassergebunden hergerichtet werden.

Der im Zufahrtsbereich, an der Gemeindestraße befindliche, vorhand. alleearartige Baumbestand ist allumfassend zu erhalten, was eine evtl. Verbreiterung des Gemeindeweges von z.Zt.

4,00 m in diesem Abschnitt somit nicht zuläßt . Da dieser Gemeindeweg auf ganzer Länge lediglich über ca. 4,00 m Breite verfügt, sind in unübersichtlichen Bereichen und an geeigneten Stellen -(auch außerhalb des B-Plan Geltungsbereiches gelegen)- künftig entspr. Ausweichstellen einzurichten .

An der Ostseite dieses Gemeindeweges verlaufend ist zudem künftig ein komb. Geh-, Rad- + Wanderweg, getrennt geführt, von mind. 2,00 m Breite einzurichten, welcher im Norden über die vorhand. Forstwege Anschluß an das dortige Waldcafe (2) , das Steilufer und den Strandbereich herstellt .

Ansonsten vgl. hierzu auch Planzeichnung Teil -A- i.M. 1:1.000 sowie 'Straßen-+Wegeprofile' auf der Planzeichnung i.M. 1:100.

4.2 Forstweg- + dort eingetragene Geh-, Fahr- + Leitungsrechte

Im Zugangsbereich, in nördlicher Verlängerung des Gemeindeweges und parallel zur Waldgrenze verlaufend, wird der dort vorhandene und zum Forst gehörende Weg z.Zt. für die Campingplatzerschließung, für die weiter nördlich gelegene Ackerfläche Flurstück 44/1 und für die Schmutzwasserpumpstation des Zweckverbandes OH mitgenutzt .

Um auf zwei parallelverlaufende Wege zu verzichten, sollte dies auch künftig so gehandhabt werden, so daß dieser Weg verblieb und mit entspr. Geh-, Fahr- + Leitungsrechten zug. o.g. Benutzer gemäß Angaben auf der Planzeichnung zu belasten war, wobei die Hauptzufahrt für den Campingplatz hierbei umgelegt wurde und mit unmittelbarem Anschluß an die gepl. Wendeplatte am Ende des Gemeindeweges gelegen - erfolgt . Die alte, weiter nördlich gelegene ehem. Hauptzufahrt verbleibt, soll jedoch künftig nur noch als Notzu- + -abfahrt genutzt werden, wobei die Anlieferung für den Laden und die Gaststätte ebenfalls in der bisherigen Form über Mitnutzung des Forstweges verbleiben .

Die Kosten für die Unterhaltung dieses im Forstbesitz stehenden Weges sind entspr. anteilig von allen dort anliegenden Nutznießern zu tragen; - anhand einer detaillierter abzufassenden privatrechtlichen Regelung .

Eine Verbreiterung dieses Weges über das jetzt bestehende Maß hinaus ist somit nicht erforderlich - und aus gesamtplanerischen Erwägungen auch nicht mehr empfehlenswert .
Ansonsten vgl. Planzeichnung Teil -A- i.M. 1 :1.000 und 'Straßen- + Wegeprofile' auf der Planzeichnung i.M. 1 : 100 hierzu .

4.3 Campingplatzerschließung

Der Campingplatz selbst erhält eine interne, umlaufende Hauptfahrwegerschließung mit 5,50 m Breite -(Profil -a-); festgesetzt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und ohne Richtungsbeschränkung - sowie Nebenfahrwege von ca. 3,50 m Breite (Profil -b-) ; diese n i c h t als Festsetzung und z.T. mit Richtungsbeschränkung; sobald Einzellängen über 100,0 m Gesamtlänge entstehen;
vgl. Zelt- + Campingplatz VO - § 5 .

Die Hauptfahrwege dienen auch als Feuerwehrumfahrt + anderen Not- + Rettungsfahrzeugen bzw. wurden am Ende des neuanzulegenden Stichweges mit einer Wendeplatte von \varnothing 18,0 m ausgewiesen . In diesem Bereich soll der neuanzulegende, dortige Stichweg zudem beidseitig mit einer bepflanzten Verwallung versehen werden, um anliegende Standplätze wirkungsvoller abzuschirmen .

Die ehem. Campingplatz-Hauptzufahrt im Baubereich (2) wird künftig - wie unter Ziffer 4.2 erwähnt, für den campingplatz-internen Verkehr mittels Schranke oder umlegbarem Pfosten abgesperrt werden und künftig nur als weitere Notzu- und -abfahrt dienen .

Südlich der nördlichen Knickbegrenzung des C-Platzes wird im Erweiterungsbereich -(vorkopf Teilgebiet -3-) eine N u r - Fußwegverbindung (Profil -c-) angelegt, damit zum einen eine direkte Verbindung aus den dort gepl. Standplatzbereichen zum Strand hin geschaffen werden kann, - zum anderen ein Pflegestreifen für den dortigen Knick / für die dortige Bepflanzung verbleibt .

Am Haupteingang, vorkopf der Anmeldung, wurden aus funktionalen Gründen eine Vor- + Umfahrt mit mindestens 4 Stellplätzen für Gespanne vorgesehen.

Die weiterhin dort ausgewiesenen 42 Stellplätze dienen Besuchern sowie Spätankömmlingen nach Schließung des C-Platzes gegen 22⁰⁰ Uhr abends + während der Mittagsruhe .

Die ausgewiesenen Stellplätze im Baubereich (2) dienen der Anlieferung des SB-Ladens und der Gaststätte sowie deren Besucher, soweit diese nicht unbedingt zum Campingplatz zugehörig sind.

Ansonsten vgl. hierzu Planzeichnung Teil -A- i.M. 1:1.000 + 'Straßen- + Wegeprofile' auf der Planzeichnung i.M. 1: 100 .

Es ist vorgesehen, die Pkw's ansonsten im gesamten C-Platz - Bereich aus verschiedenen Gründen auf den einzelnen Standplätzen mitunterzubringen, - nicht zuletzt auch wegen des hohen Anteils an Touristikcampern .

4.4 Sonstiges

Zwischen den gepl. Standplätzen der Teilgebiete -3- + -4- des Campingplatzes und der Grünfläche 'Ball- + Spielplatz' soll zur besseren Verträglichkeit dieser benachbarten Nutzungen eine bepflanzte Verwallung von ca. \cong 1,60 m Höhe aus Lärmschutzgründen angelegt werden .

Im Norden und Süden ist diese Verwallung bis an den jeweils dort angrenzenden Knickwall heranzuführen .

5.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS :

Das vorhand. Campingplatz- als auch das Erweiterungsgelände incl. der dort gepl. Grünstreifen befinden sich in Privatbesitz und in einer Hand ; dergleichen das SO-Ferienhofgelände, dessen Eigentümer z.Zt. noch als Pächter des Campinggeländes fungiert .

Für die künftig im B-Plan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen - wie Anlegen des öffentl. Parkplatzes, der Wendeplatte am Ende des Gemeindeweges und des zusätzlichen Fuß-, Rad- + Wanderweges etc. sollen die erforderlichen Regelungen hierfür im Wege freier Vereinbarungen getroffen werden .

6.0 SCHUTZBESTIMMUNGEN :

6.1 30,0 m breiter Waldschutzstreifen

Gemäß § 3 (1) Landesverordnung zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden wurde parallelverlaufend zum dortigen Küstenwald der 30,0 m breite Schutzstreifen eingetragen .

Dieser 30,0 m Streifen soll von den dort noch befindlichen Standplätzen des C-Platzes insgesamt geräumt werden und künftig nur noch die gemäß B-Plan genannten Festsetzungen - wie Grünfläche, Spielplatz, Parkanlage, etc. aufnehmen ; vgl. auch Ziffern 3.2.1.1 + 3.2.1.2.5 hierzu .

Im Baubereich (2) ist der dortige Abstand vorhanden. Gebäude - Waldgrenze von z.Zt. ca. >20,0 m auch längerfristig nicht zu vergrößern, ohne daß dieses Gebäude dann nicht insgesamt ab-zubrechen wäre, - was aus Kostengründen nicht zu realisieren ist und somit derart verbleibt .

Bei der Begrünung des eingetragenen 30,0 m breiten Waldschutzstreifens ist auf eine forstmäßige Bepflanzung sowie auf die Verwendung von Nadelholz und Heidekräutern, die eine Feuerbrücke bilden können, zu verzichten !

6.2 Landschaftsschutzgebiet

Der nördliche Teil des Campingplatzes -(der gemäß alter F-Plan Ausweisung umfassende Teil - vgl. hierzu auch Kennzeichnung in der 2. F-Plan Änderung der Gemeinde Bannesdorf auf Fehmarn)- liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet; der geplante Erweiterungsbereich, das SO-Ferienhofgebiet sowie die gepl. öffentl. Parkplätze dagegen nicht. Das Landschaftsschutzgebiet schließt östlich des Gemeindeweges wieder an. Nachfolgend ist seitens der U L B des Kreises OH zu prüfen, inwieweit die vorhand. Flächen des Campingplatzes ggf. aus dem Landschaftsschutz zu entlassen sind oder verbleiben sollen . Bei einem Verbleib wird die entspr. Kennzeichnung im B-Plan nachgetragen .

6.3 Sonstige Schutzbestimmungen

- Außerhalb des B-Plan Geltungsbereiches sind insgesamt 4 Grabhügel belegen ; (Kulturdenkmäler von besonderer Bedeutung - und zwar als Nr. 2 - 4 bzw. Nr. 5 in das Denkmalsbuch von Bannesdorf eingetragen).
Die Standorte der neuen hochbaulichen Anlagen des Campingplatzes (hier: Baubereiche (1) und insbesondere (4) - Baubereiche (2) + (3) = Bestand) sind so plaziert, daß keine formalen Beeinträchtigungen dieser Grabhügel entstehen .
- Für die Neufassung des Landschaftsrahmenplanes des Kreises OH ist seitens des Geologischen Landesamtes Schleswig-Holstein der Kliffabschnitt Staberhuk-Klingen Berg/Hof Presen als geologisch-geomorphologische Sonderform ausgewiesen. Bauliche Eingriffe (wie z.B. Slipanlagen etc.) in die natürliche Substanz des schützenswerten Kliffs sollen demnach künftig nicht mehr zulässig sein; vgl. hierzu Ziffer 3.2.1.2.3 Bootslagerung. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr.10 liegt außerhalb dieses geplanten schützenswerten Kliffabschnittes, - der dortige Bau einer evtl. Slipanlage einer späteren Einzelgenehmigung/Versagung vorbehalten .
Weitere Schutzbestimmungen liegen z.Zt. nicht vor .

7.0 VER- + ENTSORGUNGSMABNAHMEN :

7.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhand. Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Fehmarn .

7.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig AG.

- Auf die vorhand. Leitungsanlagen ist Rücksicht zu nehmen .

HINWEIS:

- Zum Schutze der Freileitungsanlagen muß die gepl. Knickbepflanzung, - westlich des gepl. öffentl. Parkplatzes gelegen, jeweils 5,00 m beiderseits der Leitungstrasse auf Gehölzarten beschränkt bleiben, deren natürliche Wuchshöhe 5,00 m **n i c h t** übersteigt.
- Die Ausführung von Arbeiten und das Pflanzen von Bäumen oder sonst. Bewuchses im Bereich der Versorgungsanlagen ist mit der zuständigen Betriebsstelle der Schleswig AG abzustimmen .
- Für die Verlegung von zusätzlichen Versorgungsleitungen sind der Schleswig AG die geeigneten Trassen rechtzeitig kostenlos zur Verfügung zu stellen. Sie sind von Anpflanzungen freizuhalten .
- An der im B-Plan ausgewiesenen Stelle ist der Schleswig AG bei Bedarf ein geeigneter Platz für die Aufstellung einer Kabel-Transformatorstation zur Verfügung zu stellen, der durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Schleswig AG abzusichern ist .

7. Gasversorgung

Eine zentrale Gasversorgung besteht nicht.

Es verbleibt die mögliche Aufstellung von Haushaltstanks im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften .

7. Abwässerbeseitigung -(gepl. Trennsystem)-

7.4.1 Schmutzwasserbeseitigung -SW-

Z.Zt. erfolgt die Abwässerbeseitigung durch eine vollbiologische Kläranlage mit Standort im nördlichen Campingplatzbereich und Zuleitung der geklärten Abwässer über den dortigen Vorfluter - (an der Nordgrenze liegend) - in die Ostsee.

Die künftige Entsorgung des gesamten Campingplatzes soll zentral durch den Zweckverband OH erfolgen, wobei der jetzige Bestand des Platzes bereits seit 1986 angeschlossen ist .

An der Nordspitze des Campingplatzes gelegen befindet sich die zu diesem Zweck bereits erstellte Pumpstation des Z V O .

Für die bereits verlegten Leitungen in diesem Bereich (Gefälle- und Druckrohrleitung) wurde ein insgesamt 6,00 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des ZVO eingetragen; vgl. Planzeichnung Teil -A- i.M. 1 : 1.000 .

7.4.2 Oberflächenentwässerung -RW-

Die Oberflächenentwässerung erfolgt mittels vorhand./gepl. Drainagen + Leitungen mit Anschluß an den vorhand. offenen Graben als Hauptvorfluter, nördlich am Rande des Campingplatzgeländes verlaufend, dieser einmündend in die Ostsee; vgl. Kennzeichnung in der Planzeichnung. Teile des Oberflächenwassers, z.B. aus dem Baubereich (2) werden auch künftig dem dort gelegenen und zu erhaltenden Teich zugeleitet .

7.5 Müllbeseitigung

- Die Zuständigkeit für die zentrale Müllbeseitigung liegt beim Zweckverband Ostholstein, T'dorfer Strand - und erfolgt im Rahmen der Bestimmungen des Abfallbeseitigungsgesetzes. Auf dem Platz werden an befahrbaren, zentralen Stellen die entspr. Sammelbehälter aufgestellt .

7.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch entspr. Anordnung von Unter- bzw. Oberflurhydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung mitabgedeckt.
Ansonsten gelten die weiteren Bestimmungen der Zelt- und Campingplatz VO hierzu .
(Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß Erlaß des Innenministers vom 17. Januar 1979 - Az.: IV 350 b - 166.30 vorgenommen werden) .

7.7 Fernmeldeeinrichtungen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich für Linientechnik, Tel.: (0431) 591 - 38 35 so früh als möglich, mindestens 8 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden .
Bereits vorhand. Anlagen bleiben bestehen bzw. werden von der Planung nicht weiter tangiert .

8.0 ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG :

Auf eine Kostenübersicht zwecks Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes gemäß §§ 127 ff. BauGB wird verzichtet, da die im B-Plan vorgesehenen Maßnahmen vorwiegend im Privatbereich anfallen und von den dortigen Betreibern getragen werden.

A u f g e s t e l l t :

Gemeinde Bannesdorf
Der Bürgermeister -



Amth
Januar 1991

2448 Burg auf Fehmarn, den

eingestellt bei www.b-planpool.de

Geändert + ergänzt gemäß Verfügung des Landrates des Kreises Ostholstein :

1. vom Az.:
2. vom Az.:

Nach den Beschlüssen der Gemeindevertretung von Bannesdorf auf Fehmarn :

1. am 2448 Burg auf Fehmarn, den

.....
Bürgermeister

2. am 2448 Burg auf Fehmarn, den

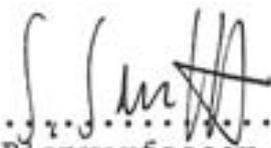
.....
Bürgermeister

Planung :

Stadtplaner · Architekt BDA
Dipl.-Ing. Siegfried Senfft

2420 Eutin · Waldstraße 05

2420 Eutin · den 31. August 1987

.....

Planverfasser

Geändert und ergänzt 1. am 28.02.1989

Flur Flurst. qm Bd./Bl. Lagebez. Eigentümer

Eigentümergeverzeichnis

Gemeinde Bannesdorf	Gemarkung Katharinenhof	Grundbuch von Meeschendorf Grundbuch von Bannesdorf (B)
2 48/1 680	-/273 Nordhaft	Kühl, Jürgen
2 46/1 1887	-/81 Nordhaft	Land Schleswig-Holstein (Forstverwaltung)
2 1/1 1078	-/273 Nordhaft	Kühl, Jürgen
2 1/2 31474	-/273 Nordhaft	Kühl, Jürgen
2 23/1 1144	ohne In Nordhaft	Die Anlieger
2 19/10 7952	-/828(B) Blauer Kamp	Tietgen, Christa
2 19/9 254	-/273 Nordhaft	Kühl, Jürgen
2 1/3 12027	-/161 Nordhaft	Kühl, Jürgen
2 21/3 8240	-/60 Katharinenhof	Gemeinde Bannesdorf a.F.
2 19/8 60943	-/161 Blauer Kamp	Kühl, Jürgen
2 19/3 1297	-/161 Blauer Kamp	Kühl, Jürgen
2 43/1 12	-/256 Nordhaft	Mildenstein, Dorothea und Haltermann, Anni

Katasteramt Oldenburg

ausgefertigt Seite 1
am 16.11.1989

Im Auftrage


(Adam)



ÜBERSICHT

B-PLAN NR.10 DER GEMEINDE BANNESDORF A.F. KREIS OH.
 -für den Bereich des Campingplatzes „Ostsee“- Katharinenhof.
GEBIETSBEZEICHNUNG: CAMPINGPLATZ „OSTSEE“- KATHARINENHOF,
 WESTLICH DES WÄLDCHENS, NEBST UMGRIFF

