

## **Begründung**

**zum  
Bebauungsplan Nr. 93**

**der  
Stadt Fehmarn**

**für das Gebiet:  
„Ortsteil Wulfen, Campingplatz Wulfener Hals  
- Golfhotel und Ferienhäuser“  
der ehemaligen Gemeinde Landkirchen a. F.**

**Mit dieser Planung werden die Bebauungspläne Nr. 6 (einschließlich der Änderungen) und Nr. 13 der ehemaligen Gemeinde Landkirchen aufgehoben.**

Stand: 10. Februar 2015

# Teil I der Begründung / Allgemeiner Teil

## Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes
2. Rechtsgrundlagen
3. Rechtliche Bindungen / Ausblick zur Entwicklung
4. Räumlicher Geltungsbereich / Größe
5. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Nutzung / Verfahren
6. Grundlagen, Ziele und Zwecke der Planung
7. Erläuterung der festgesetzten Bauweise, des Maßes der baulichen Nutzung sowie der sonstigen Festsetzungen
8. Erholungsschutzstreifen
9. Hochwasserschutz / Küstenschutz
10. Schutz der Schifffahrt
11. Bodenschutz
12. Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzbindungen
13. Geschützte Landschaftsbestandteile
14. Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung
  - 14.1 Wege auf dem Campingplatz
  - 14.2 Wasserversorgung
  - 14.3 Abwasserbeseitigung
  - 14.4 Stromversorgung
  - 14.5 Fernmeldewesen
  - 14.6 Beseitigung von Müll und Abfällen
15. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
16. Erschließungskosten

## **1. Lage des Plangebietes**

Der Planbereich liegt ca. 1,0 km südöstlich der Ortslage Wulfen im südlichen Teil auf der Ostseeinsel Fehmarn. Verwaltungstechnisch und politisch ist dieser Bereich Teil der Stadt Fehmarn.

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Westen durch einen Kurzloch-Golfplatz und eine 18-Loch-Golfanlage,  
im Nordosten durch den Burger Binnensee,  
im Südosten und Süden durch die Ostsee.

## **2. Rechtsgrundlage/Verfahren**

Der B-Plan Nr. 93 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet auf dem CP Wulfener Hals - Ferienhäuser und Hotel – wurde entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 1763) auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 26.11.2013 sowie des Entwurfsbeschlusses vom 16.09.2014 hierzu.

Der Inhalt des Bebauungsplanes weicht geringfügig von den Aussagen des Gesamt-Flächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn ab.

In einem Behördentermin am 3. Juni 2014 wurde dargelegt, dass aus existenzgründungstechnischen Zwängen ein zeitnaher Abschluss des Verfahrens dringend erforderlich ist. Diese Gründe wurden von den Gesprächsbeteiligten anerkannt. Sie stimmten der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 zu unter der Voraussetzung, dass zeitnah zum Aufstellungsverfahren des B-Planes der Aufstellungsbeschluss für eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

### 3. Rechtliche Bindungen / Ausblick zur Entwicklung

In dem Landesraumordnungsplan 1998 ist der Bereich des Plangebietes als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung gekennzeichnet. Entlang der Küste ist dieser Bereich als Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft bezeichnet. Nach dem zentralörtlichen System handelt es sich um ein dünn besiedeltes, abgelegenes Gebiet. Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 stellt den Bereich des Plangebietes als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung dar. In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, welches bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Vorrang haben Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung vor der reinen Kapazitätserweiterung oder dem Neubau von Anlagen. Kapazitätserweiterungen sind denkbar, wenn sie zur Qualitätsverbesserung des Angebotes beitragen. Bei Erweiterung bestehender Campingplätze dürfen sich diese nicht bandartig an den Küsten entlang ziehen, sondern sind in die Tiefe zu staffeln. Des Weiteren sind sie durch Freiflächen zu gliedern und durch landschaftsgerechte Umpflanzung einzugrünen. Es sollen mind. 50 % der Plätze für einen wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen. Erweiterungen von Campingplätzen sollen mit einer Verlagerung von Standplätzen aus der unmittelbaren Küstenzone in den rückwärtigen Bereich sowie mit einer Qualitätsverbesserung einhergehen.

Das Plangebiet ist im Landesentwicklungsplan 2010 zudem als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft gekennzeichnet. In diesen Gebieten sollen Maßnahmen und Planungen nur durchgeführt werden, sofern sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten und nicht zu einer endgültigen Veränderung der Landschaftsstruktur führen. Es erfolgt darüber hinaus eine Kennzeichnung als dünn besiedeltes abgelegenes Gebiet.

Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II liegt das Plangebiet in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sollen vorrangig die Qualität und die Struktur des touristischen Angebotes verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt und der Aufbau neuer touristischer Angebote gefördert werden. Als Ziel der Raumordnung sollen in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung keine neuen Zelt- und Campingplätze ausgewiesen werden; Nutzungs- und räumliche Erweiterungen bestehender Anlagen sollen nur im Rahmen der Qualitätsverbesserung erfolgen und sollen in der Regel keine Erhöhung der Standplatzzahlen mit sich bringen.

Grundlage für die Planung ist ein Konzept für eine weitere Qualitätsverbesserung. Diese ist im Wettbewerb insbesondere mit Anbietern aus Nachbarbundesländern dringend erforderlich.

Die erforderlichen Einrichtungen werden, sofern noch nicht vorhanden, derzeit errichtet. Für die Umsetzung des Konzeptes ist jedoch ein praxisnahes Verhältnis der einzelnen auf Campingplätzen zulässigen Nutzungen untereinander sinnvoll. Aus der sozialen Einstellung bzw. der Verantwortung finden seit vielen Jahren Freizeitcamps von Jugend- und Sozialeinrichtungen speziell auf dem Campingplatz Wulfener Hals statt. An diesem Angebot wird trotz Reduzierung der Standplatzzahlen für den Campingplatzbereich festgehalten.

Zur Erreichung des angeführten Verhältnisses der einzelnen Einrichtungen ist eine Erhöhung der Standplatzzahlen nicht vorgesehen.

Der Campingplatz Wulfener Hals hat neben den Zielgruppen Surfer und Golfer einen größeren Besucheranteil Familien mit Kindern. Eine genaue Betrachtung der Altersgruppen ergibt, dass auch hier ein demographischer Wandel stattfindet. Die Familien schrumpfen nach Heranwachsen der Kinder. Kleinere Kinder sind in sehr geringer Anzahl unter den Gästen vorzufinden. Derzeit ist auszurechnen, dass die Besucherzahlen/Übernachtungen je Standplatz in den nächsten 5 Jahren um 2 % abnehmen. Abgesehen von dem Ausklammern der Standplatzanteile zu Gunsten der Cluster mit Ferienhäusern wird diese Planung das Schrumpfen der Übernachtungszahlen je Standplatz nicht kompensieren.

Die Errichtung eines Golfhotels mit Ferienhäusern wird außerhalb der Sommersaison zu geringfügig steigenden Besucherzahlen führen.

#### **4. Räumlicher Geltungsbereich / Größe**

Der Bebauungsplan Nr. 93 wird für eine ca. 30,67 ha große Fläche aufgestellt. Geltungsbereichsmäßig baut diese Planung auf die Bebauungspläne Nr. 6 und Nr. 13 der ehemaligen Gemeinde Landkirchen sowie ihren Änderungen auf. Zur Ostsee und zum Burger Binnensee hin bildet die mittlere Wasserlinie die Plangebietsgrenze.

## **5. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Nutzung/Verfahren**

Grundlage sind die Ausweisung des Flächennutzungsplanes als SO Campingplatz/Wochenendplatz, SO Golf-Hotel Apartments und SO Golf sowie die Bebauungspläne Nr.6 und Nr. 13 der ehemaligen Gemeinde Landkirchen mit ihren Änderungen.

Die Bebauungspläne Nr. 6 und Nr. 13 der ehemaligen Gemeinde Landkirchen mit ihren diversen Änderungen sind inzwischen derart unübersichtlich geworden, dass nunmehr anstatt einer weiteren Änderung die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 der Stadt Fehmarn erfolgt.

Die Bebauungspläne Nr. 6 und Nr. 13 mit ihren Änderungen werden aufgehoben.

## **6. Grundlagen, Ziele und Zwecke der Planung**

Die Bebauungspläne Nr. 6 und Nr. 13 der ehemaligen Gemeinde Landkirchen wurden seinerzeit aufgestellt, um einen vorhandenen Campingplatz mit einer Planung zu versehen und zu erweitern. Mittels Änderungen erfolgte eine Umstrukturierung des Platzes.

Der Campingplatz Wulfener Hals ist aus einem ehemaligen Erholungsbereich des DRK mit barackenähnlichen Gebäuden hervorgegangen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde die Grundlage für eine solide Entwicklung zu einem modernen Campingplatz geschaffen.

Die ursprünglichen Gebäude wurden gemäß der Planung größtenteils zu Gunsten einer Liegewiese (parallel zum Strand der Ostsee) entfernt.

Die im B-Plan Nr. 6 vorgesehene Umgestaltung der Flachwasserbadestelle am Burger Binnensee wurde noch nicht umgesetzt. Die Maßnahme ist nach wie vor aktuell. Daher wurde die Planung übernommen.

In Sicht auf die fachgerechte Umsetzung der Planung zum Bebauungsplan Nr. 6 erhielt der Betreiber eine Bundesauszeichnung für die Einbindung in Natur und Landschaft.

Ferner erfolgten nach weiterem Ausbau der Anlage weitere Auszeichnungen für den Einsatz von Sonnenkollektoren und letztendlich für die Aufbereitung und Nutzung geklärter Abwässer auf EU-Ebene.

Infolge der Investitionen in die Infrastruktur konnte der Campingplatz Wulfener Hals mehrfach die ADAC-Einstufung Superplatz erringen, im Jahr 2013 mit Zusatzauszeichnung „Best 2013 und 2014“.

Weitere Auszeichnungen:

DTV 5 Sterne

DCC und ECC 5 Sterne

Ökoaudit nach EMAS 2

Goldmedaillen in allen Bundeswettbewerben „Vorbildliche Campingplätze“ 1988-2006

Ferner bestehen Mitgliedschaften:

The Leading Camping & Caravan Parks of Europe – Leading Campings

ECO-Camping

TopPlatz

Happy Family Camping

Camping & mehr

Die intensive und kostenaufwendige Werbung um Touristen führte zu einer angemessenen Auslastung und ermöglichte in den letzten Jahren spezielle Zielgruppen zu gewinnen.

Schwerpunktmäßig sind dabei Surfer wegen der Lage an dem teilweise knietiefen Gewässer Burger Binnensee und Golfer wegen der Lage zu dem (z. Z. 18-Loch) Golfplatz

Fehmarn. Die Erweiterung des Golfplatzes um weitere 9 Löcher ist geplant.

Der vorhandene Golfplatz wird durch Gastspieler stark frequentiert. Das Angebot von Übernachtungsmöglichkeiten stärkt die Wertschöpfung vor Ort.

Im Nordwesten ist die im Flächennutzungsplan vorgesehene Zweckbestimmung des Sondergebietes aus örtlicher politischer Meinung für Appartements nicht umsetzbar Insofern werden in diesem Bereich keine Appartements vorgesehen. Das planerische Konzept berücksichtigt hier ein nahezu neues sehr hochwertiges Sanitärgebäude für Surfer und sieht daher eine Anbindung an den bereits vorhandenen Wohnmobilhafen vor. Insofern ist nicht in der gesamten Fläche wie im Flächennutzungsplan vorgesehen die Realisierung als Hotel mit Appartements möglich.

Nutzung und Versorgung bzw. Service für die geplanten Ferienhäuser (in diesem Fall mit Kurzzeitbelegungen) entsprechen denen eines Hotelbetriebes.

Dieses wird im Bereich des Campingplatzes für vorhandene Mobilheime bereits praktiziert bzw. sehr erfolgreich vermarktet.

Eine mengenmäßige Erhöhung der Einheiten ist nur über eine förmliche Änderung des Bebauungsplanes mit vorangegangener Änderung des Flächennutzungsplanes möglich.

## **Erläuterung Golf-Resort Fehmarn / 1. BA**

### Ferienhaussiedlung mit Golfhotel

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Fehmarn wurde eine Erweiterung des Ferienzentrums Wulfener Hals um die Ansiedlung von Ferienwohnungen in Ferienhäusern und die Errichtung eines Hotels bereits berücksichtigt. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wurde eine Fläche von 5,6 ha für die Planung vorgesehen.

Der touristische Standort „Wulfener Hals“ mit seinem erstklassigen Campingplatz, seinen Surf- und Bademöglichkeiten und seinem gut frequentierten Golfplatz ist ein wichtiger Faktor in der Tourismuslandschaft der Insel Fehmarn. Er soll gestärkt und ausgebaut werden. Die Betreiber des Camping- und Golfplatzes planen eine Qualitätsverbesserung der Übernachtungs- und Urlaubsmöglichkeiten in ein höheres Angebots-/Preissegment: Es sollen ein Hotel mit 56 Zimmern in einem Hauptgebäude und Nebentrakt und 60 Ferienhäuser entstehen. Hierfür werden Flächen benötigt, die heute bereits als Campingplatz und als Eingangsbereich der Golfanlage genutzt werden.

Auf Grund der Größe, der vorhandenen Ausstattung, der intensiven Nutzung des touristischen Zentrums „Wulfener Hals“ und dem Ansatz, lediglich Nutzungsänderungen in Richtung einer weiteren Verfestigung auf vorhandenen Standplätzen zuzulassen, wird davon ausgegangen, dass hierdurch quasi eine „städtebaulich integrierte Lage“ genutzt wird. Das Golfhotel liegt im Eingangsbereich des Golfplatzes. Das Nebengebäude (Bettenhaus) befindet sich an der Zufahrtstraße zum Campingplatz neben dem schon vorhandenen Gebäude des Golfplatzes. Die Ferienhäuser werden am Rand des Golfplatzes auf vorhandenen Camping-Standplätzen errichtet.

Die Anzahl der Stellplätze des Campingplatzes reduziert sich entsprechend.

Die Riechey Freizeitanlagen KG vermarktet neben einer Campingplatzanlage mit speziellen Zielgruppen über die Schiene eines Golf- und Campingpark Wulfener Hals sehr erfolgreich eine Anzahl Ferienwohnungen in Wulfen. Die Kombination Ferienwohnungen und Golf dient der Angebotsverbesserung im Tourismus und ist erfolgreich.

Die Entwicklung des Campingplatzes deutet auf einen größeren Umbruch in diesem Segment hin. Überörtliche Untersuchungen bestätigen diese örtliche Einschätzung. Aus den vorgenannten Gründen ist beabsichtigt einen Teilbereich von 1,98 ha (6 Cluster) im Westen des Campingplatzbereiches einer anderen Nutzung zuzuführen. Es ist somit **nicht**

die Gesamtumstrukturierung des Campingplatzes vorgesehen. Die künftige Nutzung ist von dem Campingplatzbetrieb abgekoppelt und nutzungsmäßig unmittelbar mit dem Golfbetrieb gekoppelt.

Im Bereich des derzeitigen Wohnmobilparks entsteht ein weiterer Bereich für Ferienhäuser (1 Cluster) sowie westlich angrenzend ein Bettenhaus als Dependance eines Hotels, das im Eingangsbereich der Golfanlage vorgesehen ist. Der Wohnmobilpark wird in östlicher Richtung durch Umstrukturierung des Campingplatzes erweitert.

#### Inhalt des Konzeptes

- Golfhotel mit insgesamt 56 Zimmern im Eingangsbereich des Golfplatzes einschließlich Restaurant und abgesetzt ein Bettentrakt in separatem Gebäude
- Ferienhäuser, 60 Stck. mit einer Größe von 70 m<sup>2</sup>, erschließungstechnisch an die Golfanlage angebunden

#### Einbindung in die Landschaft

Der Bereich des Campingplatzes ist stark eingegrünt und weist bis zu 12 m hohen Bewuchs auf. Die bisher vorhandenen Wohnwagen sind speziell zum Zeitpunkt der Belaubung von außen nicht sichtbar. Die Ferienhäuser werden sich ebenfalls der vorhandenen Eingrünung unterordnen.

Für den Campingplatz erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient: - Campingplatz -, da das Plangebiet nicht dem Charakter der Baugebiete nach §§ 2-9 BauNVO entspricht, mit den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche sowie sonstige Freizeitwecke, die das Erholen nicht wesentlich stören.

Anzahl der Standplätze

Genehmigung 24.08.1987	800 Standplätze
Genehmigung 22.03.2000 (Erweiterung)	65 Standplätze
<u>Summe</u>	<u>865 Standplätze</u>

Planungsinhalt:

Campingplatz	<u>Summe</u>	<u>805 Standplätze</u>
--------------	--------------	------------------------

Die Anzahl der Stellplätze reduziert sich für den Campingplatz somit um 60 Stellplätze.

Anzahl

Ferienhäuser  
gem. vorstehender Erläute-  
rung zum Konzept  
Golf-Resort

<u>Summe</u>	<u>60 Stck.</u>
--------------	-----------------

Die im Nordosten bisher geplante und als solche auch genutzte Anlage von Reisemobilstellplätzen entfällt tlw. wegen der Ausweisung für Ferienhäuser.

Sie wird ersetzt durch eine Verschiebung in südöstlicher Richtung (im Bereich des Bestandes). Die Nutzung ist durch die Festsetzung des Sondergebietes mit Spezifizierung Campingplatz abgedeckt. Die Grenzen zwischen Wohnwagenplätzen und Reisemobilplätzen sind wegen der neuen Größenanforderungen ohnehin fließend. Lediglich die vorhandenen Wege werden umgestaltet bzw. erhalten eine andere Führung.

Gem. textlicher Festsetzung sind im Planbereich zulässig:

1. 805 Standplätze für die Nutzungen für Zelte, Wohnwagen einschl. Mobilheime und Wohnmobile
2. Zulässig sind 9 Ferienwohnungen (Bestand)
3. Zulässig sind im Bereich SO Ferienhäuser 60 Ferienhäuser oder Mobilheime mit einer Grundfläche bis 70 m<sup>2</sup> für eine touristische Nutzung.
4. Zulässig ist ein Hotelbetrieb mit 56 Zimmern in zwei Gebäudekomplexen.
5. Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Campingplatzes erforderlich sind.
6. Anlagen für die Platzverwaltung, Technikstationen für die Versorgungseinrichtungen
7. Die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Plangebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Für den Aufsichts- und Betriebsinhaber und den Betriebsleiter sowie Mitarbeiter sind 4 Wohnungen zulässig:

Betriebsinhaber	1 WE
Betriebsleiter	1 WE
Nachtwächter	1 WE
Betriebsmechaniker	1 WE

Die Belegung mit einigen tausend Gästen macht aus Sicherheitsgründen die nächtliche Präsenz der vorgenannten Personen erforderlich.

Zu den Mitarbeitern gehören auch Hafenmeister und Vogelwart Steilküste.

Es wird ferner festgesetzt, dass als Nebenanlagen in den Sondergebieten nur Vorzelte, Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, Grillplätze, bauliche Anlagen, die der Einrichtung von Sport- und Spielflächen und überdachte Sammelstationen für Wertstoffe und Restmüll zulässig sind. Dadurch sollen bauliche Verfestigungen vermieden werden. Die Festsetzung erfolgt außerdem aus gestalterischen Gründen.

Im Plangebiet sind standortbedingt Sanierungen der vorhandenen Gebäude wegen zusätzlichen Flächenbedarfs weiterer Angebote und des Bauhofes sowie neue Anbauten der Gebäude geplant. Für diese ist eine maximale Grundfläche festgesetzt. Die Gebäude erhalten eine zweckbestimmte Nutzung (als Zubehöreinrichtung für Campingplatz) gemäß textlicher Festsetzung.

Im Bereich des Zentralgebäudes mit Mehrzweckhalle Baufenster 6 und 7 ist durch Anordnung der zusätzlichen Gebäude die Schaffung eines Innenhofes vorgesehen.

Die Gliederung der Baufenster erfolgt nach den aktuellen Überlegungen wie folgt:

Baufenster	(1)	Golfhotel 24 Zimmer Restaurant Clubhaus Verwaltung Nebenträume für Golfzwecke	1.280 m <sup>2</sup>     500 m <sup>2</sup> -----
		Fläche lt. vorh. Planung B13. 1.Ä. Landkirchen 700 m <sup>2</sup>	Summe 1.780 m <sup>2</sup>
Baufenster	(2)	Bettenhaus Golfhotel 32 Zimmer	1.100 m <sup>2</sup>
Baufenster	(3)	Sanitärgebäude Zubehör Surfer Fläche lt. vorh. Planung B6. 4.Ä. Landkirchen 800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Baufenster	(4)	Ferienhäuser 60 St. a´ 70 m <sup>2</sup> Nutzung lt. vorh. Planung als Campingstellplätze z. B. 60 Mobilheime a´ 40 m <sup>2</sup> /2.400 m <sup>2</sup>	4.200 m <sup>2</sup>
Baufenster	(5)	Multifunktionale Sportfläche lt. B6. 4.Ä. Landkirchen 2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>

Baufenster	(6)	Mehrzweckhalle mit Vollgastronomie WC-Anlagen Büroräume vorh. Planung B6. 6.Ä. Landkirchen 1.500 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>
Baufenster	(7)	Zentralgebäude, künftig mit Innenhof Anmeldung Zentrale Verwaltung Restaurant Bistro SB-Markt Shops Sanitäreinrichtungen Wohnungen Vorh. Planung 580 m <sup>2</sup> B6	1.580 m <sup>2</sup>
Baufenster	(8)	Surfschule Schulungsraum Aufsicht Dachterrasse mit Ausschank Büroräume Sanitäreinrichtungen Shop mit Service Tauchschule mit Zubehörraum Sauna vorh. Planung B6. 6.Ä. Landkirchen 600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Baufenster	(9)	Verwaltung Bauhof Platzpflege	200 m <sup>2</sup>
Baufenster	(10)	Betriebs-Bauhof Lagerbereich	600 m <sup>2</sup>
Baufenster	(11)	Schwimmbad mit Überdachung Sanitäranlagen Aufenthaltsraum Bestand in B6 Landkirchen 850 m <sup>2</sup> bzw. B6. 2.Ä. 1.500 m <sup>2</sup> (einschl. Baufenster 12)	850 m <sup>2</sup>
Baufenster	(12)	Wellnesseinrichtungen Solarium Ferienwohnungen Bestand in B6 Landkirchen 325 m <sup>2</sup>	325 m <sup>2</sup>
Baufenster	(13)	Restaurant/Gaststätte Laden Sanitär Wohnung Bestand B6 Landkirchen 625 m <sup>2</sup>	780 m <sup>2</sup>
Baufenster	(14)	Sanitärgebäude u. Wasseraufbereitung /Wasserwerk Bestand B6. 5.Ä. Landkirchen 800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>

Baufenster	(15)	Aufsicht Vogelwart Steilküste Umweltinformationszentrum Ferienwohnung Bestand B6 Landkirchen 80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
Baufenster	(16)	Sanitär Hafen Bestand B6 Landkirchen 25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
Baufenster	(17)	Hafenmeister Werkstatt Lager für Bojen Ferienwohnungen Bestand B6 Landkirchen 150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Baufenster	(18)	Sanitär Badestrand Bestand B6 Landkirchen 30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
Anmerkung:		Baufenster zwischen (13) und (18) ca. 50 m vom Strand entfernt (lt. B6 Landkirchen) Sanitär entfällt, da nicht praktikabel Die GSt für 39 PKW Besucher im Bereich der Grünflächen am Burger Binnensee entfallen	20 m <sup>2</sup> 1.224 m <sup>2</sup>

Im Verfahren wird eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt. Da die Benutzung des Campingplatzes im Winterhalbjahr mit den naturschutzrechtlichen Belangen vereinbar ist, wird eine zeitliche Begrenzung, z. B. nur zur saisonalen Nutzung, nicht vorgesehen.

Aufgrund der sehr landschaftlich geprägten Lage kommt für die Bebauung tlw. nur eine offene Bauweise in Frage. Teilweise wird jedoch wegen der Anordnung der Gebäude eine abweichende Bauweise erforderlich. Die Lage der Gebäude wird durch Baugrenzen bestimmt.

An bauliche Anlagen werden im Hinblick auf Beeinträchtigungen durch Seewasser und Salzgehalt der Luft besondere Anforderungen erforderlich (§§ 3,4,13+14 LBO Schl.-Holst.). Die Erschließung ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen vorhanden und gesichert. Ausreichend Stellplätze sind in dem Sondergebiet bereits vorhanden bzw. ergeben sich durch die angestrebten Platzgrößen. Entlang der Zuwegungsstraße bis zur Schranke sind zusätzlich PKW-Stellplätze für Besucher und Gäste vorhanden. Die in dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 6 vorgesehenen Stellplätze für Pkw Gäste und Besucher nordwestlich des Klärwerks im Bereich der Grünfläche werden nicht mehr dargestellt.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird die Einhaltung der entsprechenden Verordnungen wie z. B. die Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze nachge-

wiesen. Insofern erfolgt nun eine Verschlankung der Darstellung im Bebauungsplan. Dieses erleichtert Umstrukturierung durch Änderung der Platzgröße sowie Zuwegungen. Regelungsbedarf besteht im Rahmen dieser Satzung nicht, da ohnehin Einzelbaugenehmigungen für geänderte Nutzungen eingeholt werden.

## **7. Erläuterung der festgesetzten Bauweise, des Maßes der baulichen Nutzung sowie der sonstigen Festsetzungen**

Wie bereits angeführt sind Baufenster für eine Sanierung und Erweiterung der vorhandenen Gebäude vorgesehen. Die Errichtung erfolgt in offener Bauweise und teilweise 2-geschossig. Die Dachform sowie Außenwandgestaltung der Gebäude sind dem Bestand angepasst. Ansonsten wird eine eingeschossige Bebauung vorgesehen.

Für das Baufenster Golfhotel sind im EG tlw. Wegeführungen vorgesehen. Die bauliche Nutzung erfolgt hier lediglich als Überbau im 2. Vollgeschoss.

## **8. Erholungsschutzstreifen**

Gemäß § 26 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) besteht ein Erholungsschutzstreifen von 100 m von der Uferlinie der Ostsee landeinwärts. Innerhalb des Gewässerschutzstreifens sind u. a. eine Campingplatznutzung sowie eine Nutzung für Standplätze vorgesehen sowie aufgrund der nutzungsbedingten Bindung Gebäude vorhanden bzw. vorgesehen. Sie erfüllen die Bedingungen für eine Ausnahmegenehmigung (z. B. 6. Änderung B-Plan Nr. 6 als Bestand).

## **9. Hochwasserschutz / Küstenschutz**

Im Plangebiet liegt das Gelände tlw. unter + 3,50 NN. Eine Überflutung insbesondere durch Ostseehochwasser kann in den Bereichen durchaus gegeben sein. Eine Festsetzung der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete ist in überörtlichen Planungen für den Planbereich nicht vorhanden. Das Plangebiet wird in diesem Bebauungsplan als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden und Dienststellen sowie insbesondere die Stadt Fehmarn übernehmen bei auftretendem Binnenhochwasser keine Haftung.

Grundsätzlich ist für den Küstenhochwasserschutz der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (LKN) in Husum zuständig.

Für Neubauten und Hochbauten sind Hochwasserschotten bis zu einer Höhe von 3,50 m für Wohnräume und 3,00 m für gewerblich genutzte Räume (ü N.N.) vorgesehen.

Wände, Türen und Fenster müssen dafür hochwassersicher errichtet werden.

Ferner sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung,

Vorkehrungen gegen Auftrieb von Lagerbehältern und Bauwerken,

Besondere Sicherungsmaßnahmen bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe,

Vorkehrungen gegen Wellenschlag und Eisgang,

Im Rahmen dieser Planung wurde die Notwendigkeit zum Vorhalten von Evakuierungsplänen erkannt. Die Maßnahmen als solche sind bereits seit Jahren erprobt worden. Sie bereiten in Sicht auf die Evakuierung von Besuchern und Mitarbeitern keine Probleme, da sie über höher gelegene Platzteile erfolgt.

Der Abfluss der Fahrzeuge erfolgt im Ernstfall unter Umgehung der ebenfalls überflutungsgefährdeten Zuwegung in Konvois über einen Notweg Richtung Wulfener Berge.

Gem. der §§ 77 + 78 LWG Schl.- Holst. Sind Nutzungen und Baumaßnahmen im Küstenbereich genehmigungspflichtig. Die Genehmigung ist bei der Küstenschutzbehörde anhand aussagekräftiger Unterlagen zu beantragen.

Bei allen einzelnen Maßnahmen mit küstenschutzrechtlicher Relevanz ist das LKN- SH als untere Küstenschutzbehörde rechtzeitig zu beteiligen.

## **10. Schutz der 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 rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen sind dem WSA Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie Stege, Brücken, Bühnen, Slipanlagen, 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.

Außerhalb des Plangeltungsbereiches sind Sportboothafen, geplante Seebrücke und Bühnen dargestellt. Bei dieser Planung handelt es sich lediglich um Planungsziele. Die Darstellung ist ohne Normcharakter und weist keinerlei Bindungen auf. Für solche Vorhaben sind ebenfalls Einzelgenehmigungen nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz und der §§ 77 + 78 LWG Schl.- Holst. erforderlich.

## **11. Bodenschutz**

Altablagerungen sind nicht bekannt bzw. Altstandorte sind nicht bekannt.

### Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen

Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist dieses vor seiner Verfüllung auf seinen Schadstoffgehalt entsprechend des LAGA Merkblattes 20 zu untersuchen, sofern nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. § 9 Abs. 1 BBodSchV) besteht. Nach Abschluss der Arbeiten 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 BBodSchV 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 Standortverhältnis zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung mit der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - (Stand 2003).

### Meldung schädlicher Bodenveränderungen

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

## **12. Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzbindungen**

Für den Bebauungsplan Nr. 6 mit seinen Änderungen sowie den Bebauungsplan Nr. 13 mit seinen Änderungen wurden jeweils nach Abschluss der Planverfahren die Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Sie bestanden bei der Planung B-Plan Nr. 6 schwerpunktmäßig aus der Räumung der eigentlichen Landzunge Wulfener Hals und der Entfernung weiterer Bebauung entlang der Ostseeküste. Die weiteren Verfahren wurden durch die Einrichtung von Schutzbereichen im Steilküstenbereich ausgeglichen.

Für den gesamten Planbereich wird bei der Aufstellung des Umweltberichtes (nach Erhebung des Bestandes) eine neue Bilanzierung mit der Darstellung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen abgestimmt und erstellt. Im Rahmen der Erstellung des Umweltbericht-

tes wird ferner der Bewuchs erfasst und hinsichtlich der Pflanzbindung ein Konzept entwickelt, das in die Darstellung des Bebauungsplanes eingeflossen ist.

Für die fachliche Begleitung werden für den Teil des Umweltberichtes, FFH-Verträglichkeitsstudie und Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Betrachtung ein Landschaftsplaner und ein Biologe eingeschaltet. Die Ausführungen werden als Teil II dieser Begründung bzw. als Anlagen beigefügt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch eine vertragliche Bindung zwischen der Stadt Fehmarn und dem Investor gesichert.

### **13. Geschützte Landschaftsbestandteile**

Für die vorhandenen Biotop erfolgt nach Darstellung des Umweltberichtes eine Übernahme als Schutzobjekt i. S. des Naturschutzrechts.

Für geschützte Biotop gilt ein besonderes Erhaltungsgebot gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG. Danach sind alle Handlungen untersagt, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können. Laut § 30 Abs. 4 BNatSchG kann auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt werden.

Für potenziell erforderliche Knickdurchbrüche im Plangebiet werden seitens des Vorhabenträgers rechtzeitig Befreiungsanträge gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG gestellt.

Das Landschaftselement „Steilufer“ wurde erst im Jahre 1993 als geschütztes Biotop in das Landesnaturschutzgesetz übernommen und konnte bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 6 (1986-1992) nicht berücksichtigt werden. Die Umgrenzung des geschützten Steilufers sowie die vorgelagerten Strandwälle werden im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 nachgeholt.

In der vorgelegten Planzeichnung sind die innerhalb der geschützten Biotop befindlichen Gebäude mit der Bezeichnung 15, 16, 17 und 18 weiterhin mit einem Baufenster in ursprünglicher Größe gekennzeichnet. Das Baurecht wurde vor 1993 durch den Bebauungsplan Nr. 6 geschaffen und bleibt bestehen.

## **14. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

### **14.1 Wege auf dem Campingplatz**

Die internen Wege auf dem Campingplatz sind als Darstellungen ohne Normcharakter erfasst. Für Hauptwege besteht eine Mindestbreite von 5,50 m.

### **14.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch eigene Brunnenanlagen. Die Kapazität ist für den Inhalt dieser Planung ausreichend.

Für Erweiterungen der Wasserversorgungseinrichtungen sind der Fachbehörde die erforderlichen Nachweise 4 Wochen vor Inbetriebnahme vorzulegen

Für die Löschwasserversorgung sind 6 Löschwasserentnahmeeinrichtungen vorhanden:

- L 1 Löschteich 100 m<sup>3</sup>
- L 2 Löschteich 300 m<sup>3</sup>
- L 3 Löschteich 100 m<sup>3</sup>
- L 4 Wassertank mit Entnahmeeinrichtung 100 m<sup>3</sup>
- L 5 Löschteich 98 m<sup>3</sup>
- L 6 Schwimmbad 200 m<sup>3</sup>

Diese Einrichtungen sind praxiserprobt und haben bei Übungen wie auch bei Brandfällen Erkenntnisse zur Löschwasserentnahme und zur Erreichbarkeit mit den Einsatzfahrzeugen ihre Brauchbarkeit erwiesen.

In Anlehnung an das DGW Arbeitsblatt W 405 ist für die größeren Gebäude eine Wassermenge von 96 cbm/h für 2 Stunden und für den Campingplatzbereich von 24 cbm/h für 2 Stunden erforderlich. Diese Menge wird vorgehalten.

Der laut v. g. Arbeitsblatt Umkreisabstand von 300 m wird ebenfalls eingehalten.

### **14.3 Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser wird in einem eigenen Klärwerk gereinigt.

Die Erstellung des Hotelbaus wird nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Abwassermenge führen. Für die Aufnahme in dem vorhandenen Klärwerk ist ein Nachweis zu erbringen. Ggf. ist die Anlage zu erweitern.

Geklärtetes Abwasser wird gemäß der vorliegenden Genehmigung gereinigt und entkeimt. Anschließend erfolgt die Wiederverwendung im Bereich Grünflächen und im Bereich des

Golfplatzes. Für den gesicherten Betrieb sind Störfallmaßnahmen vorzusehen, die insbesondere die Beeinträchtigung der angrenzenden EU- Badestellen ausschließt.

Anfallendes Regenwasser wird über eigene Grabensysteme der Vorflut zugeführt. Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Regenwassers sind die Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation, Amtsbl. Schl.-H. 1992, Nr. 50, S. 829 ff., zu beachten.

Durch entsprechende Maßnahmen (Rückhaltung im Staugraben am Burger Binnensee) wird gesichert, dass keine über die Einleitungserlaubnis hinausgehenden Oberflächenwasser abgeleitet werden.

Entsprechende Genehmigungen bzw. Erlaubnisse sind über die Stadtwerke Fehmarn ‚zum Zwecke der Zustimmung‘ bei der Wasserbehörde zu beantragen bzw. sind sie der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

#### **14.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch das Ortsnetz der EON. Freileitungen innerhalb dieses Plangeltungsbereichs sind nicht (mehr) vorhanden.

#### **14.5 Fernmeldewesen**

Im Bereich der Erschließungsstraße werden ausreichende Trassen für Fernmeldeanlagen vorgesehen. Die Versorgung erfolgt durch die TELEKOM.

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an diesen Anlagen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Netze 68, Postfach 21 00, Am Voßberg 5, 23758 Oldenburg, Telefon (04361) 9 07-2 63, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

#### **14.6 Beseitigung von Müll und Abfällen**

Müll und Abfälle werden gemäß der Satzung des Kreises Ostholstein durch den Zweckverband beseitigt.

## 15. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens werden nicht erforderlich, weil sich die Flächen bereits im Besitz des Campingplatzbetreibers (tlw. Eigentum, tlw. Erbbaurecht) befinden.

## 16. Erschließungskosten

Im Rahmen dieser Planungsmaßnahme fallen keine Erschließungskosten als beitragsfähiger Erschließungsaufwand an.

Fehmarn, den 22. Dez.



  
.....  
Otto-Uwe Schmiedt  
Bürgermeister

Stand: 04.08.2014 / 24.11.2014 / 04.12.2014 / 10.02.2015

---

Dipl.-Ing. Ernst Potthast, Architekt und Stadtplaner, 24787 Fockbek, Telefon (0 43 31) 6 22 66