



**Stadt Fehmarn**

**Konzept für die**

**Ausweisung von Wochenendplätzen**

**im Rahmen der Neuaufstellung des**

**Flächennutzungsplanes**



Fehmarn 14.06. 2012

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite	
<b>1</b>	<b>Veranlassung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Wirtschaftliche Bedeutung von Campingplätzen</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben</b>	<b>7</b>
3.1	Landesentwicklungsplan	7
3.2	Regionalplan 2004 für den Planungsraum II	8
3.3	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	8
<b>4</b>	<b>Campingtourismus auf der Insel Fehmarn</b>	<b>9</b>
4.1	Allgemein	9
4.2	Bestandssituation	10
4.3	Planung	12
<b>5</b>	<b>Zusammenfassende Zielrichtung für die Errichtung von Camping- und Wochenendplätzen</b>	<b>16</b>

Anhang:

Übersichtskarte

## 1 Veranlassung

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn wurde unter anderem auch die Entwicklung der Campingplätze auf der Insel in den Fokus genommen. Aufgrund neuer Anforderungen an die Aufenthaltsqualität und Wünsche der Erholungssuchenden nach mehr Komfort werden zunehmend auch Wochenendplätze für Campinghäuser nachgefragt. Mit Verkündung der Camping- und Wochenendplatzverordnung vom Juli 2010 hat die Landesregierung auf die Bedürfnisse der Camper reagiert. Demnach sind neben Zelten, Wohnwagen und Mobilheimen in Sondergebieten, Camping- und Wochenendplatz, auch Campinghäuser mit einer Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> plus 10 m<sup>2</sup> Terrasse und bis zu einer Gesamthöhe von 3,50 m zulässig.

Diese neuen Entwicklungsmöglichkeiten hat die Stadt Fehmarn im Rahmen der Erstellung des inselweiten Flächennutzungsplanes aufgegriffen und den überwiegenden Teil der Campingplätze im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet Camping- und Wochenendplatz dargestellt. Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde durch das Innenministerium, und primär auch durch die Regionalplanung und die untere Naturschutzbehörde die Erarbeitung eines Konzepts für die Ausweisung von Wochenendplätzen gefordert. Eine gesetzliche Grundlage für eine Erstellung eines solchen Konzeptes besteht grundsätzlich nicht. Zur Vermeidung eines Überangebotes an Campinghäusern, die einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, soll der Bedarf durch ein Gemeinde umfassendes Konzept nachgewiesen werden. Die Stadt Fehmarn erstellt mit dieser Dokumentation ein Konzept, welches als Richtschnur bei der Festlegung der Anzahl und Lage von Wochenendplätzen herangezogen werden kann. Das vorliegende Konzept ist nicht statisch zu sehen und wird entsprechend der Bedarfe zu gegebener Zeit angepasst.

## 2 Wirtschaftliche Bedeutung von Campingplätzen

Zu den Entwicklungen im Campingtourismus hat die egoh (Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH) im Rahmen der Qualitätsoffensive Campingtourismus eine Untersuchung vorgenommen. Die Kurzfassung kommt zu folgendem Ergebnis:

### 1. Entwicklungen im Campingtourismus

*Der Campingtourismus ist für das Land Schleswig-Holstein und den Kreis Ostholstein von wachsender Bedeutung. In den letzten Jahren haben sich im Campingtourismus gegenüber den klassischen Beherbergungsbetrieben überdurchschnittliche Wachstumsraten ergeben. Im Jahr 2009 wurden auf allen Campingplätzen des Landes Schleswig-Holstein 3,086 Mio. Übernachtungen von Touristkämpfern statistisch erfasst. Dies entspricht einem Anteil von 12,6% an allen touristisch erfassten Übernachtungen. Keine Berücksichtigung in der Statistik finden die 8,6 Mio. Übernachtungen der Dauercamper.*

*Im Kreis Ostholstein mit seinen 86 Campingplätzen ist die Bedeutung des Campingtourismus größer als im Landesdurchschnitt. So stellen die 1,35 Mio. Übernachtungen der Touristickamper 20% aller statistisch erfassten Übernachtungen dar. Die Entwicklung des Campingtourismus im Kreis Ostholstein ist dabei landesweit von besonderer Bedeutung. So finden 40% aller Ankünfte und knapp 45% aller Übernachtungen von Touristickampfern in Schleswig-Holstein auf Campingplätzen im Kreis Ostholstein statt. Ein ähnliches prozentuales Verhältnis darf auch bei den Dauercampfern angenommen werden.*

*Die Bewertung der schleswig-holsteinischen Campingplätze wird von den Campfern mit der Schulnote 2,1 bewertet. Dabei sind die Dauercamper mit der Schulnote 2,2 kritischer als die Touristickamper, welche die Schulnote 1,9 vergeben. Die kritischere Benotung durch die Dauercamper kann aus der längeren Aufenthaltsdauer auf dem Platz resultieren. Aber auch die Benotung durch die Touristickamper verdient Beachtung, da sie aufgrund ihrer großen Reiseerfahrung zahlreiche Vergleichsmöglichkeiten haben. Insgesamt stellen sie höhere Ansprüche an Ausstattung und Infrastruktur, sowie die Freizeitmöglichkeiten im Reisegebiet.*

*Der gesamtgesellschaftliche demographische Wandel spiegelt sich auch bei den Campfern wider. Deutschlandweit haben die Touristickamper ein Durchschnittsalter von 45,3 Jahren. Deutliche Unterschiede gibt es dabei zwischen den deutschen und ausländischen Touristickampfern. So sind die deutschen Gäste im Schnitt 44,7 Jahre alt. Ausländische Gäste sind mit einem Durchschnittsalter von 49,9 Jahren deutlich älter.*

*In Schleswig-Holstein liegt das Alter der Campinggäste mit 56,9 Jahren deutlich über dem Durchschnitt der Bevölkerung bzw. der Reisenden im deutschen Reisemarkt. Die Dauercamper in Schleswig-Holstein sind mit 59 Jahren im Schnitt deutlich älter als die Touristickamper mit 52,4 Jahren jünger. Über 50% der befragten Dauercamper war bei der GBSH 2009 über 60 Jahre alt.*



Weiterhin wurde von der egoh ebenfalls im Rahmen der Qualitätsoffensive Campingtourismus eine Ausarbeitung über die wirtschaftliche Bedeutung des Campingtourismus erstellt. Hierbei wurde auch auf Campinghäuser eingegangen. Die Ausarbeitung kommt zu folgendem Fazit:

## 2. Die wirtschaftliche Bedeutung des Campingtourismus

Die Ausgaben der Touristik- und Dauercamper werden sehr unterschiedlich eingeschätzt. So schätzt der DTV in seiner Studie aus dem Jahr 2010 die Ausgaben der Touristikcamper pro Tag und Person auf 45,80 €. Für die Dauercamper wurde ein Wert von 18,70 € ermittelt. Im Segment des Touristik- und Dauercamping der landesweiten Gästebefragung Schleswig- Holstein 2009 wurde für die Touristikcamper ein Ausgabenwert von 24 € pro Tag und Person ermittelt. Für Dauercamper liegt der Wert bei lediglich 12 €. Unabhängig von den großen Differenzen zwischen diesen beiden Studien, lässt sich festhalten, dass Touristikcamper deutlich höhere Ausgaben pro Person und Tag tätigen und damit eine deutlich höhere Wertschöpfung für die Urlaubsregion bedeuten.

Die Campingbranche ist ein wichtiger Teil des Tourismus im Kreis Ostholstein aber auch auf Landesebene von nicht zu unterschätzender Bedeutung. Ablesen lässt sich diese am Beschäftigungsäquivalenzwert von 5.855 Personen auf Landesebene und 2.574 Personen im Kreis Ostholstein. Besonders das Touristiking bildet mit den deutlich höheren Ausgaben pro Tag und Person sowohl für die Campingplätze als auch für die übrige regionale Wirtschaft ein wichtiges Standbein und eine wichtige Einnahmequelle. Grundsätzlich muss auf den Campingplätzen eine verstärkte Hinwendung zum Touristiking erfolgen. Die jetzigen Dauercamper sind deutlich älter als der durchschnittliche Bundesbürger und der Touristikcamper. Hier droht in den nächsten 10-15 Jahren eine Überalterung, die mit dem Rückgang des Dauercampings enden wird. Um hier rechtzeitig entgegen zu wirken, sind von Unternehmensseite Investitionen in die **Platzinfrastruktur und Mietunterkünfte** notwendig. Die Kommunen müssen in eine attraktive, öffentliche touristische Infrastruktur investieren, um den Touristikcampern ein rundum gelungenes Urlaubserlebnis zu ermöglichen.

Gesamtgesellschaftliche Entwicklungen wie vermehrt befristete Beschäftigungsverhältnisse und stagnierende Reallöhne, Entwicklungen im Reisemarkt wie flexiblere und ungebundenerer Gäste und die Einführung des EU-Führerscheins im Jahr 1999 haben zu einer deutlichen Abnahme des Bestandes an Caravans und Reisemobilen seit Beginn des neuen Jahrtausends geführt. Auch im Bereich der Neuzulassungen zeigt sich im Caravanbereich (Neupreis ab ca. 13.000 €) ein rückläufiger und im Bereich der Reisemobile in den letzten Jahren ein stagnierender Trend. Junge, campingaffine Personen schrecken vor den Kosten einer Neuanschaffung eines Caravans, der das ganze Jahr über unterhalten werden muss, den Kosten eines entsprechenden Zugfahrzeuges und den zusätzlichen Kosten für den Erwerb des Führerscheins der Klasse BE (trotz Verabschiedung der dritten EG-Führerscheinrichtlinie ab dem 19.01.2013) zurück, sondern wählen Campingplätze mit Mietobjekten (Mietcaravans, Mobilheime, Campinghäuser).

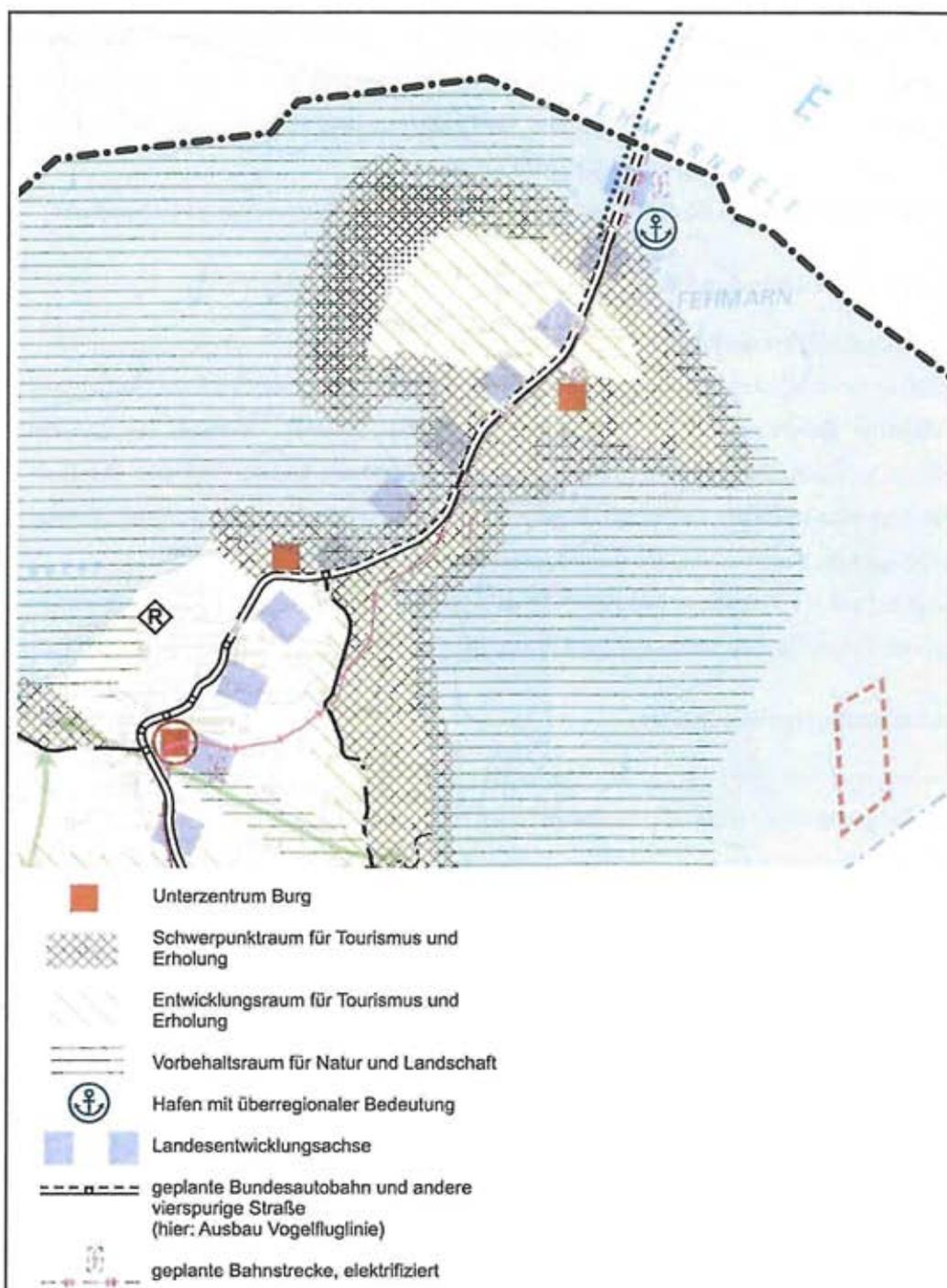
*Die Landesregierung Schleswig-Holstein unterstützt daher zur Stärkung der Tourismusfunktion die Erweiterung und Umstrukturierung von Campingplätzen mit angebots- und qualitätsverbessernden Maßnahmen. Dazu zählt auch die Errichtung von Campinghäusern. Campingplätze, die sich verstärkt im Bereich der Campinghäuser und anderer Mietobjekte für die touristische Nutzung entwickeln wollen, können mit einem deutlich höheren Ertrag rechnen. Die Interessen von Unternehmen und Region als touristischer Destination gehen hier Hand in Hand, daher gilt es die Unternehmer bei ihrer Entwicklung zu unterstützen, damit die Campingdestination Ostholstein als auch das Land Schleswig-Holstein im zunehmenden Wettbewerb bestehen und seine Marktposition ausbauen kann.*



Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass durch Wochenendplätze für Campinghäuser positive Effekte für die tourismuswirtschaftliche Entwicklung auf der Insel und in der Region zu erwarten sind.

### 3 Planungsvorgaben

#### 3.1 Landesentwicklungsplan



Seit Oktober 2010 liegt der LEP vor. Er ersetzt den Landesraumordnungsplan von 1998/2005. Im LEP sind die Ziele der Raumordnung und die sonstigen raumordnerischen Grundsätze aufgeführt.

Die Insel Fehmarn ist danach bis auf das Inselinnere als Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung bezeichnet. Erweiterungen bestehender Campingplätze dürfen sich nicht bandartig an der

Küste entwickeln, sondern sind in die Tiefe zu staffeln und einzugrünen. Erweiterungen und Umstrukturierungen von Camping- und Wochenendplätzen sollen zu Qualitätsverbesserungen führen. Der Küstensaum – ausgenommen Hafen Puttgarden und Umgebung – und ein küstennaher Bereich im Norden und Westen der Insel Fehmarn sind Vorbehaltsräume für Natur und Landschaft. Hier sollen ökologisch bedeutsame Lebensräume gesichert und entwickelt werden. Bauliche Maßnahmen/Planungen sollen den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht grundlegend belasten und zu keiner endgültigen Veränderung der Landschaftsstruktur führen.

Bei Planungen und Maßnahmen im Küstenbereich sind die Belange des Küstenschutzes zu beachten.

### **3.2 Regionalplan 2004 für den Planungsraum II**

Der Regionalplan konkretisiert die landesplanerischen Ziele und Grundsätze.

Die Vorranggebiete für den Naturschutz befinden sich überwiegend im Küstenbereich im Norden und Südwesten Fehmarns. In diesen Gebieten haben Arten- und Biotopschutz Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Überwiegend im Nordwesten, Westen, Südwesten und im Südosten der Insel sind in den Küstenzonen regionale Grünzüge dargestellt, in denen möglichst nicht gesiedelt werden sollte, um die ökologische Situation und die Erholungsfunktion zu sichern.

In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sollen keine neuen Campingplätze ausgewiesen werden. Räumliche Erweiterungen sollen nur im Rahmen der Qualitätsverbesserung erfolgen.

### **3.3 Landschaftsschutzgebiet (LSG)**

In der Kreisverordnung von 1971 wurde das Landschaftsschutzgebiet „Insel Fehmarn“ festgelegt. Diese Schutzgebietsverordnung wurde im November und im Dezember 2002 geändert. Die Grenzen des LSG sind in der Karte im Anhang dargestellt.

Die Campingplätze im Norden der Insel Fehmarn befinden sich alle innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die Campingplätze Wallnau und Flügerteich im Westen der Insel sind am Rande des LSG gelegen, ebenso wie die Campingplätze Klausdorf und Katharinenhof im Osten der Insel.

Nach Abstimmung mit der oberen und der unteren Naturschutzbehörde können qualitätsverbessernde Maßnahmen, wie die Errichtung von Campinghäusern in Landschaftsschutzgebieten, nur unter dem Vorbehalt der Zustimmung der UNB durchgeführt werden. Bei Einhalten der allgemeinen Ziele der Schutzgebietsverordnung erteilt die untere Naturschutzbehörde eine naturschutzfachliche Erlaubnis, für die im Flächennutzungsplan als SO Camping- und Wochenendplatz ausgewiesenen Flächen entsprechend der Tabelle S. 13 dieses Konzeptes. Laut Aussagen des Innenministeriums ist diese Erlaubnis im Rahmen der Genehmigung des Flächennutzungsplanes zu erteilen. Eine Entlassung aus dem LSG ist zunächst nicht vorgesehen.

### 3.4 NATURA 2000 Gebiete

Die von der europäischen Kommission benannten FFH- und Vogelschutzgebiete bilden zusammen die NATURA 2000 Gebiete. Der gesamte Küstenbereich der Insel Fehmarn, bis auf einen Teilbereich im Norden, östlich vom Grünen Brink und westlich vom Klausdorfer Strand, sind als NATURA 2000 Gebiet ausgewiesen. Zusätzliche NATURA 2000 Ausweisungen befinden sich in der nördlichen Seenederung, der Fastensee, die ehemalige Deichbaustelle, Wallnau und Teile von Flügge.

Die Campingplätze der Insel sind alle von den NATURA 2000 Gebieten ausgenommen. Die Plätze im Norden liegen inmitten der FFH-Gebiete, alle anderen am Rande. Lediglich der Campingplatz Johannisberg ist nicht von NATURA 2000 Gebieten betroffen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu überprüfen, ob die geplanten Campinghäuser mit den Erhaltungszielen der NATURA 2000 Gebiete vereinbar sind. Dabei wird in Absprache mit der UNB entschieden, ob eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit durchgeführt wird, oder eine Vollprüfung.

## 4 Campingtourismus auf der Insel Fehmarn

### 4.1 Allgemein

Campingplätze sind ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor im Tourismusgeschäft der Insel Fehmarn. Es gibt 18 große Campingplätze (siehe Anhang, Übersichtskarte), von denen einige aufgrund ihres hohen Qualitätsstandards bundesweit ausgezeichnet sind.

Die Campingplätze der Insel befinden sich fast ausschließlich entlang der Küste. Diese Küstenlage, mit direktem Zugang zum Naturstrand bietet die besten Voraussetzungen für einen Urlaub in der Natur. Im Norden und Westen der Insel wird dieses Naturerleben durch die angrenzenden naturnahen Landschaftsstrukturen noch verstärkt. Dem hohen Schutzanspruch der Landschaft wird durch eine Besucherlenkung genüge getan, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die wertvolle naturnahe Landschaft langfristig keinen Einfluss nimmt.

Mit der Verbindung Puttgarden-Rodby grenzt Fehmarn direkt an Dänemark und bildet das Tor zu Skandinavien. Der typische Skandinavienurlaub in einer Hütte am See oder am Meer ist der Traum vieler Urlauber. Auf den skandinavischen Campingplätzen werden Campinghäuser für Durchgangsreisende und Camper angeboten. Auch in Mecklenburg-Vorpommern gibt es auf den Campingplätzen das Angebot von Campinghäusern. Mit der Errichtung von Campinghäusern auf den Campingplätzen Fehmarns wird der Rang im Campingtourismus von Skandinavien und Mecklenburg-Vorpommern wieder aufgeholt, so dass ein gleichwertiges Angebot geschaffen wird, welches die Qualität des Inselcampingtourismus steigert.

Der bereits in der Studie der egoh beschriebene Trend zur Wahl von Campingplätzen mit Mietobjekten lässt sich für Fehmarn bestätigen. Durch die Einführung des Führerscheins der Klasse BE für den Zug eines Caravans und die hohen Erwerbs- und Unterhaltungskosten für Zugmaschine und Caravan schrecken gerade junge Familien ab einen eigenen Caravan zu besitzen. Hinzu kommt der Trend zu häufigeren Kurzurlaube zugunsten eines längeren Urlaubaufenthaltes.

Zudem besteht für Fehmarn noch die Besonderheit der Erreichbarkeit über die Fehmarnsundbrücke. Bei Starkwindwetterlagen ist die Brücke für leere LKW, Fahrzeuge mit hohen Aufbauten und für Gespanne gesperrt. Dies hat die Insel im Sommer 2011 besonders getroffen. Zu Ferienbeginn von Nordrhein-Westfalen war die Fehmarnsundbrücke für 27 Stunden gesperrt. Anreisende Gäste mussten vor der Brücke ausharren. Einige gebuchte Urlaube wurden storniert. Spontanreisende sind vor der Insel abgelenkt und haben ihren Urlaub auf dem Festland verbracht.

Die Gästestruktur auf den Campingplätzen setzt sich zum überwiegenden Teil aus Touristcamping zusammen. Der Anteil der Dauercamper liegt nur bei wenigen Plätzen über 50 %. Die Anteile sind in nachstehender Tabelle aufgeführt. Dauercamper in Mobilheimen, die das Bestreben haben Teileigentum zu erwerben, gibt es auf den Campingplätzen der Insel nicht. Die Campingplätze werden privat betrieben, oft als Familienbetrieb.

#### 4.2 Bestandssituation

Die großen Campingplätze der Insel Fehmarn sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt, mit derzeitigem Planungsstand, Anzahl der genehmigten Standplätze und dem Anteil an Dauer- und Touristcamping. Die Campingplätze sind in der Tabelle nummeriert. Diese Nummerierung wurde in angehängter Karte zur Orientierung der Lage der einzelnen Campingplätze übernommen.

Nr. Name Lage	Planungsrecht	Standplätze	Touristcamping	Dauercamper
1. Puttgarden, nahe Fährhafen, von Durchreisenden bevorzugt	B-Plan Nr. 53	150	70 46,6%	80 53,3%
2. Am Niobe, direkt hinterm Deich im LSG gelegen	Ausweisung nur im F-Plan	300	150 50%	150 50%
3. Am Deich, direkt hinterm Deich im LSG gelegen	Ausweisung nur im F-Plan	50	8 16%	42 84%
4. Teichhof, direkt hinterm Deich im LSG gelegen, mit Apartmenthaus	Ausweisung nur im F-Plan	33		
5. Belt-Camping-Fehmarn, direkt hinterm Deich im LSG gelegen	B-Plan 92 kurz vor der Rechtskraft	260	160 61,5%	100 38,5%
6. Fehmarnbelt, im Vordeichgelände im LSG gelegen, kein Hochwasserschutz	Ausweisung im F-Plan als Fläche für die Landwirtschaft	400	200 50%	200 50%

Anlage 4

7. Wallnau, direkt hinterm Deich am Rande vom LSG gelegen	B-Plan Nr. 8 und Änd. ehem. Gem. Westfehmar	850	400 47,1%	450 52,9%
8. Flügger Strand, im Vordeichgelände am Rande vom LSG gelegen, kein Hochwasserschutz	Aufstellungsbeschluss Bauleitplanung besteht	500	300 60%	200 40%
9. Flüggerstrand, hinterm Deich am Rande vom LSG gelegen	B-Plan Nr. 16 ehem. Gem. Westfehmar	97	63 64,9%	35 35,1%
10. Struckamphuk, direkt hinterm Deich am Fuße der Sundbrücke gelegen	B-Plan Nr. 7 und Änd. ehem. Gem. Landkirchen	638	370 58%	268 42%
11. Miramar, unmittelbare Strandnähe, Gelände nach hinten ansteigend	B-Plan Nr. 8, und Änd. ehemals Gem. Landkirchen	600	300 50%	300 50%
12. Wulfener Hals, teils auf der Steilküste, teils an Burger Binnensee angrenzend	B-Plan Nr. 6 und Änd. ehem. Gem. Landkirchen	900	300 33,3%	600 66,7%
13. Südstrand, unmittelbare Südstrandnähe, Gelände nach hinten ansteigend	B-Plan Nr. 50	455	250 55%	205 45%
14. Europa, mittelbare Südstrandnähe	Ausweisung nur im F-Plan	130	65 50%	65 50%
15. Insel-Camp, unmittelbare Südstrandnähe, Gelände nach hinten ansteigend	Ausweisung nur im F-Plan	380	78 20,5%	302 79,5%
16. Ostsee Katharinenhof, auf der Steilküste am Rande vom LSG gelegen	B-Plan Nr. 10 und Änd. ehm. Gem. Bannedorf	389	240 61,7%	149 38,3%
17. Klausdorf, auf der Steilküste am Rande vom LSG gelegen	B-Plan Nr. 9 und Änd. ehem. Gem. Bannedorf	449	200 44,5%	249 55,5%
18. Johannisberg, vornehmlich für Wohnmobile ausgewiesen, kein Zugang zur Küste	Ausweisung nur im F-Plan	50 Wohnmobile		
<b>Gesamtanzahl Standplätze</b>		<b>6.661</b>		



### 4.3 Planung

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung und der Grundlagenermittlung zum Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Fehmarn wurden die Besitzer und Betreiber der großen Campingplätze zu einem runden Tisch geladen. Im Fokus stand die weitere Entwicklung des Campingtourismus der Insel Fehmarn. Bei diesem Termin, der im Sommer 2009 stattfand wurde deutlich, dass der Campingtourismus langfristig auf dem bis dato hohen Qualitätsniveau erhalten bleiben soll. Neben der insgesamt guten Entwicklung des Campingtourismus wurde die steigende Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Mietobjekten besonders hervorgehoben. Von den Anwesenden wurde die Umsetzung der zu dem Zeitpunkt als Entwurf vorliegenden Camping- und Wochenendplatzverordnung sehr positiv gesehen.

**Gerade für Fehmarn, mit der hohen Nachfrage nach Mietobjekten, mit der Problematik der Fehmarnsundbrücke durch Sperrung für Wohnwagengespanne bei Wind, und allgemein mit der Einführung des Führerscheines für Gespanne, sei die Errichtung von Campinghäuser eine Entwicklung in die richtige Richtung.**

Für die Errichtung der Campinghäuser legt die Stadt Fehmarn folgende allgemeinen Kriterien zu Grunde:

- Die Campinghäuser sollen in der Regel nicht zusätzlich zu den vorhandenen Standplätzen errichtet werden, sondern einhergehend mit einer Qualitätsverbesserung durch Umgestaltungen der vorhandenen Standplätze realisiert werden.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird in Form eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Fehmarn und dem jeweiligen Betreiber anhand eines Nutzungs- und Betreiberkonzeptes sichergestellt, dass die Campinghäuser einem wechselnden Personenkreis zu touristischen Zwecken vorgehalten werden.
- Die Wochenendplätze werden zusammengefasst an einer Stelle des Campingplatzes errichtet.
- Auf eine einheitliche Gestaltung der Campinghäuser ist zu achten. Ein Zusammenhang mit anderen baulichen Einrichtungen ist anzustreben.
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu vermeiden. Die Wochenendplätze werden landschaftsgerecht eingegrünt.

- Sofern die Campingplätze in einem Regionalen Grünzug liegen ist nachzuweisen, dass Beeinträchtigungen des Regionalen Grünzugs nicht gegeben sind.
- Die vorstehenden Ausführungen sind in Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung projektbezogen unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation umzusetzen. Hierbei ist detailliert insbesondere auf die Einfügung der Campinghäuser in die Landschaft einzugehen. Der Artenschutz (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) ist zu berücksichtigen.
- Für geplante Campinghäuser innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist eine Verträglichkeit der geplanten Häuser mit den Schutzziele der LSG-Verordnung und den naturschutzfachlichen Belangen zu gewährleisten. Die Verträglichkeit wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgeprüft. Das Ergebnis kann auch zu einer Reduzierung der Anzahl der geplanten Campinghäuser führen.
- Die Anzahl der Campinghäuser hat bezogen auf die Anzahl der Standplätze untergeordnet zu sein.
- Die Belange des Hochwasserschutzes sind zu beachten.

Bei den geplanten Camping- und Wochenendplätzen, die im Landschaftsschutzgebiet liegen, ist eine naturschutzfachliche Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Die Campingplätze im Landschaftsschutzgebiet verfügen bereits heute über einen nicht geringen Anteil an versiegelter Fläche. Eine Errichtung der geplanten Campinghäuser ist direkt an bebaute und versiegelte Flächen anzugrenzen. Die Anzahl der Hütten ist so festzulegen, dass eine bandartige Entwicklung entlang der Küste vermieden wird. Auf den Campingplätzen „Am Niobe“ und „Am Deich“ besteht jeweils eine gastronomische Einrichtung und somit neben den sanitären Anlagen eine weitere bauliche Verfestigung. Teilweise findet in dieser Gastronomie eine ganzjährige Bewirtschaftung statt, so dass bereits heute eine Frequentierung auch in den Wintermonaten vorhanden ist.

Der Campingplatz „Flüggerteich“ befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Für den kleinen, als Familienbetrieb geführten Platz, ist eine Erweiterung ins Landschaftsschutzgebiet vorgesehen. Sowohl die Erweiterung, als auch die Bestandsflächen sollen als Camping- und Wochenendplatz ausgewiesen werden. Auf der Erweiterungsfläche befindet sich bereits eine landwirtschaftlich genutzte Halle, so dass die Erweiterung des Camping- und Wochenendplatzes an eine bauliche Verfestigung anschließt.

Eine Verträglichkeit der Errichtung und des Betriebes von Wochenendhäusern mit den naturschutzfachlichen Belangen im Landschaftsschutzgebiet ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen.

Im Rahmen der Entwurfsplanung zum Flächennutzungsplan wurden die Ziele des Campingtourismus weiter verfolgt und mit den Belangen von Naturschutz und Küstenschutz abgewogen. In nachfolgender Tabelle sind die Darstellungen der Flächenausweisung für die Sondergebiete der Campingplätze im Flächennutzungsplan aufgeführt, mit der Anzahl der geplanten Campinghäuser. Dabei ist die Anzahl der geplanten Campinghäuser im Landschaftsschutzgebiet mit einem \* versehen.

Auf diesen Plätzen wird über Lage und Anzahl der Wochenendhäuser erst nach Überprüfung der naturschutzfachlichen Belange im Rahmen des B-Planverfahrens entschieden. Zusätzlich sind Aussagen zu Küstenschutzanlagen und zu Schutzgebietsausweisungen benannt. Bei den Plätzen die keinen Eintrag bei der Planung von Campinghäusern aufweisen, handelt es sich um Plätze die aus heutiger Sicht Restriktionen unterliegen, die einer Errichtung baulicher Anlagen entgegen stehen (naturschutzfachliche Belange und/oder Hochwasserschutz), bzw. Plätze für die bereits ein Bauleitplanverfahren läuft.

Nr. Name Lage	Darstellung im F-Plan	Planung Campinghäuser	Küstenschutz	Naturschutz
1. Puttgarden	CW	15	hinterm Deich	
2. Am Niobe	CW	25*	hinterm Deich	im LSG gelegen, von NATURA 2000 Gebiet umgeben, nördlich an gepl. NSG angrenzend
3. Am Deich	C	-	hinterm Deich	im LSG gelegen, von NATURA 2000 Gebiet umgeben, nördlich an geplantes NSG angrenzend
4. Teichhof	C	-	hinterm Deich	im LSG gelegen, von NATURA 2000 Gebiet umgeben, nördlich an geplantes NSG angrenzend
5. Am Belt	CW	10	hinterm Deich	im LSG gelegen, von NATURA 2000 Gebiet umgeben, nördlich an geplantes NSG angrenzend
6. Fehmarnbelt	-	-	vorm Deich	im LSG gelegen, von NATURA 2000 Gebiet umgeben, nördlich an geplantes NSG angrenzend
7. Wallnau	CW	40	hinterm Deich	am Rande vom LSG und NATURA 2000 Gebiet gelegen,
8. Flügger Strand	Weißfläche	-	vorm Deich	am Rande vom LSG gelegen, von NATURA 2000 Gebiet umgeben
9. Flüggeteich	CW	20*	hinterm Deich	am Rande vom LSG und NATURA 2000 Gebiet gelegen, Erweiterung ins LSG
10. Struckamphuk	CW	52	hinterm Deich	am Rande von NATURA 2000 Gebiet gelegen
11. Miramar	CW	40		am Rande von NATURA 2000 Gebiet gelegen
12. Wulfener	CW	-		am Rande von NATURA 2000

Hals				Gebiet gelegen
13. Südstrand	CW	35		am Rande von NATURA 2000 Gebiet gelegen
14. Europa	CW	15		am Rande von NATURA 2000 Gebiet gelegen
15. Insel-Camp	CW	30		am Rande von NATURA 2000 Gebiet gelegen
16. Ostsee Katharinenhof	CW	35	Steilküste	am Rande vom LSG und NATURA 2000 Gebiet gelegen
17. Klausdorf	CW	35	Steilküste	am Rande vom LSG und NATURA 2000 Gebiet gelegen
18. Johannisberg	CW	10	Binnenland	
<b>Gesamtanzahl Camping- häuser</b>		<b>362</b>		

C = Campingplatz, CW = Camping- und Wochenendplatz

\* = geplante Campinghäuser im LSG, bzw. evtl. im LSG (Flüggerteich)

**Das Verhältnis von 362 Campinghäusern  
bei 6.661 Standplätzen  
beträgt 5,43 %**



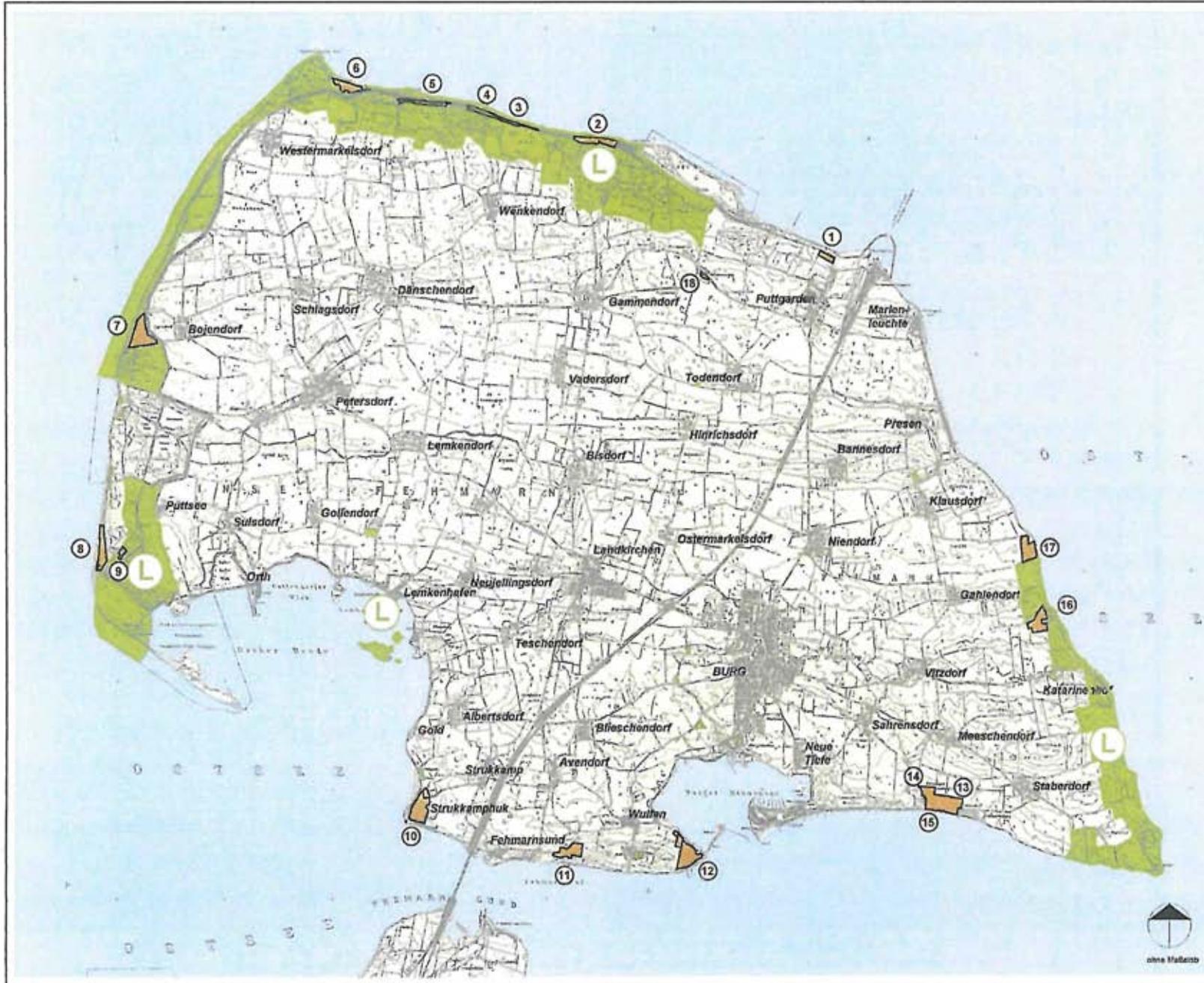
## **5 Zusammenfassende Zielrichtung für die Errichtung von Camping- und Wochenendplätzen**

Mit der Einführung der Camping- und Wochenendplatzverordnung sind die Voraussetzungen für eine positive Entwicklung des Campingtourismus auf der Insel Fehmarn geschaffen. Dem Trend zur Nutzung von Mietobjekten kann mit der Bereitstellung von Campinghäusern auf Camping- und Wochenendplätzen genüge getan werden. Die Campinghäuser mit einer Grundfläche von bis zu 40 m<sup>2</sup> und einer Terrasse von bis zu 10 m<sup>2</sup> unterscheiden sich von den klassischen Ferienhäusern durch ihre Größe. Der Gast hält sich aufgrund des begrenzten Raumangebotes weiterhin viel im Freien auf und genießt das typische Gefühl von Camping.

Durch die geringe Größe und Höhe passen sich die Campinghäuser in die Landschaft ein. Sie nehmen nicht mehr Raum in Anspruch als ein herkömmlicher Caravan mit Vorzelt. Die Standplätze sind entsprechend der Camping- und Wochenendplatzverordnung mit ca. 120 m<sup>2</sup> großzügiger als die jetzigen Standplätze. Dadurch findet eine Qualitätssteigerung statt.

Das vorliegende Konzept ist als Angebotsplanung zu sehen. Die vorstehenden Angaben über die geplanten Campinghäuser zeigen, dass die Stadt Fehmarn zurückhaltend mit der Planung von Camping- und Wochenendhäusern umgeht.

Gemäß den Ausführungen zu Punkt 3.3 und Punkt 4.3 ist für die Errichtung von Campinghäusern im Landschaftsschutzgebiet die in Aussichtstellung einer naturschutzfachlichen Erlaubnis durch die untere Naturschutzbehörde notwendig. Für die gemäß der Tabelle S. 14 mit einem \* aufgeführten Campinghäuser im Landschaftsschutzgebiet wird die konkrete Prüfung über die zulässige Anzahl, Lage und den Umfang der Nutzung im weiteren konkreten Bauleitplanverfahren geklärt.



### Zeichenerklärung

#### 1 Bestand

- 1 Campingplätze
  
- 1 CP Puttgarden-Vogelzuglinie
- 2 CP Am Niobe
- 3 CP Am Deich
- 4 CP Teichhof
- 5 CP Am Belt
- 6 CP Fehmarnbelt
- 7 CP Strand-Camping Wallnau
- 8 CP Flügger Strand
- 9 CP Flüggersee
- 10 CP Struckamphuk
- 11 CP Miramar
- 12 CP Wulfener Hals
- 13 CP Südstrand
- 14 CP Europa
- 15 Insel-Camp Fehmarn
- 16 CP Ostsee Katharinenhof
- 17 CP Klausdorf
- 18 CP Johannisberg

L Landschaftsschutzgebiet

Abb. Bestand Campingplätze, Landschaftsschutzgebiet