

BEGRÜNDUNG

**B E B A U U N G S P L A N N R . 0 8
D E R G E M E I N D E W E S T F E H M A R N • K R E I S O H**

1. ÄNDERUNG

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 RECHTSGRUNDLAGEN
- 2.0 LAGE UND ABGRENZUNG
- 3.0 PLANUNGS-/ ÄNDERUNGSANLAß UND ZIELSETZUNGEN
- 4.0 PLANERISCHE MAßNAHMEN
 - 4.1 B-Plan Änderungsbereich
 - 4.1.1 Erweiterungsplanung hierzu
 - 4.2 Verkehrserschließung
 - 4.3 Eingrünung
 - 4.4 Sonstiges
 - 4.4.1 Baugrund
 - 4.4.2 Bau- und Nebenanlagen - wie: Brücken, Leuchtreklamen, etc.
- 5.0 SCHUTZBESTIMMUNGEN
 - 5.1 Hochwasserschutz
 - 5.2 Sonstige Schutzbestimmungen
- 6.0 VER- + ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
 - 6.1 Trinkwasserversorgung
 - 6.2 Stromversorgung
 - 6.3 Abwasserbeseitigung (SW)
 - 6.3.1 Schmutzwasserentsorgung (SW)
 - 6.3.2 Oberflächenentwässerung (RW)
 - 6.4 Müllbeseitigung
 - 6.5 Löschwasserversorgung

zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 08 der Gemeinde Westfahmarn ·
Kreis Ostholstein - Ortsteil Wallnau ;
Gebietsbezeichnung : " Campingplatz Wallnau " ;
h i e r : für einen Teil der Baubereiche .

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN :

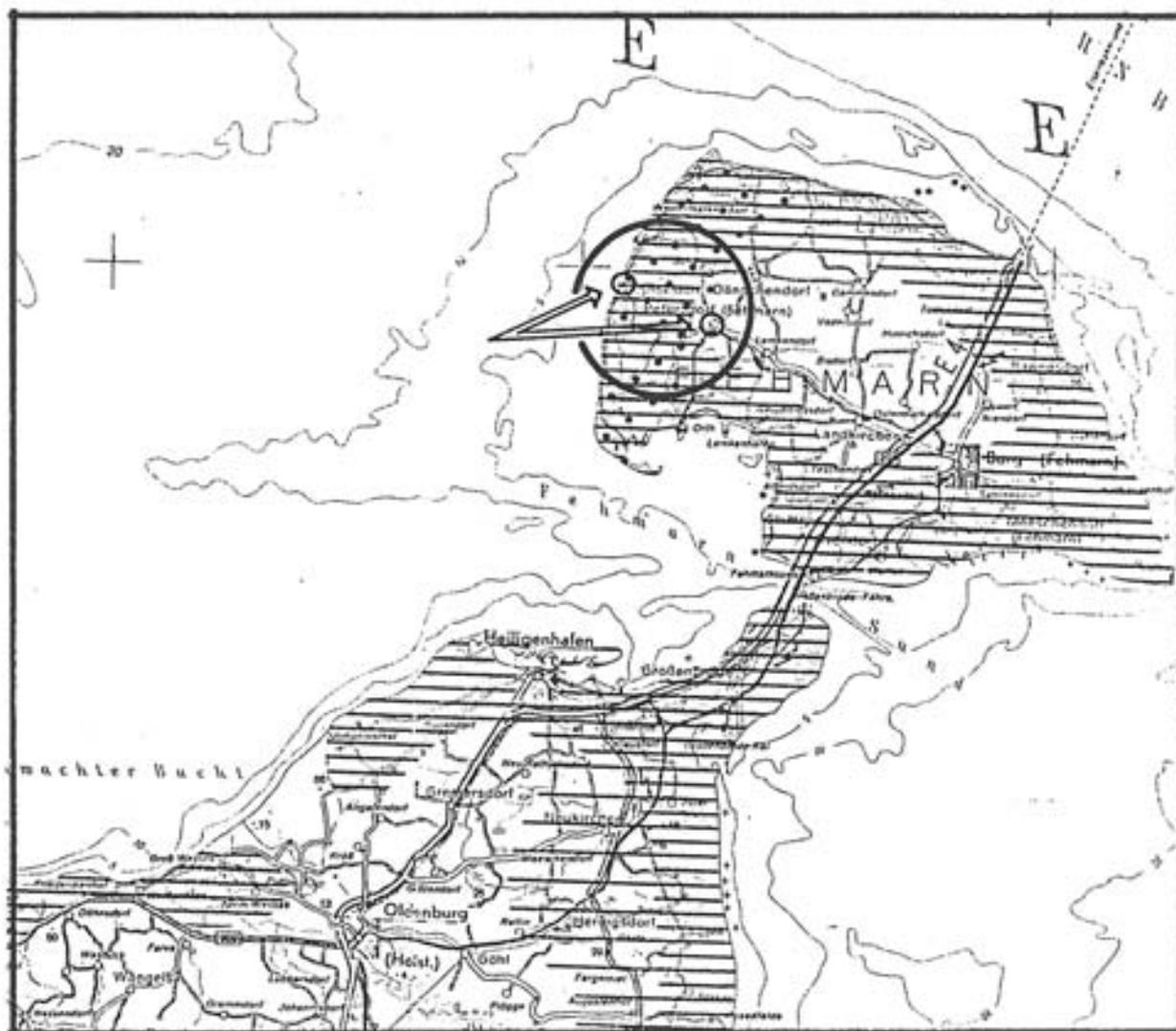
Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BauGB in Verbindung
mit der BauNVO 1977/1986 auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom
28. Sept. 1987.... ; des Entwurfsbeschlusses vom 20.07.1988.....
sowie des Satzungsbeschlusses vom hierzu .
- Der B-Plan Nr. 08 (Ursprungsplan) wurde durch Verfügung des
Landrates des Kreises Ostholstein - als allgemeine untere
Landesbehörde - am 06.09.1983 Az.: 611.0/2-045/B 8 - Hi/SK
genehmigt und ist am 25.11.1983.. rechtsverbindlich geworden.

2.0 LAGE UND ABGRENZUNG :

Die Lage und die Abgrenzung der 1. Änderung des B-Planes Nr.08
sind aus der Planzeichnung Teil -A- i.M. 1 : 1.000 zu ersehen
und umfassen die in der Gemarkung Wallnau, Flur -1- belegenen
und entspr. gekennzeichneten Grundstücks- , Baubereichsflächen.

ORTSLAGE → siehe Planausschnitt :



eingestellt bei www.b-planpool.de

3.0 Planungs-/ Änderungsanlaß und Zielsetzungen :

Der vorhand. Campingplatz Wallnau gehört zu den wenigen Ausnahmen + Anlagen im Kreis Ostholstein, die ausschließlich auf Touristikingcamping abgestellt haben, - was generell zu erhöhter Attraktivität und personal-intensiverer Betreuung - im Vergleich zu Dauercamping - führt .
Der Platz selbst wird vorbildlich geführt und nimmt hinsichtlich Grünausstattung und Landschaftsintegration eine Spitzenposition ein, was zu wiederholten Auszeichnungen u.a. wie folgt führte :

- Im Jahre 1986/1987 seitens des ADAC als ' mustergültig ' eingestuft, - wobei europaweit insgesamt nur 32 Stück Campingplätze in diese Kategorie zu liegen kamen .
- Im Jahre 1984 im Bundes- + Landeswettbewerb " Vorbildliche Campingplätze in der Landschaft " den 1. Platz in der Bundesbewertung sowie ebenfalls den 1. Platz in der Landesbewertung .

Mit Auslauf des Jahres 1987 wurde der C-Platz vom bisherigen Eigentümer auf seinen Sohn übertragen und steht somit unter neuer Leitung .

Verschiedene Maßgaben, die bis dato zurückgestellt worden waren, sollen daher planungsrechtlich im Zuge der 1. Änderung dieses Planes und nachfolgend baulich in Angriff genommen werden .

Bereits in der Begründung zum B-Plan 08 'Ursprungsplan' wurde darauf verwiesen, daß Campingplätze derart (Touristiking) über ein über das Normalmaß hinausgehendes Angebot an Attraktivitäten und Freizeiteinrichtungen verfügen sollten, - bei z.T. 3.000 bis 4.000 Personen Anwesenheit gleichzeitig in Spitzenzeiten.

Zum damaligen Zeitpunkt (1980/81) wurde mit anderen Planungsbeteiligten ein sukzessives Vorgehen vereinbart, die Entwicklung abwartend, - wobei mittlerweile die seinerzeit bereits skizzierte Tendenz zutrifft / zutraf .

Vorgesehen sind somit ausschließlich erforderlich werdende bauliche Erweiterungen in den bereits bestehenden Baureichen - wie folgt :

4.0 PLANERISCHE MAßNAHMEN :

4.1 B-Plan Änderungsbereich

- Im Baubereich ① soll die überbaubare Fläche (GF) von seinerzeit 150,00 m² verbleiben . Zwecks Verkürzung der Wegelängen und zur besseren Ausstattung schlechthin sind hier jedoch zusätzliche Sanitäreanlagen und ein Imbiß - statt seinerzeit eine Sauna - vorgesehen .
- Im Baubereich ② sollen zur bestehenden zentralen Saunaeinrichtung weitere Einrichtungen zu Therapiezwecken hinzukommen. Die überbaubare Fläche (GF) wird von seinerzeit 150,00 m² auf insgesamt 350,00 m² vergrößert .

- Im Baubereich ③ verbleibt es bei den seinerzeit festgesetzten max. 150,00 m² Geschoßfläche, - wobei die Änderung hier lediglich eine andere Plazierung des Gebäudes vorsieht .
- Im Baubereich ④ sollen die bestehenden Verwaltungs-+ Ladeneinrichtungen vergrößert bzw. z.T. auch anders strukturiert werden, - daneben sind zusätzliche Sanitäreinrichtungen und ein überdachtes Schwimmbad kleineren Umfangs vorgesehen . Die überbaubare Fläche (GF) wird von seinerzeit 850,00 m² auf insgesamt 1.400,00 m² vergrößert .
- Im Baubereich ⑤ wurde zwischenzeitlich das dort gepl. Restaurant gebaut . Bereits bestehende Räume im Dachgeschoß (bisher ungenehmigt) sollen zu Versammlungszwecken und für die Gruppennutzung zur Verfügung gestellt werden; - darüberhinaus ist eine Glasüberdachung des Cafegartens / der Cafeterrasse aus witterungsbedingten Gründen vorgesehen . Die überbaubare Fläche (GF) wird von seinerzeit 500,00 m² auf insgesamt 800,00 m² vergrößert .

Für die Baubereiche ① bis ⑤ ergibt sich somit eine Vergrößerung der GF von insgesamt 1.050 m² brutto gegenüber den seinerzeit im B-Plan festgesetzten Größen , - durch ersatzlose Streichung einer überbaubaren Fläche im jetzigen Baubereich ⑤ von seinerzeit 250,00 m² - eine bilanzierende Erhöhung um rd. 800,00 m² brutto .

Die hiermit geplante Angebotsverbesserung entspricht damit der angestrebten Ausstattung vergleichbarer Plätze und neuester Planungen und liegt unter Zugrundelegung der auf diesem Gelände insgesamt zul. Geschoßfläche bei einer GFZ von 0,0294 bei insgesamt rd. 14,96 ha Platzfläche und entspr. demnach auch dem sonst. üblichen zul. allgem. Maß der baulichen Nutzung derartiger Anlagen; d.h. \leq i.M. 0,03 GFZ .

Zu berücksichtigen ist hierbei außerdem, daß ein Teil der baulichen Anlagen infolge der Teilung in FKK und Textilplatz doppelt erstellt werden muß .

In diesem Zusammenhang sei nochmals auf die Begründung zum Ursprungsplan B-Plan Nr. 08 verwiesen .

- Wie zuvor erwähnt, wurde zudem im Baubereich ⑤ die ersatzlose Streichung von einer überbaubaren Fläche von 250,00 m² vorgenommen, - stattdessen die dort vorhand. Gemeinschaftsanlage für Müllstandgefäße ausgewiesen .

Zwischen Restaurant und der Gemeinschaftsanlage Müllstandgefäße soll eine naturbelassene Grünfläche statt der dort ehemals ausgewiesenen Stellplatzfläche zwecks Abschirmung verbleiben - u.a. auch aus Gründen, die die insgesamt erforderliche Stellplatzzahl dort nicht unterzubringen vermag und insgesamt auch zu zu starken Beeinträchtigungen im Zufahrtbereich führen würde .

4.1.1 Erweiterungsplanung hierzu

Erforderliche Stellplatzanlagen, Parkplätze sowie weitere Grün-, Sport- + Spielflächenausstattungen sollen künftig südlich des jetzigen B-Plan Geltungsbereiches zu liegen kommen .

Aus verschiedenen Gründen wird diese Planung in einem zu dieser Änderung parallelverlaufenden Verfahren - und zwar in der 'Erweiterung zum B-Plan Nr. 08' - bzw. in der ebenfalls parallelgeschalteten 7. F-Plan Änderung der Gemeinde Westfehmar abgehandelt.

Die entspr. diesbezüglichen Angaben und Erläuterungen sind den dortigen Planunterlagen zu entnehmen .

4.2 Verkehrserschließung

Der Campingplatz wird über die von Petersdorf nach Bojendorf führende Straße sowie einem hiervon abzweigenden Gemeindeweg erschlossen. Dieser Weg muß um einen Fußweg (an der dem Campingplatz anliegenden Seite) erweitert werden. Im Bereich des Campingplatzes sind die vorhandenen Haupteerschließungswege (wassergebunden bzw. gepflastert) festgesetzt. Die übrigen, die Standplätze erschließenden Wege und die Wendeanlagen, liegen im Bereich der zu Feldern zusammengefaßten Standplätze und sind mit einer durchgehenden Grasnarbe versehen .

Im Eingangsbereich verbleiben jetzt lediglich noch 14 Stellplätze; umfangreichere Stellplatzflächen werden in der Erweiterungsplanung zum B-Plan Nr. 08 nachgewiesen ; vgl. auch o.g. Angaben in Ziffer 4.1.1 hierzu .

4.3 Eingrünung

Durch Pflanzstreifen ist der Campingplatz gegliedert und zur Landschaft hin abgeschirmt .

Zusätzliche Baumpflanzungen im Bereich der Felder schirmen die Einsicht von den anliegenden Deichen ab. Die Pflanzungen sind standortgerecht - mit Pappeln, Weiden und Schwarzerlen - vorgenommen und haben in geschützten Bereichen eine Höhe von ca. 8,00 m erreicht .

Das Gliederungs- und Abschirmgrün ist in die Planzeichnung übernommen und zur Erhaltung festgesetzt .

4.4 Sonstiges

4.4.1 Baugrund

Von der Insel Fehmarn liegt eine petrographische Karte aus dem Jahre 1957 sowie eine geologische Kartierung aus dem Jahre 1963 vor. Danach liegt das Gelände des Zeltplatzes Wallnau auf Geschiebelehm bzw. -mergeluntergrund mit einer wechselnd mächtigen Moorauflage. Das bedeutet, daß teils mit tragfähigem, teils mit nichttragfähigem Baugrund zu rechnen ist.

Für die vorgesehenen Erweiterungsbauten des Versorgungsgebietes empfiehlt sich daher im Bereich der geplanten Gebäudegrundrisse eine vorherige Baugrunduntersuchung mit dem Ziel, Verbreitung und Mächtigkeit humoser, nicht tragfähiger Bodenschichten näher zu erfassen .

4.4.2 Bau- und Nebenanlagen - wie: Brücken, Leuchtreklamen, etc. -

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art - wie z.B. Brücken, Bojenliegeplätze und Stege im Bereich des B-Planes Nr. 08 Wallnau -, die sich über die Mittelwasserlinie hin in den Bereich der Bundeswasserstraßen erstrecken, ist eine strom- und schiffahrts-polizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz erforderlich . Gemäß § 34 des Bundeswasserstraßengesetzes vom 02.04.1968 ist zudem darauf zu achten, daß Blendgefahr für die Schifffahrt ausgeschlossen wird. Weder von Gebäuden noch von der Straßenbeleuchtung darf Licht hoher Intensität zur See hin ausgestrahlt werden .

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, grüne oder blaue Lichter noch mit monochromatisch-gelben Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind daher von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen - (Bekanntmachung des Innenministers vom 21. Juli 1969 - Amtsblatt Schleswig-Holstein 1969, Seite 471) .

5.0 SCHUTZBESTIMMUNGEN :

5.1 Hochwasserschutz

Die Flächen des B-Planes Nr. 08 einschließlich der Änderungsbereiche liegen im hochwasser- und überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee - (Flächen unter + 3,00 m üNN) .

Die Änderungsbereiche wurden durch die entsprechende Kennzeichnung in der Planzeichnung umgrenzt / ausgewiesen .

5.2 Sonstige Schutzbestimmungen

Sonstige Schutzbestimmungen liegen z.Zt. nicht vor .

6.0 VER- + ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN :

6.1 Trinkwasserversorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung besteht mit Anschluß an das Wasserversorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Fehmarn.

6.2 Stromversorgung

Ein Anschluß an das Netz der Schleswig AG ist vorhanden .
Zusätzlich befindet sich auf dem Platz ein Notstromaggregat .
Auf die vorhand. Leitungen der Schleswig AG ist Rücksicht zu nehmen .

Für Bauvorhaben, die in einem geringeren Abstand als 20,0 m von der Freileitung errichtet werden sollen, sind der Schleswig AG die Bauunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Notwendige Änderungen trägt der Veranlasser. Die Kabeltrassen sind von Anpflanzungen freizuhalten. Die Freileitungstrasse muß von Pflanzen freigehalten werden, deren Wuchshöhe 4,00 m überschreitet .
Siehe auch Planzeichnung Teil -A- hierzu .

6.3 Abwasserbeseitigung (SW)

6.3.1 Schmutzwasserentsorgung (SW)

Die Schmutzwasserentsorgung besteht mit Anschluß an das zentrale Klärwerk in Sulsdorf durch den Zweckverband Ostholstein .

6.3.2 Oberflächenentwässerung (RW)

Die Oberflächenentwässerung erfolgt größtenteils durch Versickerung (für die unbebauten bzw. nicht weiter befestigten Flächen) bzw. andererseits durch Einleitung in vorhandene Gräben .

6.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral und durch den Zweckverband Ostholstein. Der Müll wird in Großcontainern auf der in der Planzeichnung dafür bezeichneten Fläche gesammelt und täglich abgefahren. Der Müllsammelstandort auf dem C-Platz ist bereits entspr. stark ein-/ umgrünt .

6.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung ; zusätzlich und ergänzend aus dem anliegenden Gewässer 'Angelteich' .
(Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß Erlaß des Innenministers vom 17. Januar 1979 - Az.: IV 350 b - 166.30 vorgenommen werden) .

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

Gemeinde Westfehmar
-Der Bürgermeister -

2448 Burg a.F., den 02. APR. 1988



Geändert + ergänzt gemäß Verfügung des Landrates des Kreises Ostholstein :

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

Nach den Beschlüssen der Gemeindevertretung von Westfehmar auf Fehmar :

- 1. am 2448 Burg auf Fehmar, den
.....
Bürgermeister
- 2. am 2448 Burg auf Fehmar, den
.....
Bürgermeister

Planung :

Stadtplaner • Architekt BDA
Dipl.-Ing. Siegfried Senfft
2420 Eutin • Waldstraße 05

2420 Eutin • den 12. Februar 1988

.....
S. Senfft
Planverfasser

Eigentümergeverzeichnis

Gemeinde Westfehmaru Gemarkung Wallnau Grundbuch Westfehmaru

Flur 1

Flurst.	Bd./Bl.	qm	Lage	Eigentümer
2/6	-/705	108416	Bojendorfer Warder und Bojendorfer End	Heyden, Berta Erbbauberechtigte: Mehnert, Gunnar
2/5	-/705	40433	Bojendorfer Warder	Heyden, Berta Erbbauberechtigte: Mehnert, Gunnar

Katasteramt Oldenburg
ausgefertigt Seite 1
am 19. 2.1990

Im Auftrage


(Adam)



ÜBERSICHT

- Anlage 3 -
26 | 4 | 1

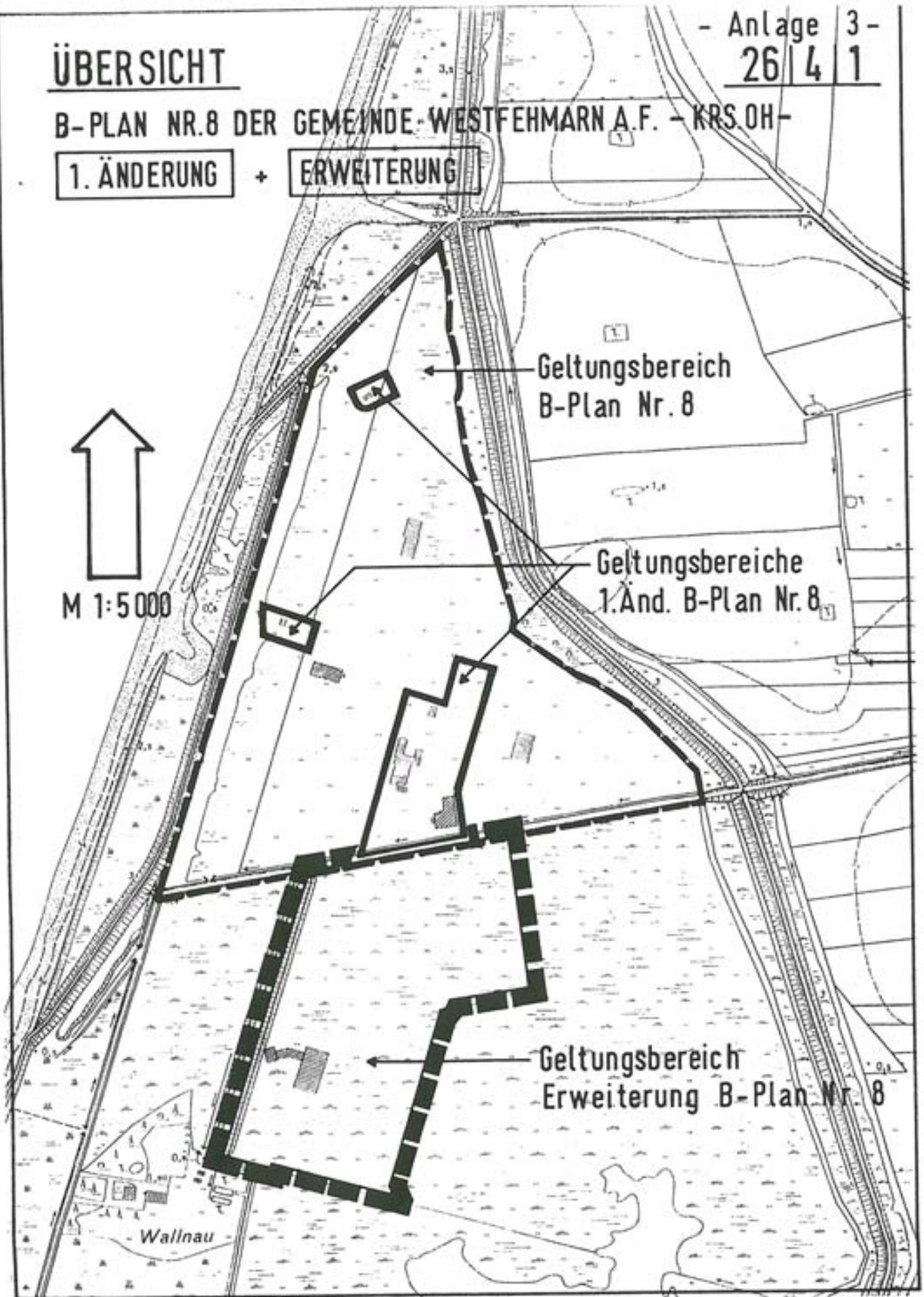
B-PLAN NR.8 DER GEMEINDE WESTFEHMARN A.F. - KRS.OH-

1. ÄNDERUNG

+

ERWEITERUNG

M 1:5000



Geltungsbereich
B-Plan Nr. 8

Geltungsbereiche
1.Änd. B-Plan Nr. 8

Geltungsbereich
Erweiterung B-Plan Nr. 8

Wallnau

-  Geltungsbereich B-Plan Nr. 8
-  Geltungsbereiche 1.Änd. B-Plan Nr. 8
-  Geltungsbereich Erweiterung B-Plan Nr. 8

eingestellt bei www.b-planpool.de