

BEGRÜNDUNG ZUR ERWEITERUNG

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

O R T S T E I L W A L L N A U - G E B I E T S B E Z E I C H N U N G : ' C A M P I N G P L A T Z W A L L N A U '

H I E R : " E R W E I T E R U N G C A M P I N G P L A T Z W A L L N A U N E B S T L A N D W I R T -
S C H A F T L I C H E M A N S C H L U ß B E R E I C H "

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 RECHTSGRUNDLAGEN
- 2.0 LAGE UND ABGRENZUNG
- 3.0 PLANUNGSANLAß UND ZIELSETZUNGEN
- 4.0 GEPLANTE MAßNAHMEN
 - 4.1 a) Sport- + Spielflächen
 - 4.1 b) Stell- + Parkplätze
 - 4.1 c) Fläche für die Landwirtschaft

 - 4.2 Verkehrserschließung
 - 4.3 Grünplanung
 - 4.3.1 Allgemein
 - 4.3.2 Speziell
 - 4.3.2.1 Ballspiel- und Reitflächen
 - 4.3.2.2 Bedarfsstellplätze
 - 4.3.2.3 Öffentlicher Parkplatz
 - 4.3.3 Bepflanzungen
 - 4.4 Sonstiges
 - 4.4.1 Baugrund
 - 4.4.2 Bau- + Nebenanlagen wie: Brücken, Leuchtreklamen, etc.
- 5.0 SCHUTZBESTIMMUNGEN
 - 5.1 Landschaftsschutz
 - 5.2 Hochwasserschutz
 - 5.3 Sonstige Schutzbestimmungen
- 6.0 VER- UND ENTSORGUNGSMAßNAHMEN
 - 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
- 7.0 ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG
- 8.0 AUSGLEICHSMABNAHMEN

zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 08 der Gemeinde Westfehmarn - Kreis OH - für ein Gebiet südlich des vorhand. Gemeindeweges von Bojendorf - Richtung Strand führend - gelegen ;
Gebietsbezeichnung: 'Erweiterung Campingplatz Wallnau nebst landwirtschaftlichem Anschlußbereich'

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN :

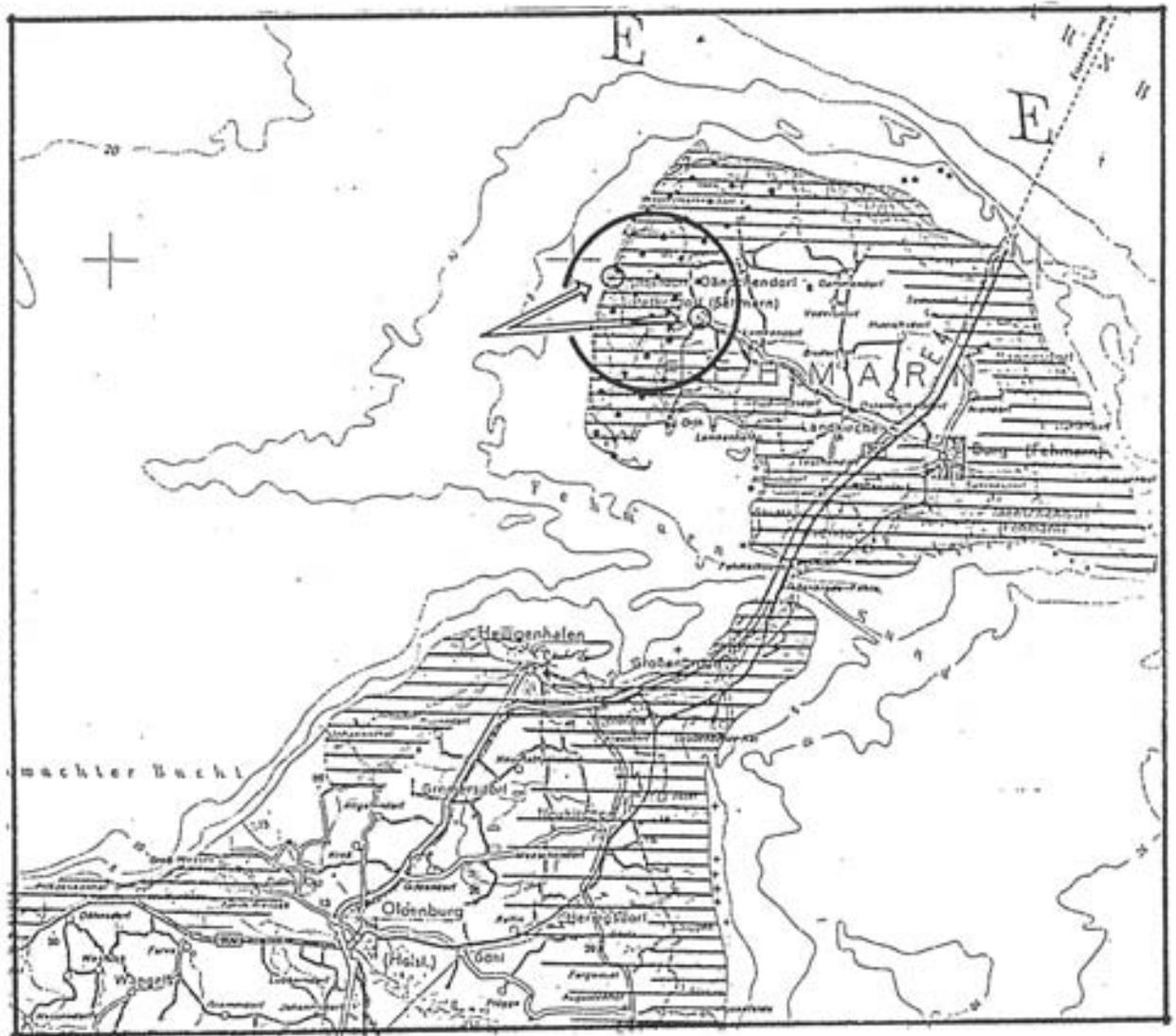
Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 1977/1986 auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.09.1987.....; des Entwurfsbeschlusses vom 20.07.1988... sowie des Satzungsbeschlusses vom hierzu ;
- der mit Erlaß des Innenministers vom Az.: genehmigten und am in Kraft getretenen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Westfehmarn -Kreis Ostholstein ;.
- Der B-Plan Nr. 08 (Ursprungs-/ Ausgangsplan) wurde durch Verfügung des Landrates des Kreises Ostholstein - als allgemeine untere Landesbehörde - am 06.09.1983..... Az.: 611.0/2-045/B8-Hi/SK... genehmigt und ist am 25.11.1983..... rechtsverbindlich geworden .

2.0 LAGE UND ABGRENZUNG :

Die Lage und die Abgrenzung der Erweiterung des B-Planes Nr. 08 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 Gemeinde Westfehmarn, Gemarkung Wallnau, Flur -1- belegenen Grundstücke mit einer Geltungsbereichsfläche von insgesamt ca. 6,38 ha brutto .

ORTSLAGE → siehe Planausschnitt



3.0 PLANUNGSANLAGE 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 einer 1. Änderung (als gesondertes Verfahren) - bzw. gemäß vorliegender Erweiterung des B-Planes Nr. 08 und nachfolgend tatsächlich in Angriff genommen werden .

Bereits in der Begründung zum B-Plan Nr. 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 / zutrif .

Bei der vorliegenden Erweiterung handelt es sich dabei um die Berücksichtigung folgender Aspekte .

4.0 GEPLANTE MAßNAHMEN :

4.1 a) Sport- + Spielflächen

Die vorhand. Campingplatzanlage läßt die Ausweisung unbedingt erforderlich werdender + entsprechend bemessener Sport- und Spielflächen nicht mehr zu, - da die Platzanlage dort hinsichtlich Infrastruktur, Ein- + Umgrünung und konzeptionell insgesamt komplettiert ist und selbst geringfügige, planerische Eingriffe sowohl flächenbedarfsmäßig und wirtschaftlich - als auch aus Gründen zu erwartender Beeinträchtigungen und funktionell sich als nicht vertret- + umsetzbar ergaben .

Seitens des Eigentümers wurden daher letztjährig bereits Flächen, welche südlich der Campingplatzanlage gelegen sind, sporadisch zu diesen Zwecken mit in Anspruch genommen, da sie sich eigentumsmäßig in einer Hand befinden .

Wesentliche Vorteile dieses Standortes sind, daß hierdurch u.a. keine Beeinträchtigungen für die Campingnutzung ausgehen, - zum anderen den Bedürfnissen adäquat Rechnung zu tragen ist, jedoch bei insgesamt zurückhaltender Flächen- und Landschaftsbeanspruchung .

- Diese im Plan als campingplatzzugehörige private Grünflächen ausgewiesenen Bereiche sind zur Unterbringung von Ballspielen aller Art einschl. der vorhand. Rasensportfläche und für das Ponyreiten vorgesehen .
Gemäß Text Teil -B- Festsetzung, Ziffer 1.1 sind im Bezug auf den hier vorliegenden Landschaftsschutz alle Ballspielplätze im Oberflächenbelag unbefestigt (unversiegelt) und als natürliche Rasen- bzw. Rasenspielflächen zu belassen .
Aufschüttungen oder Abgrabungen sind durch diese Nutzungen nicht herzuweisen .
Diese Flächen machen insgesamt einen Umfang von ca. 2,72 ha aus, wovon ca. 5,500 m² auf die Um- + Abgrünung entfallen .

4. b) Stell- + Parkplätze

Bislang ungelöst war das Park- + Stellplatzproblem im Zugangsbereich des Campingplatzes .

Für eine vergleichbare Situation zur 5. Änderung des F-Planes der Gemeinde Westfehmarn lautete die Stellungnahme des Kreises Ostholstein vom 12.02.1987 zur Situation 'Wallnau' treffend und wie folgt :

Zitat: "Bei der Berechnung des Stellplatzbedarfes sollte man nicht von theoretischen Überlegungen ausgehen. Praxisbezogene Werte kann die Gemeinde Westfehmarn in jedem Jahr aus dem in unmittelbarer Nähe gelegenen Ferien- und Campinggebiet 'Wallnau' herleiten . Fehlende Stellflächen führen dort häufig zu katastrophalen verkehrlichen Verhältnissen im öffentl. Straßenraum (Straße) . Fahrzeugführer parken zwangsläufig ihre Fahrzeuge beidseitig der ca. 4,00 m breiten Gemeindestraße (Zufahrt zum Feriengebiet). Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge haben kaum Möglichkeiten, ihren Aufgaben gerecht zu werden. Verkehrsregelnde Maßnahmen wie z.B. Halteverbot sind in diesen Regionen, wie Erfahrungen immer wieder zeigen, kein Mittel, um die Flüssigkeit des Verkehrs bzw. die Verkehrssicherheit zu garantieren . "

Diesem Umstand soll durch Ausweisung entspr. Park- und Stellplatzflächen im B-Plan Erweiterungsbereich nunmehr Rechnung getragen werden .

- Allerdings sollten theoretische Überlegungen zur Bedarfsbestimmung mitherangezogen werden, - da ansonsten die Gefahr einer 'Überzeichnung' bestünde .
Eine vom Eigentümer des C-Platzes durchgeführte Zählung in der Laufzeit vom 02. Juli bis 21. August 1987 ergab, daß auf der als Behelfsparkfläche Wallnau bereits eingerichteten Fläche (mit jetzigem gepl. Park- + Bedarfsstellplatzstandort identisch) - ohne Unterscheidung als privater/öffentl. Bedarf i.M. ca. 200 Stück Pkw-Standplätze benötigt werden - sowie eine nicht weiter ermittelte Anzahl von Bussen, Wohnmobilen und Campinggespannen . Der Bedarf resultiert im wesentlichen aus dem

1. Stellplatzbedarf des Campingplatzes Wallnau ;
2. Stellplatzbedarf des weiter südlich liegenden Vogelschutzgebietes Wallnau ;
3. Stellplatzbedarf des Restaurants C-Platz Wallnau, welches auch von Badegästen, Besuchern des Vogelschutzgebietes und allgemein von Außenstehenden frequentiert wird ;
4. Stellplatzbedarf von Badegästen des Wallnauer Strands, - z.T. auch bedingt durch die dortige FKK-Nutzungsmöglichkeit .

Der o.g. Zählung wird folgende rechnerische Bedarfsermittlung gegenübergestellt :

Campingplatz Wallnau

Gemäß Zelt- + Campingplatz VO vom 07.01.1983 sind gemäß § 8(2) pro 25 Standplätze mindestens ein Stellplatz für Besucher bereitzustellen ;

bei ausgewiesenen max. 1.060 Standplätzen $\hat{=}$ 42 St /Pkw

Restaurant C-Platz Wallnau

Gemäß Stellplatzerlaß Ziffer 6.2 = 1 St je 4-8 Sitzplätze; bei im Endausbau gepl. 240 Sitzplätzen und unter Zugrundelegung von i.M. 1 St/ 6 Sitzplätze = 40 St;

bei Annahme von 50% campingplatzinternen Gästen sowie 50% Gäste von außerhalb (Vogelschutzgebiet Wallnau, Badegäste + Umland) ergibt sich ein Bedarf von ca. $\hat{=}$ 20 St /Pkw

- Zeitweise Nutzungsänderung des Scheunengebäudes auf der 'Fläche f.d. Landwirtschaft' für Veranstaltungen aller Art in der Zeit vom 16.06. bis 31.08. eines jeden Jahres mit \leq 200 Personen = hier ohne Anrechnung ; da die hierfür vorliegende Genehmigung nur eine Benutzung von Campinggästen voraussetzt bzw. zuläßt . --

- Vorliegende Nutzung des Campingplatzes nur für Touristkamping, - d.h. für Spätankömmlinge, nach 21⁰⁰ Uhr Einlaßschluß ;
Mittagsruhe, Nachtruhe, - allgemeine Platzruhe, Wagen für Ausflüge vor dem Platz belassend, etc.
geschätzter Bedarf i.M. $\hat{=} 40 \text{ St /Pkw}$

B e d a r f -insgesamt- $\text{rd. } 102 \text{ St /Pkw}$

- Bedarf für Neuankömmlinge als Gespanne und evtl. zusätzl., zeitweilige Busabstellung , geschätzt $\text{rd. } 10 \text{ St}$

mit vergrößertem Platzbedarf entspr. der Fahrzeuggeometrie.

Platzausweisungen :

Im Plan wurden als Bedarfstellplatz insgesamt 110 St/Pkw ausgewiesen bzw. könnten gemäß Eintragung in der Planzeichnung untergebracht werden - sowie 10 St für Gespanne, Busse - oder bei Bedarf Umnutzung in zusätzliche 20 St /für Pkw .

Der öffentliche Parkplatzbedarf wird mit statt 1/3 aufgrund der hier vorliegenden Situation mit 1/2 des o.g. ermittelten St/Pkw-Bedarfes bemessen, was rd. 51 P-Plätze ergäbe ; gewählt + ausgewiesen in der Planzeichnung wurden 55 Stck. P-Plätze/ Pkw .

Diese Differenzierung wurde auch gewählt, um einen Grundstock von P-Plätzen kontinuierlich und in einem entspr. ausgebauten Zustand zur Verfügung stellen zu können; die Stellplatzfläche dagegen lediglich als Bedarfstellplatz, saisonal und nur innerhalb der dort ausgewiesenen Grundnutzung 'Grünfläche' auszuweisen war ; - damit diese nur entspr. dem jeweiligen Bedarfsumfang zu nutzen ist; vgl. hierzu auch Text Teil -B-, Ziffer 1.2 .

Der öffentl. Parkplatz umfaßt ca. eine Fläche von 0,18 ha brutto incl. Bepflanzung.

Der als Bedarfstellplatz vorgesehene Bereich umfaßt ca. eine Fläche von 0,77 ha brutto incl. Ab- + Durchgrünung .

4.1 c) Fläche für die Landwirtschaft

Auf besonderen Wunsch der Gemeinde wurde ein Teil der weiter südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung in die Planung einbezogen und dementsprechend festgesetzt .

Die dort bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude wurden in ihrer jetzigen Größenordnung festgeschrieben .
Hierdurch soll erreicht werden, daß

1. die Grundnutzung 'Landwirtschaft' als solches festgeschrieben wird und
2. auf dem dortigen Gelände keine weiteren (zusätzlichen) baulichen Einrichtungen und evtl. weitere Nutzungsänderungen erfolgen .

- Die Gründe hierfür liegen u.a. in der seitens des Kreises OH vom 06.08.1985 - Az.: 614-5/12 - 045 -Hi/Ba - erteilten Genehmigung zur zeitweisen Nutzungsänderung des dortigen, landwirtschaftlichen Scheunengebäudes für Veranstaltungen verschiedener Art - begrenzt auf eine Teilnehmerzahl von max. 200 Personen - und nur für Benutzer des Campingplatzes Wallnau in der Zeit vom 16.06. bis 31.08. jeden Jahres ;
vgl. dortige Genehmigung, Seite -3- Absatz 3 sowie auch Baugenehmigung vom 09.08.1985 - Az.: 631 - 39648/ II -Thie/FR - hierzu .

Die o.g. Ausnahmeregelungen sollen bauleitplanerisch nicht erweitert und auch nicht erfaßt werden ; - die bestehende Regelung somit derart verbleiben .
Diese Flächen für die Landwirtschaft umfassen ca. 2,71 ha .

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 Haupterschließungswege - (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 .
Der ausgewiesene öffentl. Parkplatz ist für eine entspr. Befestigung(im Oberflächenbelag bekiest/wassergebunden) vorgesehen; - für den Bedarfsstellplatz gelten die Festsetzungen gemäß Text Teil -B-, Ziffer 1.2 .

Die Bemessung der Park- + Bedarfsstellplatzflächen sind ansonsten der Planzeichnung zu entnehmen .
Es werden zwei getrennte Zufahrten eingerichtet, die eine voneinander unabhängige Benutzung ermöglichen - wie z.B. bei Sperrung des Bedarfsstellplatzes außerhalb der Saison bzw. zwecks genereller Trennung der verschiedenen Nutzungsarten .

4.3 Grünplanung

4.3.1 Allgemein

Der Geltungsbereich zur Erweiterung des B-Planes Nr. 08 liegt in den Niederungsbereichen des ehemaligen Kopendorfer Binnen-sees. Das zwischen dem landeinwärts gelegenen Landesschutz-deich und dem etwas niedrigeren Sommerdeich liegende B-Plan Gebiet wird künstlich entwässert. Schütterere Landschilfbestände weisen auf die ehemals dichten Reetbestände hin. Im Bereich der ausgewiesenen Stellplatzflächen ist das Gelände durch Bodenaufschüttungen und Bauschuttablagerungen um ca. 50 cm aufgehöhht, im übrigen entspricht das Niveau des Geländes dem natürlichen Niederungsniveau .

Die Flächen zwischen dem Landesschutzdeich und dem B-Plan Gebiet unterliegen einer intensiven Grünlandbewirtschaftung (Beweidung durch Rinder und Pferde/Ponies). Die westlich anschließende Parzelle weist infolge der aufgegebenen Grünlandnutzung ausgedehnte Landschilfbestände auf.

Die derzeitige intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung und die Freizeitnutzung (Reiten , Ballspiele, Behelfsparkplatz), die unmittelbare Nachbarschaft zum Campingplatz Wallnau und zur Strandstraße von Bojendorf bewirken eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung der landschaftsökologischen Qualität dieser Flächen. Die insbesondere für die Wasservogelwelt wertvollen Flächen schließen im Süden unmittelbar an das B-Plan Gebiet an und erstrecken sich über das NSG Wallnau und die Flügger Teiche zum NSG Krummsteert . Durch die derzeitige Erholungs- und Freizeitnutzung macht das Plangebiet einen eher ungeordneten Eindruck mit negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild .

4.3.2 Speziell

Der B-Plan in seiner vorliegenden Fassung setzt fest :

- Abschirmpflanzungen durch Knickneuanlagen an Stellplatz- und Parkplatzflächen ;
- Abschirmpflanzungen an den Ballspiel- und Reitflächen sowie die Bestandspflanzungen im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzung /'Hofstelle' .

Diese Gehölzpflanzungen sind im Prinzip untypisch für die sonst gehölzfreie Seenederung. An anderer Stelle würden sie eine Störung der Wechselbeziehungen zwischen Strand, freier Ostsee und den Niederungsflächen bewirken, die insbesondere für einige Wasservogelarten von Nachteil wären .

Da die Erweiterung des B-Planes Nr. 08 die optische Fortsetzung des nördlich gelegenen Campingplatzes darstellt und außerdem nur die nördliche Spitze der Seenederung berührt, ist die Querriegelwirkung der Abschirmpflanzung gering. Vielmehr muß hier die für das Landschaftsbild positive Wirkung hervorgehoben werden : Die Gehölzpflanzungen ordnen die Flächen für Weide- und Erholungsnutzung und mildern die exponierte Lage der im südlichen Teil des B-Plan Gebietes gelegenen Hofstelle. Die dort bereits vorgenommenen Anpflanzungen ergänzen die geplanten Abschirmpflanzungen und führen so zu einer eindeutigen Abgrenzung .

4.3.2.1 Ballspiel- und Reitflächen

Die Ausweisung sieht unbefestigte bzw. unversiegelte Ballspiel- und Reitflächen vor. Die natürliche Grasnarbe wird bei stärkerer Beanspruchung einen höheren Anteil an trittverträglichen Ruderalpflanzen entwickeln;
vgl. hierzu Text Teil -B-, Ziffer 1.1 .

4.3.2.2 Bedarfsstellplätze

Vorgesehen ist eine Schotterrasenbefestigung ;
im Bereich der Stellplätze für Busse und Gespanne kann auch eine solidere Befestigung mittels sog. Rasengittersteinen erfolgen;
vgl. hierzu Text Teil -B-, Ziffer 1.2 .

4.3.2.3 Öffentlicher Parkplatz

Für den ausgewiesenen öffentl. Parkplatz ist eine durchlässige Oberflächenbefestigung einer Versiegelung ebenfalls vorzuziehen. Ein Pflastersteinbelag mit Rasenfuge bzw. mit o.g. Rasengittersteinen können hier bei gleichzeitigem Verzicht auf Kantensteine/Hochborde aus der Sicht der Landschaftsplanung zu einem harmloseren Ausbauzustand und - abhängig vom Grad der Benutzung, zu mehr oder weniger begrünten Parkplatzflächen führen .

4.3.3 Bepflanzungen

A b s c h i r m p f l a n z u n g e n

a) Gehölzzusammensetzung für die Knicks :

(i.d. Planzeichnung mit KN - A bezeichnet)

5 %	Quercus robur	Stieleiche
10 %	Fraxinus Excelsior	Esche
10 %	Alnus glutinosa	Roterle
15 %	Rhamnus frangula	Faulbaum
5 %	Prunus avium	Vogelkirsche
5 %	Salix cinerea	Grauweide
5 %	Salix aurita	Öhrchenweide
10 %	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
5 %	Malus sylvestris	Holzapfel
20 %	Rosa canina	Hundsrose
10 %	Crataegus monogyna	Weißdorn

b) Gehölzzusammensetzung für die flächigen Abpflanzungen :

(i.d. Planzeichnung mit A bezeichnet)

155	Alnus glutinosa	Roterle
10 %	Salix cinerea	Grauweide
10 %	Salix aurita	Öhrchenweide
5 %	Fraxinus excelsior	Esche
15 %	Rhamnus frangula	Faulbaum
5 %	Quercus robur	Stieleiche
10 %	Prunus padus	Traubenkirsche
15 %	Hippophae rhamnoides	Sanddorn
10 %	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
5 %	Salix caprea	Salweide

Pflegemaßnahmen sind im 4. Jahr nach der Anpflanzung vorzunehmen. Durch Ausholzen ist dabei der Anteil der Weiden und Erlen zu reduzieren. Die Salweiden sind als Kopfweiden zu entwickeln. Um den Bestand der vorhandenen Gehölzpflanzungen östlich der Hofstelle zu sichern, ist dieser in die Planzeichnung übernommen worden. Ergänzungen dort sind mit Arten der flächigen Anpflanzungen vorzunehmen .

c) Einzelbäume :

Die Einzelbaumpflanzungen zur Gliederung und Schattenbildung auf den Parkplatzflächen sind mit Sorbus intermedia (inzwischen Charakterbaum auf Fehmarn) vorzunehmen .

Die genannten Baum- + Straucharten sind Satzungsbestandteil ; vgl. hierzu auch Nr. 4) auf der Planzeichnung unter " Baum- + Straucharten " .

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 gepl. bauliche Anlagen aller Art empfiehlt sich daher eine vorherige Baugrunduntersuchung mit dem Ziel, Verbreitung und Mächtigkeit humoser, nicht tragfähiger Bodenschichten näher zu erfassen. Im Bereich der gepl. Park- + Bedarfsstellplätze sowie den Ballspiel- + Reitflächen kann von Bodenverhältnissen ausgegangen werden, die diese Nutzungen erlauben, - da diese Bereiche behelfsmäßig derart bereits genutzt werden .

4.2 Bau- + 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 schiffahrtspolizeiliche 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 Landschaftsschutz

Der gesamte Bereich der Erweiterung des B-Planes Nr. 08 liegt im Landschaftsschutzgebiet gemäß Kreisverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in den Gemeinden Petersdorf, Dänschendorf, Landkirchen, Bannesdorf und Meeschendorf auf Fehmarn vom 23. Juni 1971 .

Ein zur Klärung der Sachlage durchgeführtes Erörterungsgespräch im Amt Fehmarn und vorort am 01. Juni 1987 unter Beteiligung der betroffenen Dienststellen ff. ergab, daß die von der Erweiterung des B-Planes Nr. 08 erfaßten Flächen im Landschaftsschutz verbleiben sollen, eine diesbezügliche Entwidmung ausdrücklich **n i c h t** erfolgen soll ; vgl. hierzu auch Aktenvermerk Amt Fehmarn vom 06.07. 1987 + Teilnehmerliste .

In der Planzeichnung verblieb somit der gesamte Geltungsbereich mit der Kennzeichnung ' Landschaftsschutz ' .

5.2 Hochwasserschutz

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

Der Erweiterungsbereich wurde durch die entsprechende Kennzeichnung in der Planzeichnung umgrenzt/ ausgewiesen .

5.3 Sonstige Schutzbestimmungen

Sonstige Schutzbestimmungen liegen z.Zt. nicht vor .

5.0 VER- UND ENTSORGUNGSMABNAHMEN :

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind wie folgt vorhanden :

5.1 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 .

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 zentral auf dem Campingplatz gesammelt und täglich abgefahren . Dieser Müllsammelstandort auf dem C-Platz ist bereits entsprechend stark ein- / umgrünt .

6.5 Löschwasserversorgung

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

7.0 ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG :

Für die im Erweiterungsbereich des B-Planes Nr. 08 vorgesehenen Maßnahmen werden die anfallenden Kosten vornehmlich vom Eigentümer des Campingplatzes Wallnau getragen .

8.0 AUSGLEICHMAßNAHMEN :

Die durch den Bau von Stell- und Parkplatzanlagen vorzunehmenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 Landschaftspflegegesetz sollen ohne gesonderte Bilanzierung und nach Maßgabe der Unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Ostholstein projektbezogen wie folgt ausgeglichen werden .

1)

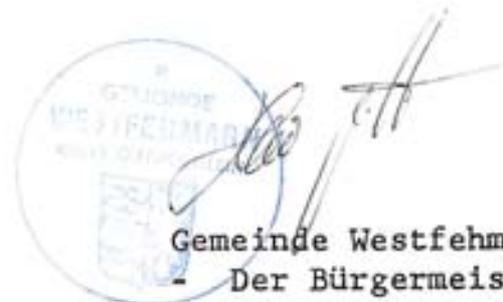
Der Verursacher verzichtet auf die Fischereirechte sowie auf die jährliche Reetmaht des in seinem Eigentum stehenden ca. 12,0 ha großen, südlich der B-Plan Erweiterung gelegenen Binnenteiches, was praktisch die Erweiterung des Vogelschutzgebietes Wallnau nördlich der Kopendorfer Au um diesen geschützten Bereich bedeutet .
Eine Nutzung jedweder Art wäre in diesem Bereich dann ausgeschlossen .

2)

Auf dem geplanten Stellplatzgelände wird zusätzlich ein ca. 180,00 m² großer Teich mit eingeplant und angelegt .

3)

Für die Oberflächenbefestigung soll abweichend von den Empfehlungen des B-Planes ausschließlich Kies Verwendung finden .


GEMEINDE WESTFEHMARN
Der Bürgermeister -

Aufgestellt :

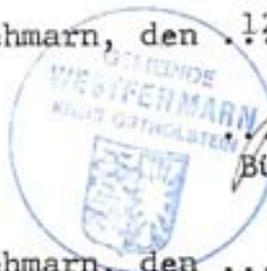
2448 Burg auf Fehmarn, den 02. April 1990.....

Geändert + ergänzt gemäß Verfügung des Landrates des Kreises Ostholstein :

1. vom 21.09.1990 Az.: 61.1-1-45 B8 (1E) 589 mi-schl.
2. vom Az.:

Nach den Beschlüssen der Gemeindevertretung von Westfehmar
auf Fehmarn :

1. am ~~29.05.1991~~ 2448 Burg auf Fehmarn, den 12. August 1991
.....
Bürgermeister
2. am 2448 Burg auf Fehmarn, den



.....
Bürgermeister

Planung :

Stadtplaner · Architekt BDA
Dipl.-Ing. Siegfried Senfft

2420 Eutin · Waldstraße 05

2420 Eutin · den 23. Februar 1988

.....
Planverfasser

Grünordnung : Beratung durch Landschaftsarchitekten
Trüper u. Gondesen, 2400 L ü b e c k

Geändert + ergänzt am 29.05.1991... (GV-Änderungsbeschluss)

Eigentümergeverzeichnis

Gemeinde Westfehmar Gemarkung Wallnau Grundbuch Westfehmar

Flur 1

<u>Flurst.</u>	<u>Bd./Bl.</u>	<u>qm</u>	<u>Lage</u>	<u>Eigentümer</u>
9/6	-/695	456097	Bojendorfer End, Holzwarder und Wallnau	Mehnert, Gunnar

Katasteramt Oldenburg
ausgefertigt Seite 1
am 16. 2.1990

Im Auftrage


(Adam)



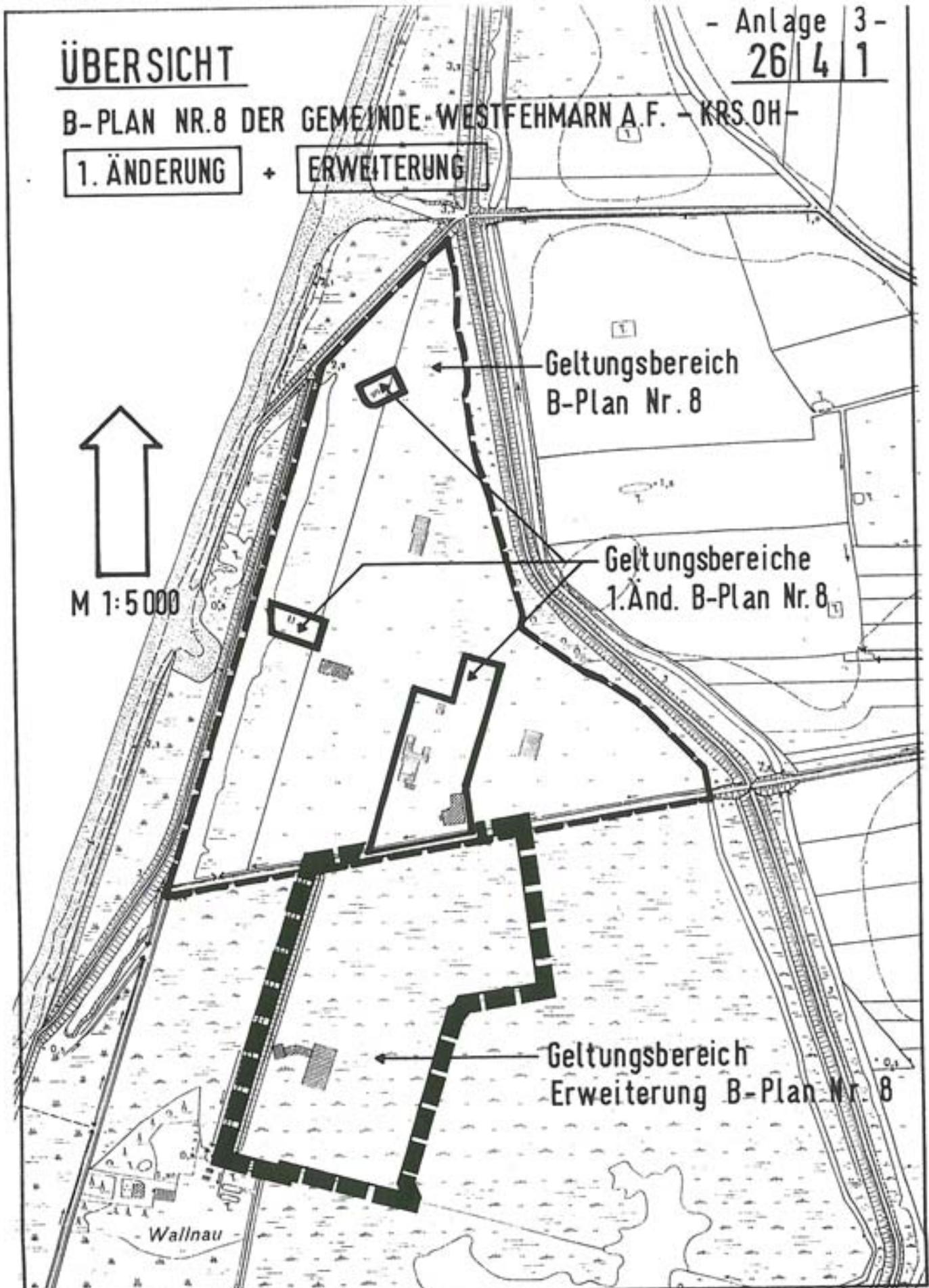
ÜBERSICHT

- 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

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

eingestellt bei www.b-planpool.de

RECHTSVERBINDLICHE VEREINBARUNG

zwischen Herrn Gunnar Mehnert, Wallnau auf Fehmarn
und

der Gemeinde Westfehmar, vertreten durch den Bürgermeister Heino Müntzel, Petersdorf auf Fehmarn, und seinem Ersten Stellvertreter Johannes Störtenbecker, Gollendorf auf Fehmarn

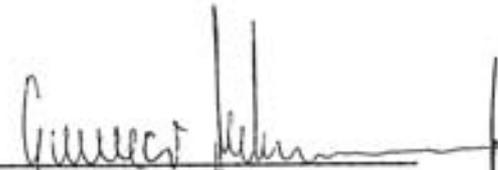
Für mich und meine Rechtsnachfolger erkläre ich, Gunnar Mehnert, hinsichtlich der Erweiterung des Campingplatzes Wallnau südlich des Gemeindeweges "Bojendorf/Richtung Strand" hiermit rechtsverbindlich und unwiderruflich:

1. Auf der Grundlage der Bebauungsplan -Nr. 8- Erweiterung für den Campingplatz Wallnau nebst landwirtschaftlichem Anschlußbereich werden die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend Seite 14 der überarbeiteten Begründung zur Erweiterung des B.-Planes Nr. 8 durchgeführt.
2. Als Verursacher der durch den Bau von Stell- und Parkplatzanlagen vorzunehmenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 LPflegG verzichte ich auf die Fischereirechte sowie auf die jährliche Reetmaht des in meinem Eigentum stehenden ca. 12 ha großen, südlich der B.-Plan-Erweiterung gelegenen, Binnenteiches.
3. Auf dem geplanten Stellplatzgelände wird zusätzlich ein ca. 180 qm großer Teich nach Maßgabe der Unteren Landschaftspflegebehörde eingeplant und angelegt.
4. Für die Oberflächenbefestigung wird abweichend von den B.-Plan-Empfehlungen ausschließlich Kies verwendet.
5. Die künftigen Festsetzungen der B.-Plan -Nr. 8- Erweiterung für das Gebiet südlich des vorhandenen Gemeindeweges "Bojendorf-Strand" werden anerkannt.

6. Diese Vereinbarung tritt gleichzeitig mit der Rechtsverbindlichkeit der B.-Plan -Nr. 8- Erweiterung in Kraft.

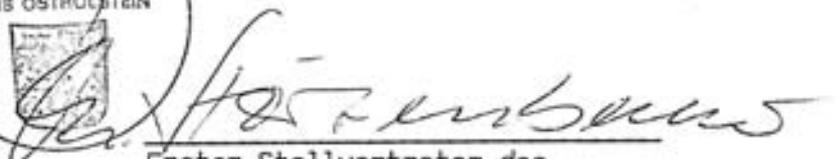
Burg auf Fehmarn, den 25. Juli 1991

Gemeinde Westfehmar n
Der Bürgermeister


(Gunnar Mehnert)


Bürgermeister




Erster Stellvertreter des
Bürgermeisters