

Begründung

zur 4. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 8

der Gemeinde Westfehmar

im Ortsteil Wallnau

für das Gebiet: „südlich des Eingangsbereiches des Campingplatzes, nördlich des landwirtschaftlichen Betriebs Mehnert, westlich angrenzend an die Pkw-Stellplatzanlage des Campingplatzes“

1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird entworfen und aufgestellt nach den §§ 8 und 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO.

Es gelten die Landesbauordnung Schleswig-Holstein und die Planzeichenverordnung, alle jeweils in der geltenden Fassung.

Die Aufstellung erfolgt auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.10.2000
- des Entwurfsbeschlusses vom 21.03.2001 hierzu.

2. Landesplanerische Vorgaben

Nach dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 liegt die Gemeinde Westfehmar in einem - Ordnungsraum für Tourismus und Erholung -. Weiterhin wird von Seiten der Landesplanung die Notwendigkeit unterstützt, Einrichtungen für spezielle Erholungs- und Freizeitformen (hier: Campingplatz) zu schaffen bzw. vorhandene Einrichtungen zu erweitern und qualitativ zu verbessern (hierzu: Ziffer 5.11.2 des LROPI).

Zwischenzeitlich ist als Ergebnis diverser Planungsgespräche mit der Landesplanungsbehörde und dem Kreis Ostholstein festgestellt worden, dass die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dem Vorhaben zum Bau einer Reitanlage nicht entgegenstehen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Westfehmar liegt im Westen der Insel Fehmarn. Diese Gemeinde besteht aus mehreren Ortsteilen. Diese Planung liegt südlich des vorhandenen Campingplatzes „Wallnau“.

Die genaue Lage und die Größe des Geltungsbereichs innerhalb des Gemeindegebietes ist aus der nachfolgenden Übersichtskarte im Maßstab 1 : 25 000 zu entnehmen.



Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha, die bisher für sportliche Zwecke genutzt wurde.

4. Anlass der Planung

Der Campingplatz Wallnau gehört zu den wenigen Anlagen im Kreis Ostholstein, die ihre Nutzung hauptsächlich auf Touristkamping ausgerichtet haben. Ein Campingplatz dieser Art sollte über ein normales Maß hinaus über Angebote aller Art verfügen.

Die Reitanlage soll als Angebotserweiterung und Qualitätsverbesserung des bestehenden Campingplatzes genutzt werden. Diesem Bedarf folgend soll diese Satzung die planungsrechtliche Absicherung für die Bereithaltung einer entsprechenden Fläche schaffen.

5. Planungsinhalte

Vorrangiges Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Genehmigung zur Errichtung einer Reithalle und der dazugehörigen Nebenanlagen (Teilfläche 1).

Nachdem bisher über den Standort einer Reitanlage keine Einigung erreicht werden konnte, wird nunmehr verstärkt dem ortsplanerischen Ziel gefolgt. Hiernach wird der Standort für die Reitanlage als Teil des vorhandenen Campingplatzes zwischen bzw. in Anlehnung an die bestehende Mehrzweckhalle und dem Campingplatz auf der bereits für sportliche Zwecke genutzten Flächen vorgesehen.

Die erforderliche Fläche wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf den notwendigen Umfang begrenzt.

Südöstlich der Freianlagen, die bereits als Sportanlagen für Volleyball- und Basketballspiele und als Reitplatz genutzt werden, ist die Errichtung einer Reithalle in einer Größe von ca. 45 m x 25 m geplant. Eine abgegrenzte Fläche hiervon soll als Lagerraum für Futtermittel und Reitzubehör genutzt werden.

Die Gesamtanlage erfordert die Errichtung so genannter Außenboxen. Hierzu werden die vorhandenen Freigatter umgewandelt. Es ist ferner die Errichtung eines kleineren Gebäudes für das Aufsichtspersonal der Reitanlage erforderlich. Die gesamte Anlage befindet sich nördlich der vorhandenen landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle, die z. Zt. zu einem Drittel im Sommer für Veranstaltungen und ansonsten für die Unterstellung von Pflegemaschinen des Campingplatzes und zu zwei Dritteln für landwirtschaftliche Geräte und als Heu- und Strohlager dient. Eine eventuelle Einbeziehung der vorhandenen Mehrzweckhalle in die Reithallenanlage ist somit nicht möglich.

Eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem Campingplatz stehen, sind nicht geplant.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Neufassung vom 04.11.1998 (BGBl. I S. 3294) 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 weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Der künftigen Entwicklung im Bereich des Campingplatzes Wallnau und seiner näheren Umgebung kommt eine besondere Bedeutung zu. Einerseits bestehen besondere Belange in Sicht auf Natur und Umwelt, andererseits sind im Ordnungsraum die Einrichtungen für Tourismus zu bündeln und in ihrem Angebot zu verbessern. Die Gemeindevertretung hat diese beiden Belange im Rahmen der Meinungsbildung zum Aufstellungsbeschluss abgewogen. Danach wird auch bei Rücksichtnahme auf Belange von Natur und Umwelt eine stärkere Berücksichtigung der Belange des Tourismus an dieser Stelle als politisches Ziel der Gemeinde festgestellt.

6. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung ist bereits vorhanden und wird durch die geplanten Änderungen nicht berührt.

7. Grünplanung, Umwelt

In topographischer Hinsicht hat das Gelände keine besonderen Merkmale. In großen Bereichen ist es nahezu eben.

Die vorhandenen Pflanzbereiche werden berücksichtigt und unverändert als zu erhalten festgesetzt.

Durch diese Planung werden Eingriffe vorbereitet, durch die die Natur und die Landschaft beeinträchtigt werden. Der Eingriff in Natur und Landschaft beinhaltet eine Veränderung der Gestalt und Nutzung der Grundfläche, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können. Die Gemeinde ist bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes bemüht, auf Grund des naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebotes sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Nach dem gemeinsamen Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ und den dazu gegebenen Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ werden Flächen außerhalb des Plangebietes vorgehalten. Diese werden über eine vertragliche Bindung gesichert. Damit wird gleichzeitig die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 geregelt.

Inhaltlich bestehen die Ausgleichsmaßnahmen aus einer Pflanzung am Nordrand des Flurstücks 5, Flur 3, Gemarkung Bojendorf.

Für diese Planung wird ein Grünordnungsplan aufgestellt. Die sich aus dieser Untersuchung ergebenden Maßnahmen, soweit sie zur Übernahme in diesen Bebauungsplan geeignet sind, werden als Festsetzungen aufgenommen.

Das Plangebiet liegt zurzeit noch im Landschaftsschutzgebiet „Insel Fehmarn“ Teil II West- und Nordküste Fehmarn mit der Kreisverordnung vom 23.06.1971. Vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz notwendig. Das erforderliche Antragsverfahren wird eingeleitet.

8. Hochwassergefährdung

Dieses Gebiet ist nicht gegen jedes Hochwasserereignis geschützt. Die Gebäude sind von der Konstruktion her darauf auszurichten. Bei anstehendem Hochwasser erfolgt eine rechtzeitige Räumung. Ferner wird vom Betreiber sichergestellt, dass die Deiche bei höheren Wasserständen nicht durch aufschwimmende Teile beschädigt werden.

9. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn.

Für die Löschwasserversorgung werden in Absprache mit dem örtlichen Wehrführer Hydranten vorgesehen. Anlässlich der Durchführung der Erschließungsmaßnahme wird der überschlägliche Nachweis zur Leitungskapazität erbracht. Laut Erlass des Innenministers vom 24.08.99 sind 48 cbm/h für zwei Stunden vorzuhalten.

9.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Ortsnetz der Schleswig AG. Freileitungen innerhalb dieses Plangeltungsbereichs sind nicht vorhanden.

9.3 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.

9.4 Abwasserbeseitigung

Das häusliche Schmutzwasser wird im Trennsystem gefasst und in den Vorschacht der Pumpstation eingeleitet. Das Abwasser wird der zentralen Kläranlage in Orth a. F. zugeführt.

Anfallendes Regenwasser wird versickert und tlw. 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 Trennkana- lisation, Amtsbl. Schl.-H. 1992, Nr. 50, S. 829 ff., zu beachten.

Entsprechende Genehmigungen bzw. Erlaubnisse sind bei der Wasserbehörde zu beantra- gen.

9.5 Beseitigung von Müll und Abfällen

Müll und Abfälle werden gemäß der Satzung des Kreises Ostholstein durch den Zweckver- band beseitigt.

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens werden nicht erforderlich, weil sich die Flä- chen bereits im Besitz des Campingplatzbetreibers befinden.

Die Gemeinde wird mit dem Betreiber des Campingplatzes einen städtebaulichen Vertrag schließen, in dem die Realisierung bzw. die vollständige Umsetzung, insbesondere der Pflanzfestsetzungen, geregelt werden.

11. Kosten

Der Betreiber beabsichtigt für die Realisierung in diesem Teilbereich nachfolgend aufgeführte Aufwendungen zu tätigen:

Errichtung von Gebäuden und Bepflanzungen	ca. 600.000,-- DM (306.905,-- Euro)
Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen in einer Größe von 1500 m ² a 4,-- DM/m ²	ca. 6.000,-- DM (3.069,-- Euro)

Auf Grund eines städtebaulichen Vertrages entstehen der Gemeinde Westfehmar für die Erschließung und die Infrastruktur keine Kosten. Die Gesamtkosten werden vom Investor getragen.

Aufgestellt gem. § 9 (8) BauGB

31. März 2004

Fehmar, den



Stadt Fehmar

- Der Bürgermeister -

Schmeißt

Stand: 05.02.2002/29.09.2003

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