

Begründung

Kreis Ostholstein

Eing.: 25. JULI 1991

Anl.:/Amt

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde
Landkirchen auf Fehmarn - Kreis Ostholstein
für den Bereich des Campingplatzes Miramar

Gebietsbezeichnung: Campingplatz Miramar, südwestlich der
Ortslage Wulfen am Fehmarnsund

1. Rechtsgrundlagen:

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BauGB in Verbindung mit
der BauNVO vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763) auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom sowie des Entwurfsbeschlusses vom hierzu,
- der mit Erlaß des Innenministers vom
Az.: genehmigten und am in
Kraft getretenen 5. Änderung des F-Planes der Gemeinde
Landkirchen auf Fehmarn - Kreis Ostholstein.

2. Lage und Abgrenzung:

Die Lage und die Abgrenzung des B-Planes Nr. 8 sind aus dem
Übersichtsplan i. M. 1 : 5.000 sowie aus der Planzeichnung
Teil -A- i. M. 1 : 1.000 zu ersehen und umfassen die in der
Gemarkung Wulfen auf Fehmarn belegenen Grundstücke mit einer
Geltungsbereichsfläche von insgesamt ca. 16,880 ha brutto.

3. Städtebauliche und sonstige Maßnahmen:

3.1 Planungsanlaß und allgemeine Zielsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 8 "Campingplatz Miramar" wurde aufge-
stellt, um für den vorhandenen Campingplatz als auch für
den geplanten Erweiterungsbereich insgesamt eine Gesamtkon-
zeption vorzulegen.

Neben den verschiedenen Ergänzungsmaßnahmen bezüglich einer
zu verbessernden Grünabschirmung, Großgrüngliederung, Aus-
weisung weiterer, zusätzlicher campingplatzzubehöriger Grün-
und Sportflächen, waren auch Fragen der künftigen baulichen
Ver- und Entsorgungsmaßnahmen zu regeln.

Im einzelnen - wie folgt:

3.2 Art und Umfang der geplanten Nutzung:

3.2.1 Allgemein:

Der jetzige Bereich des Campingplatzes umfaßt eine Flä-
che von ca. 5,5 ha brutto. Die vorhandene Genehmigung
beläuft sich dort auf 385 Standplätze, davon werden
kurzfristig 75 Einheiten im Erholungsschutzstreifen
geräumt und im rückwärtigen Bereich angeordnet. In den
Sektionen A, B, C, D erfolgt mittelfristig bis
langfristig die Räumung. Sie ist für die Erteilung der

Nutzungsgenehmigung weiterer Stellplatzflächen im rückwärtigen Bereich erforderlich und kann stufenweise erfolgen. Die vorhandenen Stellplätze genießen gem. Abnahmeschein 320-31-6/16 vom 21.09.1977 Bestandsschutz.

Neben der Verlegung aus dem Niederungsbereich heraus ist eine Qualitätsverbesserung durch größere Plätze und Grünabschirmungen angestrebt.

Mit der geplanten Erweiterung erhält der Platz zudem die heute anzustrebende wirtschaftliche Gesamtgröße eines Familienbetriebes, welche um rd. 500 Einheiten liegt.

3.2.2 Speziell

3.2.2.1 Standplätze

Die Erweiterungen sind ausschließlich landeinwärts vorgesehen - und zwar in kleinen in sich abgeschlossenen allseits umpflanzten Gruppen; sogenannten Quartieren oder Clustern mit ca. 5 - 7 Einheiten (Standplätzen) pro Quartier. Die Größe der Standplätze liegt hierbei um ca. 150 m².

Zusätzlich wurden im Eingangsbereich unmittelbar am Empfangsgebäude max. 30 Standplätze für sog. "Campingmobile / Mobilisten" ausgewiesen, um durch die geringe Verweildauer -(Kommen + Gehen)- dieser Camper Ruhestörungen zu vermeiden.

Künftig soll das Verhältnis der Touristikcamper zu Dauercamper auf insgesamt ca 1/2 zu 1/2 (50:50) verändert werden.

Auf ausdrücklichen Beschluß der Gemeindevertretung wurde die Winterabstellung gem § 3(2) Zelt- und Campingplatz VO vom 07.01.1983 für den nördlichen Teil zugelassen.

Wintercamping soll nur für die Fläche nördlich der Straße erfolgen. Die Höhenlinie 3 m wird in den Plan übernommen.

3.2.2.2 Bebauung

Die auf dem Gelände bereits vorhanden baulichen Anlagen bleiben erhalten; - bedingt durch die Erweiterungen sind längerfristig jedoch z. T. Umstrukturierungen erforderlich. Die Gaststätte wird nicht wieder im Strandbereich aufgebaut. Sie wird zentraler plziert und auch für Besucher sowie Campingplatzaußenstehende besser erreichbar sein.

Zu den vorhandenen Sanitäreanlagen wird ein weiteres und zusätzliches neben der Gaststätte erforderlich werden.

Baugestalterische Festsetzungen für die Nebenanlagen sind dem Text Teil -B- zu entnehmen; - ansonsten vgl. hierzu auch Planzeichnung Teil -A- und Text Teil -B-.

3.2.2.3 Begrünungsmaßnahmen und Grünflächen

Vorhandener Knick- und Baumbestand wurde zur Erhaltung bzw. zur Regenerierung festgesetzt. Als Abgrenzung zur freien Landschaft hin ist umlaufend ein ca. 10,00 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen, welcher sich aus einer Knickneuanpflanzung auf flachem Wall und einer flächigen Hinterpflanzung zusammensetzt, um auch im Falle einer erforderlichen, turnusmäßigen Knickpflege, (d. h. diesen auf den Stock setzen), weiterhin ausreichend Wind- und Sichtschutz zu gewährleisten.

Ein hierzu parallel verlaufender Rasenstreifen von ca. 3,00 m Breite ist zum einen für Pflegemaßnahmen vorgesehen, zum anderen um die dortigen Standplätze aus einer Verschattung, bedingt durch den Pflanzstreifen, herauszunehmen.

Für die im Erweiterungsbereich geplanten Standplatzquartiere und andererseits sind durchlaufende, ca. 4,0 bis 5,0 m breite und zu bepflanzende Zäsurgrünstreifen festgesetzt; vgl hierzu auch Planzeichnung -"Darstellung der Flächen für Bepflanzungen"-.

Der künftig freizumachende 50,00 m Streifen parallel zur Ostseeküste gem § 40 LPflegG ist tlw. als Grünfläche "Parkanlage", tlw. als "Strand" vorgesehen und soll neben den zu erhaltenden, bereichsweisen vorhandenen Bepflanzungen zusätzlich nur gruppenartige Baumbepflanzungen erhalten, um wesentliche Blickbeziehungen zur Ostsee hin dauerhaft zu gewährleisten.

Art, Umfang und Zeitpunkt der o. g. Bepflanzungen sind ansonsten dem Text Teil -B- zu entnehmen; die sog. Großgrüngliederung ist mittels Pflanzung von Einzelbäumen festgesetzt.

3.3 Flächenbilanz

Der B-Plan Nr. 8 umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 16,88 ha brutto, wovon im einzelnen:

öffentliche Verkehrsflächen incl. Parkplätze und Knickneuanpflanzungen	ca. 0,310 ha brutto
Sondergebiet "Campingplatz" incl. Baubereichsflächen, aller Verkehrsflächen sowie dem Zäsur- und Abschirmgrün	ca. 12,400 ha brutto

campingplatzzugehörige Grün-	
flächen wie	
Minigolf	ca. 0,118 ha brutto
Rasenspiele	ca. 0,910 ha brutto
Kinderspielplätze	ca. 0,400 ha brutto
Flächen gem. § 11 LPflegG	ca. 2,500 ha brutto
sonstige Grünflächen - wie:	
Badestrand	ca. 0,410 ha brutto

ausmachen.

4. Erschließung

4.1 Öffentliche Straßen und Parkplätze

Die Erschließung des gesamten Geländes erfolgt über die von Norden kommende, über Wulfen führende Gemeindestraße - (Profil -A-).

Im Bereich des Campingplatzes wird die öffentliche Straße bestehen bleiben.

Die öffentlichen Parkplätze, vorgesehen als saisonale Bedarfsparkplätze und ohne weiteren Ausbau, sollen den Bedarf, resultierend aus Teilen der Campingplatznutzung und Frequenzierung des Uferwanderweges abdecken.

4.2 Campingplatzerschließung

Der Campingplatz selbst erhält interne, umlaufende Hauptfahrwegeerschließungen mit 5,50 m Breite; festgesetzt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und ohne Richtungsbeschränkung - sowie Nebenfahrwege von ca. 3,50 m Breite; diese nicht als Festsetzung und z. T. mit Richtungsbeschränkung, sobald Einzellängen über 100,00 m Gesamtlänge entstehen; vgl. Zelt- und Campingplatz VO - § 5.

Die Hauptfahrwege dienen auch als Feuerwehrumfahrt und anderen Not- und Rettungsfahrzeugen. Am Haupteingang, vorkopf der Anmeldung, wurde aus funktionalen Gründen eine Wartezone mit mind. 5 Stellplätzen vorgesehen.

Die ausgewiesene P-Fläche für 75 Stellplätze - ebenfalls am Hauptzugang plaziert, dienen Besuchern des Campingplatzes, Gästen des dortigen Restaurants sowie Spätankömmlingen nach Schließung des Campingplatzes gegen 22.00 Uhr abends und während der Mittagsruhe.

Ansonsten vgl. hierzu Planzeichnung Teil -A- sowie "Straßen- und Wegeprofile" i. M. 1:100.

Es ist vorgesehen, die PKW's ansonsten im gesamten Campingplatzbereich aus verschiedenen Gründen auf den einzelnen Standplätzen mitunterzubringen - nicht zuletzt auch wegen des hohen Anteils an Touristikcampern.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das vorhandenen Campingplatz- als auch das Erweiterungsgelände befinden sich in Privatbesitz. Erschließungsflächen werden nicht benötigt.

6. Hinweis auf Rechtsgrundlagen

Das Verbandsgewässer Nr. 4 wird wieder geöffnet. Für die Renaturierung des Verbandsgewässers ist gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz ein gesonderter Antrag zu stellen.

7. Schutzbestimmungen

Parallel zur Ostseeküste wurde der 50,00 m breite Erholungsschutzstreifen gem. § 40 LPflegG eingetragen.

8. Ver- und Entsorgungs- maßnahmen

8.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Fehmarn. Die Kosten hierfür sind vom Campingplatzbetreiber zu tragen.

8.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig AG. Auf die vorhandenen Leitungsanlagen ist Rücksicht zu nehmen.

Der Campingplatzbetreiber informiert die Schleswig AG über den Beginn der Erweiterungsmaßnahmen.

Die 11 KV-Freileitungstrasse ist von Anpflanzungen mit natürlichen Wuchshöhen über 5 m freizuhalten. Die Kosten für evtl. notwendige Änderungen trägt der Campingplatzbetreiber.

8.3 Gasversorgung

Eine zentrale Gasversorgung besteht nicht. Es verbleibt die mögliche Aufstellung von Haushaltstanks im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften.

8.4 Abwasserbeseitigung - (gepl. Trennsystem)

8.4.1 Schmutzwasserentsorgung -SW-

Z. Zt. erfolgt die Abwasserbeseitigung durch eine vollbiologische Gebietskläranlage mit Zuleitung der geklärten Abwässer in die Ostsee. Teilbereiche der gepl. Standplatzquartiere sollen künftig direkt ver- und entsorgt werden, d. h. unabhängig von den gepl. zentralen Sanitäreanlagen.

8.4.2 Oberflächenentwässerung -RW-

Die Oberflächenentwässerung erfolgt mittels vorhandener Drainagen und Zuleitung in die Ostsee. Für die C-Platz-Erweiterungsflächen ist aufgrund der vorhandenen Bodenbeschaffenheit auch künftig diese Entwässerung nur mittels kammartig anzulegender Drainagen möglich. Teile des Oberflächenwassers sollen zudem auch in die geplanten und zu erhaltenden Teiche eingeleitet werden.

8.5 Müllbeseitigung

Die Zuständigkeit für die zentrale Müllbeseitigung liegt beim Zweckverband Ostholstein, 2408 Timmendorfer Strand, und erfolgt im Rahmen der Bestimmungen des Abfallbeseitigungsgesetzes.

Die bisher praktizierte Vorgehensweise der Einsammlung des Hausmülls wird weiterhin beibehalten. Andernfalls wird eine entsprechende Abstimmung mit der hierfür zuständigen Betriebsabteilung im zentralen Werkhof des Zweckverbandes Ostholstein in 2430 Neustadt stattfinden.

8.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch entsprechende Löschteiche mitabgedeckt.

Ansonsten gelten die weiteren Bestimmungen der Zelt- und Campingplatz VO hierzu.

(Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gem. Erlaß des Innenministers vom 17. Januar 1979 - Az.: IV 350 b - 166.30 vorgenommen werden).

9. Überschlägige Kostenermittlung:

Für die im B-Plan vorgesehenen Maßnahmen werden die anfallenden Kosten vom Campingplatzbetreiber getragen.

Auf eine diesbezügliche Kostenübersicht kann demzufolge verzichtet werden.

Aufgestellt:

2448 Burg auf Fehmarn, den 03. Juni 1991

Gemeinde Landkirchen auf Fehmarn

- Der Bürgermeister-



Mr. Frick

Bürgermeister