

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8

der

Gemeinde Landkirchen

**für den Bereich „Campingplatz Miramar, südwestlich der Ortslage
Wulfen, am Fehmarnsund“**

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 19.03.2001
- des Entwurfsbeschlusses vom 15.10.2001 hierzu.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Landkirchen liegt auf der Insel Fehmarn und befindet sich im südwestlichen Inselbereich, teilweise direkt am Fehmarnsund.

Landkirchen ist nach dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 dem Unterzentrum Burg zugeordnet. Die Gemeinde Landkirchen liegt hiernach im Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des vorhandenen Campingplatzes „Miramar“.

Die genaue Lage des Plangebietes innerhalb des Gemeindegebietes und ihre Größe sind der nachstehenden Übersichtskarte im Maßstab 1 : 25 000 zu entnehmen.



3. Ziele und Zwecke der Planung

Nach einer teilweisen Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 8 hat sich herausgestellt, dass der im Nordwesten liegende Teil der Grünflächen in der planungsmäßig vorgesehenen Nutzung nicht ausreichend ist.

Durch die geänderten Ansprüche der Urlauber werden die Bereiche Animation und Freizeitgestaltung (insbesondere sportliche Aktivitäten) stärker nachgefragt. Auf die geänderte Situation musste sich der Betreiber des Campingplatzes bereits einstellen. Dennoch wurde der Campingplatz Miramar vom ADAC hinsichtlich der Bewertung zwischenzeitlich abgestuft.

Es sind kurzfristige Bestrebungen zur Stärkung des Animationsbereiches vorgesehen. Die bereits genannten, gegenüber der Planung geänderten Aktivitäten machten bereits die Aufstellung von beweglichen Containern und Wohnwagen als Zubehörräume für die unterschiedlichen Nutzungen erforderlich. Dieses wird jedoch nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 abgedeckt.

Bei weiteren Planungen ist lt. Anregung des Kreisjugendamtes die DIN 18034 zu beachten.

4. Planungsinhalte

Aus den vorgenannten Gründen wird es im Rahmen dieser Planung erforderlich, die vorhandenen Grünbereiche zu gliedern.

Hier werden künftig Tennisplätze, ein Volleyballfeld, eine Freifläche für Außenanimation, Minigolf- und Kegelbahnen, ein Bootslagerplatz und altersgemäß getrennte Kinderspielflächen vorgesehen.

Für entsprechendes Zubehör der Aktivitäten werden Räume benötigt, sodass die Planung überbaubare Flächen für die Errichtung baulicher Anlagen vorsieht.

Die Lage der einzelnen Baufelder ergibt sich aus der differenzierten Nutzung der Grünbereiche.

Bauliche Anlagen werden für das Tennis-Zubehör, Animationszubehör/Volleyball-Zubehör in einer Größe von maximal 360 m² und für die Bootsvermietung und das Minigolf-Zubehör von maximal 150 m benötigt.

Die Gebäude dürfen in maximal eingeschossiger Bauweise errichtet werden.

Im Sinne der Planung sind Übergangslösungen im Bereich der Bauflächen durch die Aufstellung von Containern, Wohnwagen und Zelten für die vorgesehene Nutzung ausdrücklich gewünscht und möglich.

5. Verkehrliche Erschließung

Die zuvor beschriebene Planung macht keine Änderung des Erschließungssystems erforderlich.

6. Immissionen

Die Tennis- und Spielaktivitäten können im Bereich des Campingplatzes zu Erholungsbelastungen führen. Der Betrieb ist daher auf die Erholungsbedürfnisse abzustimmen.

7. Grünplanung

Das Gelände liegt in topographischer Hinsicht an einem Südhang in einer Mulde und ist geländemäßig von Norden nicht einsehbar. In westlicher, südlicher und östlicher Richtung sind starke Grünzäsuren vorhanden. Diese betten den Bereich derart ein, dass der bereits errichtete Schutzzaun der Tennisanlagen nicht besonders auffällt.

Die vorgesehenen Gebäude sind als Nebengebäude vorgesehen und erhalten eingeschossig nur eine untergeordnete Höhe.

Durch diese Planung in Form der vorgesehenen Bebauung werden Eingriffe vorbereitet, durch die Natur und 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 Landkirchen ist bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes bemüht, auf Grund des naturschutzrechtlichen Vermeidungs- bzw. 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 führen nachfolgend aufgeführte Maßnahmen zum Ausgleich:

a. Schutzgut Wasser

- normal verschmutztes und stark verschmutztes Niederschlagswasser ist entsprechend der Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation -Bekanntmachung des Ministers für Natur und Umwelt am 25.11.1992- zu behandeln.
- gering verschmutztes Niederschlagswasser ist im Untergrund zu versickern.

b. Schutzgut Boden

Für die Bodenversiegelung ist lt. o. g. Verordnung ein Ausgleich herzustellen, der mindestens im Verhältnis 1:0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen beträgt.

Bemessung des Versiegelungsumfangs:

Max. mögliche zusätzliche Bebauung	510 m ²
Überschreitung lt. BauNVO Abs. 4 50 %	255 m ²

mögliche Gesamtversiegelung	765 m ² =====
--------------------------------	-----------------------------

Aus dieser Flächenberechnung ergibt sich folgende Ermittlung der Ausgleichsgröße:

Bemessung des Ausgleichsbedarfs

Versiegelungsumfang

$$765 \text{ m}^2 \times 0,5 = 383 \text{ m}^2$$

Für den durch diese Planung entstehenden Eingriff muss daher insgesamt eine Fläche in einer Größe von ca. 383 m² als Fläche für den Ausgleich von Versiegelung des Bodens zugeordnet werden.

Ausgleichsregelung

Der beschriebene Eingriff wird durch die vertraglich und grundbuchlich gesicherte Kompensationsmaßnahme ausgeglichen und besteht aus 383 m² Sukzessionsfläche nördlich des vorhandenen Entwässerungsgrabens (Lage gem. anliegendem Plan).

c. Schutzgut Landschaftsbild

Durch die topographische Lage, die vorhandenen Grünzäsuren sowie die bereits vorhandene Bebauung wird die geplante Bebauung das Landschaftsbild nicht weiter beeinträchtigen.

d. Kosten

Die Kosten für die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Grunderwerb und Einfriedigung werden mit 3.000,-- DM veranschlagt.

8. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen des Wasserbeschaffungsverbandes Burg auf Fehmarn gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung wird mit dem örtlichen Wehrführer abgestimmt. Für die Bebauung und die Bootslagerplätze wird gem. Erlass des MBI vom 24.08.99 48 cbm/h für 2 Stunden im Umkreis von 300 m erforderlich. Dies wird durch vorgehaltene Löschteiche mit Entnahme gem. DIN 14210 gewährleistet.

Regenwasser- / Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird in einer platzeigenen Kläranlage gereinigt.

Regenwasser von unbefestigten Flächen ist im Untergrund zu versickern. Die Einleitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist gem. §§ 2 - 7 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein zu beantragen. Der Wasser- und Bodenverband Avendorf ist an dem Erlaubnisverfahren zu beteiligen.

Stromversorgung / Gasversorgung

Die Stromversorgung sowie die Gasversorgung erfolgen über die Leitungen der Schleswig AG.

Beseitigung von Müll und Abfällen

Die Müllbeseitigung wird durch den Zweckverband Ostholstein ausgeführt.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich. Die Flächen befinden sich im Besitz des Campingplatzbetreibers.

10. Kosten

Der Betreiber des Campingplatzes wird neben der Investition für die Gebäude und Außenanlagen die Aufwendung für die Ausgleichsmaßnahmen tätigen.

Aufgrund eines städtebaulichen Vertrages entstehen der Gemeinde Landkirchen für Erschließung und Infrastruktur keine Kosten. Die Gesamtkosten werden vom Investor getragen.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Landkirchen, den 10. Juli 2002



Gemeinde Landkirchen

- Der Bürgermeister -

Stand: 22.01.2002

Dipl. Ing. Ernst Potthast, Architekt und Stadtplaner, 24787 Fockbek, Telefon (04331) 62266