

**BEGRÜNDUNG**

**ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**

**DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16**

**DER GEMEINDE SCHASHAGEN**

**FÜR DEN CAMPINGPLATZ STRANDKOPPEL**

**IN BLIESDORF-STRAND.**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 27.08.1997):

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 4 (1), 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 13 BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O     O S T H O L S T E I N**  
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,     TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17  
E-MAIL: INFO@PLOH.DE     [WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE](http://WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Lfd.-Nr.</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Vorbemerkung/Planungserfordernis</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtliche Bindung	2
1.2	Planungserfordernis	3
<b>2.</b>	<b>Planung</b>	<b>6</b>
2.1	Bebauung	6
2.2	Erschließung	9
2.3	Grünordnung	10
<b>3.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
3.1	Stromversorgung	12
3.2	Wasserver- / und -entsorgung	12
3.3	Müllentsorgung	13
3.4	Löschwasserversorgung	13
3.5	Gasversorgung	13
<b>4.</b>	<b>Immissionen und Emissionen</b>	<b>14</b>
4.1	Emissionen	14
4.2	Immissionen	14
<b>5.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>15</b>
5.1	Bodenschutz	15
5.2	Sicherung des Schiffsverkehrs	15
<b>5.</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>16</b>
<b>6.</b>	<b>Kosten</b>	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>16</b>
Anlage 1: Grünordnungsplan von März 2006 (erstellt durch Planungsbüro Ostholstein)		

## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Schashagen für den Campingplatz Strandkoppel in Bliesdorf-Strand.

### **1. Vorbemerkung/Planungserfordernis**

#### **1.1 Rechtliche Bindung**

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein stellt das Gemeindegebiet als ländlichen Raum dar und überlagert das küstennahe Gebiet mit dem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.

Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II wird der Bereich zwischen Ostsee und Bundesstraße B 501 als ländlicher Raum bzw. als Ordnungsraum für Tourismus

und Erholung eingestuft. Danach sind hier vorrangig der Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung erforderlich.

Nach dem Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999 Karte 1, ist das Gebiet zwischen A1 und der Ostsee als Gebiet „mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“. Gemäß der Karte 3 ist der Küstenstreifen als „Achsenraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene“ zu entwickeln.

Die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schashagen von 1994 stellt den bestehenden Platz als Sonderbaufläche und die Erweiterungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Daher wird im Parallelverfahren für die Erweiterungsfläche die 24. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 16 überplant den Campingplatz Walkyrien in Bliesdorf-Strand und ist seit 1985 rechtskräftig. Darin sind 340 Standplätze zugelassen, bei Standplatzgrößen zwischen 75 und 90 m<sup>2</sup>.

## 1.2 Planungserfordernis

Die Gemeinde Schashagen wird mit dieser Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine flächenmäßige Erweiterung des Campingplatzes „Strandkoppel“ nach Westen schaffen (Gemarkung Bliesdorf, Flur 4, Flurstücknummer: 37, 45/1, 45/5 und 45/7). Dabei sollen die genehmigten und Standplatzzahlen im Sinne des § 1 (2) Nr. 1 und 3 Zelt- und Campingplatzverordnung (Klapp- und Wohnanhänger, Wohnwagen) von 340 gesichert sowie max. 50 neue Standplätze für motorisierte Wohnfahrzeuge (Reisemobile) ermöglicht werden. Gleichzeitig ist die Reduzierung der Standplatzfläche in Küstennähe um ca. 20 m beabsichtigt, um hier den Küstenschutz besser gerecht werden zu können.

Der Campingplatz „Strandkoppel“ entspricht nur noch bedingt dem Standard eines modernen Campingplatzes. Folgende Qualitätsdefizite sind in diesem Zusammenhang zu nennen:

- ⇒ Die Standplätze sind zum überwiegenden Teil zu klein. Die derzeitige Campingplatznettofläche beträgt 34.830 m<sup>2</sup>; die durchschnittliche Standplatznettofläche liegt damit bei 102 m<sup>2</sup> (340 Plätze). Es ist daher eine grundsätzliche Neuordnung und Erweiterung erforderlich.
- ⇒ Es fehlen Reisemobilplätze und PKW-Stellplätze.
- ⇒ Der Eingangsbereich liegt in einem Kurvenbereich und damit schwer einsehbar.
- ⇒ Unzureichende Ausstattung / Versorgung an privaten Grünflächen wie Kinder-spielplätze, Gemeinschaftsflächen und sonstige gliedernde Freiflächen.

Vor dem Hintergrund der steigenden Konkurrenz mit anderen Küstenregionen und der zahlreichen derzeit laufenden Umplanungen eines Großteils der ostholsteinischen Campingplätze ist für den Campingplatz Strandkoppel eine grundsätzliche Überarbeitung des Campingplatzes bzw. der Standplatzgrößen erforderlich. Insbesondere die derzeitigen Standplatzgrößen bedürfen einer Anpassung an die heutigen Erfordernisse. Als Resultat einer Auflockerung und Vergrößerung der Bestandsplätze muss eine Erweiterungsfläche durch den Bauungsplan ermöglicht werden. Die angedachten Planungsinhalte sind:

- ⇒ Qualitätsverbesserung des Campingplatzes, bessere wetterunabhängige Nutzung der Gebäude auch bei Regen für die Freizeitgestaltung.
- ⇒ Auflockerung des Bestandes.
- ⇒ Vergrößerung der Standplatzflächen.
- ⇒ Erhöhung der zulässigen Firsthöhen der heute zulässigen Gebäude (derzeit max. 3,80 m), um eine sachgerechte Nutzung der Gebäude zu ermöglichen.
- ⇒ Absicherung von Stellplätzen für PKW und Reisemobile.
- ⇒ Angebot einer ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung.
- ⇒ Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bauungsplanes in Richtung Nordwesten.

Zudem liegt erstmals für Schleswig-Holstein eine Broschüre *„Reisemobilstellplätze einrichten - Ein Handlungsleitfaden für Schleswig-Holstein“* vor, die das Thema „Reisemobiltourismus“ ausführlich analysiert (Herausgeber: Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH, Eutin). Diese Broschüre zeigt sehr deutlich, dass der Reisemobiltourismus eine stetig wachsende Branche ist. Bei ca. 440.000 zugelassenen Reisemobilen in Deutschland, ca. 26,4 Mio. Übernachtungen allein außerhalb der Campingplätze und täglichen Tagesausgaben je Reisemobil von ca. 70 Euro, hat sich eine Branche mit ca. 982,1 Mio. Euro jährlichem Bruttoumsatz (Quelle: DWIF 2003) entwickelt. Zudem gehört die Ostsee mit zu den beliebtesten Reisezielen.

Aus der Untersuchung wird sehr deutlich, dass das Urlaubsverhalten und die Ansprüche der Reisemobiltouristen sich deutlich von allen anderen Urlauberguppen, wie folgt, unterscheiden:

- ⇒ Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer am Zielort beträgt 5 bis 7 Tage.
- ⇒ Die Reisen erfolgen gleichmäßig verteilt in der Haupt-, Vor- und Nachsaison.
- ⇒ Bevorzugter Übernachtungsstandort ist der Wohnmobilplatz, der in Orts-, Hafen- oder Küstennähe ist.

Sehr deutlich wurden bei der Untersuchung die bestehenden Defizite, wie,

- ⇒ fehlende Reisemobilplätze in den attraktiven Lagen, die ein zwangloses An- und Abfahren ermöglichen (ohne Schranken, Ticketautomaten),
- ⇒ fehlende qualitativ hochwertige Plätze mit Ver- und Entsorgung, Serviceangebo-

ten und guter Beschilderung.

Um die Zielgruppe der Reisemobiltouristen noch intensiver an die Ostseeregion und die Gemeinde Schashagen zu binden, ist es aus städtebaulicher Sicht erforderlich, in der Gemeinde ein ausreichend bemessenes und qualitativ hochwertiges Netz an Reisemobilplätzen auszuweisen.

Bisher gibt es keine offiziellen Bedarfsermittlungen oder Verteilungsschlüssel für die Anzahl der erforderlichen Reisemobilplätze in der Ostseeregion. Die Planungen der Gemeinde resultieren daher auf realistischen Bedarfsermittlungen der Gemeinde in Abstimmung mit den Campingplatzbetreibern. Auf dieser Grundlage werden zurzeit folgende Reisemobilplätze geplant:

	Anzahl der Plätze
Bebauungsplan Nr. 8	45
Bebauungsplan Nr. 16, 1. Ä.+E.	30 -50
Bebauungsplan Nr. 17, 1. Ä.+E.	20 – 30

**Insgesamt: 95 bis 135**

Nach Umsetzung dieser Vorhaben ändert sich die Struktur der in der Gemeinde vorhandenen und geplanten Fremdenverkehrseinrichtungen wie folgt:

Nutzungen	Vorhandene Standplätze/ Ferienwohnungen	%	Vorhandene + geplante Standplätze/ Ferienwohnungen	%
Campingplätze	1.360*	87	1.360*	79
Wochenendhäuser	130*	8	168*	10
Pensionen	40 mit 2-16 Betten* (40 x 6 Betten = 240, 240 Betten : 3 Betten = ) ca. 80	5	40 mit 2-16 Betten* mit ca. 80	5
Reisemobilplätze	-		Max. 135*	9
	<b>1570</b>	<b>100</b>	<b>1.712</b>	<b>100</b>

(\* Angaben der Gemeinde vom 15.11.2004)

Somit könnten langfristig ca. 9 % der in der Gemeinde angebotenen Fremdenverkehrseinrichtungen als Reisemobilplätze bereitgestellt werden.

Mit der Ergänzung des Angebotes steigt die Zahl der Campingplätze in der Gemeinde im Sinne der Zelt- und Campingplatzverordnung um max. 135 Standplätze an. Diese Erhöhung wird jedoch für erforderlich gehalten, um eine völlig neue Zielgruppe für diese Region zu gewinnen.

## 2. Planung

Die Nutzung des Plangebietes setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiete	66.200 m <sup>2</sup>	70 %
Grünflächen	20.960 m <sup>2</sup>	23 %
Davon: Maßnahmenflächen 13.000 m <sup>2</sup>		
Strand	3.980 m <sup>2</sup>	4 %
Weißer Maßnahmenfläche	2.950 m <sup>2</sup>	3 %
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>	<b>94.090 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
	<b>9,4 ha</b>	

### 2.1 Bebauung

Auf dem bestehenden Campingplatz sind keine wesentlichen Änderungen vorgenommen. Hier ist die Auflockerung des Bestandes der wesentliche Planinhalt.

Die einzige Änderung erfolgt im Bereich parallel der Ostsee. Nach dem heute geltenden § 11 des Landesnaturschutzgesetzes ist ein Gewässer- und Erholungsschutzstreifen von 100 m zur Ostsee einzuhalten. Zudem ist nach dem § 80 Landeswassergesetz eine Bauverbotszone von 100 m landeinwärts - gemessen von der vorhandenen Düne – ebenfalls einzuhalten. Die genannten Gesetzesänderungen dienen der Verbesserung des Küstenschutzes und somit Erhöhung der Sicherheit der Allgemeinheit. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 betragen diese Richtmaße nur 50 m. Daher entstanden rechtlich genehmigte Campingplätze in einem Abstand zwischen 50 und 100 m zur Ostsee. Sie unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz. Um dem Küstenschutz in einer für die örtliche Situation angemessenen Form entgegen zu kommen, wird der Abstand zur Ostsee zukünftig von 50 m auf 70 m erhöht. Folglich erfolgt in diesem Abschnitt die Räumung der Campingplätze. Für die verbleibenden Campingplatzflächen in den Bauverbotszonen hat das Amt für ländliche Räume Kiel in seinem Schreiben vom 10.05.2005 das Einvernehmen nach § 80 Abs. (3) LWG in Aussicht gestellt. Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Verfügung vom 27.09.2005 eine entsprechende Genehmigung erteilt.

Weitere Änderungen beziehen sich auf die Erweiterungsfläche und – damit verbunden – eine Verlegung des Eingangsbereiches.

Der Flächenzuschnitt der Erweiterungsfläche, wurde – auf Basis einer Vielzahl von Vorkonzepten und Alternativen - festgelegt. Es wird zu den Alternativen auf die Ausführungen im Grünordnungsplan verwiesen.

Die Erweiterungskonzepte beinhalten folgende Planungsgedanken:

- ⇒ Verlagerung des Eingangsbereiches aus dem Kurvenbereich nach Westen.
- ⇒ Platzierung von Besucherstellplätzen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem neuen Eingangsbereich.

- ⇒ Anlage einer neuen Haupterschließungsachse.
- ⇒ Platzierung von maximal 50 neuen Reisemobilplätzen außerhalb des allgemeinen Campingplatzes mit Blickbeziehungen zur Steilküste / Ostsee mit eigener überbaubarer Grundstücksfläche. Hier soll ein Gebäude (150 m<sup>2</sup>) für die erforderlichen sanitären Anlagen und als ein zentraler Anlaufpunkt für diese Zielgruppe entstehen.
- ⇒ Ausweisung von rund 100 Standplätze für Wohnwagen im Sinne der Zelt- und Campingplatzverordnung auf der Erweiterungsfläche (Größe pro Platz ca. 120 m<sup>2</sup>). Neuordnung der Standplätze auf dem Bestandsplatz.
- ⇒ Planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Gebäude, eines neuen Empfangsgebäudes (150 m<sup>2</sup>) und von 2 Sanitärgebäuden ohne Standortbindung (beide zusammen insgesamt 150 m<sup>2</sup>).
- ⇒ Reduzierung des Campingplatzes im Südosten um ca. 20 m.
- ⇒ Realisierung des Konzeptes in verschiedenen Bauabschnitten.
- ⇒ Durchgrünung der Erweiterungsfläche und der bestehenden Campingplatzfläche mit Gehölzflächen und sonstigen Grünflächen.
- ⇒ Eingrünung des Campingplatzes durch extensiv zu pflegende Wiesen mit Gehölzpflanzungen.
- ⇒ Begrünung des vorhandenen Campingplatzes mit Bäumen.
- ⇒ Berücksichtigung einer landschaftlichen/städtebaulichen Zäsur zum Campingplatz „Walkyrien“.

#### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert Sondergebiet-Camping. Die textlichen Festsetzungen werden der aktuellen Rechtslage und den aktuellen Anforderungen an Campingplätze angepasst.

In der Zweckbestimmung wird geregelt, dass der Campingplatz ganzjährig genutzt werden darf. Mit dieser Festsetzung werden die planerischen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die ganzjährige Aufstellung von Wohnwagen, motorisierten Wohnfahrzeugen (Reisemobile) etc. gemäß § 3 (2) Satz 2 Zelt- und Campingplatzverordnung zulässig ist. Weithin erfolgt die Festsetzung, dass auf 25 % der Standplätze (85 Einheiten) sowie auf den Reisemobilstandplätzen Wintercamping betrieben werden darf. Voraussetzung für die Nutzung des Campingplatzes außerhalb der Zelt- und Campingplatzsaison (1. April bis 31. Oktober) ist jedoch, dass die nach § 10 Zelt- und Campingplatzverordnung bereitzustellenden Einrichtungen (sanitäre Anlagen, Waschräume .. ) ausreichend beheizt werden können. Zudem erfolgt im Rahmen der Genehmigung des Campingplatzes eine flächenmäßige Begrenzung des Wintercampings. Somit kann später vor Ort die Lage und die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes korrekt nachvollzogen werden.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt grundsätzlich unverändert erhalten. Es sind

unverändert 340 Standplätze im Sinne des § 1 (2) Nr. 1 und 3 Zelt- und Campingplatzverordnung (Klapp- und Wohnanhänger, Wohnwagen) zulässig. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung von maximal 50 neuen Standplätzen ausschließlich für motorisierte Wohnfahrzeuge (Reisemobile).

Der Ursprungsplan lässt bisher diverse Baukörper mit einer Gesamtgrundfläche von 730 m<sup>2</sup> für Gemeinschaft- und WC-Anlagen sowie für den Platzwart zu. Diese bebaubare Grundfläche bleibt auch zukünftig über Baugrenzen verbindlich gesichert. Zusätzlich werden jedoch festgesetzt:

- ⇒ Maximal 2 Sanitärgebäude bis zu einer Grundfläche von zusammen 150 m<sup>2</sup>,
- ⇒ kleine bauliche Anlagen zur Aufnahme von sanitären Anlagen und Gerätehäusern bis zu 9 m<sup>3</sup> Rauminhalt je Standplatz und
- ⇒ ein Sanitär- und Allzweckgebäude für den Wohnmobilstandplatz mit maximal 150 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Die zusätzlichen baulichen Anlagen sind aufgrund der flächenhaften Ausdehnung des Campingplatzes (Abstand der Wohnwagen zu den Sanitäreinrichtungen) und des weiter zu diversifizierenden Angebotes notwendig. Auch werden künftig verstärkt wetterunabhängige Angebote und möglicherweise ergänzende Angebote für die Reisemobiltouristen erforderlich. Diese sollen dann in die bereits vorhandenen Gebäude untergebracht werden können. Insgesamt handelt es sich auch hierbei um eine zukunftsorientierte Angebotsplanung bei der nicht alle Nutzungsmöglichkeiten zu diesem Zeitpunkt detailliert beschrieben werden können. Dieses ist auch abhängig von den künftigen Pächter- bzw. Betreiberstrukturen.

Das Ziel der gemeindlichen Planung besteht darin, Firsthöhen festzusetzen, die den derzeitigen Bedürfnissen der Campingplatzbetreiber gerecht werden. Gleichzeitig ist eine gestaffelte Höhenentwicklung gewünscht, um eine harmonische Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild zu erzielen. Um zukünftig keine wetteranfälligen Flachdächer mehr bauen zu müssen, erfolgt die Festsetzung, dass alle Gebäude gleich geneigte Satteldächer mit einer maximalen Wandhöhe von 4,5 m und eine Firsthöhe von 5,5 m (statt bisher 4,0 m bzw. 4,5 m) über Oberkante Erdgeschossfußboden erhalten dürfen. Eine bessere Kontrolle des Campingplatzes soll dadurch erzielt werden, dass ausnahmsweise eine Betreiberwohnung entstehen darf. Hierfür ist die Nutzung des Dachgeschosses angedacht. Weiterhin ist geplant, wetterunabhängige Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten oder gastronomische Nutzungen in einem Dachgeschoss anzusiedeln. Um diese Zielvorgaben umsetzen zu können, dürfen zwei in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäude mit einer Firsthöhe von maximal 8,5 m errichtet werden.

Dabei darf der Erdgeschossfußboden nicht über 0,30 m über das vorhandene, middle-



re Gelände liegen. Im Übrigen grenzt das Plangebiet im Norden an ein Wochenendhausgebiet, in dem Hauptgebäude mit Firsthöhen von max. 6,20 m über Oberkante Erdgeschossfußboden vorhanden sind. Diese Höhen werden z. Z. planerisch abgesichert. Somit besteht vor Ort schon eine markante Baustruktur.

## 2.2 Erschließung

Im Vorfeld aller aktuellen Bauleitplanungen in Bliesdorf und Bliesdorf-Strand hat die Gemeinde Schashagen eine grundsätzliche Verkehrsuntersuchung erarbeiten lassen (*Gemeinde Schashagen, Ortsteil Bliesdorf, Beurteilung der verkehrlichen Infrastruktur vor Einleitung eines B-Planverfahrens, Vorabzug, Neumünster 25.02.2005, Wasser- und Verkehrskontor Neumünster*). Darin heißt es:

### *„6 Empfehlung*

*Für das Straßennetz des südlichen Ortsteils Bliesdorf werden aufgrund der durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen und der Überprüfung der Straßenräume hinsichtlich ihrer vorhandenen und zukünftigen Funktionen die folgenden Empfehlungen abgegeben:*

- 1. Die Einmündung Bundesstraße B 501 / Brodauer Straße ist insgesamt mit einer Lichtsignalanlage zu versehen, da der Knotenpunkt bereits unter heutigen Verkehrsverhältnissen während der Hauptsaison nicht leistungsfähig betrieben werden kann. Eine zeitweise Abschaltung während bestimmter Tageszeiten sowie außerhalb der Hauptsaison ist möglich, die Funktion als Anforderungsanlage für Fußgänger muss jedoch während jeder Zeit gegeben sein.*
- 2. In der nördlichen Brodauer Straße ist eine Geschwindigkeitsdämpfung auf unter 40 km/h im Bereich der Einmündung des Strandweges (Kreisverkehr) zwingend erforderlich, um die Haltesichtweite von 30 m in Richtung südlicher Brodauer Straße zu gewährleisten. Unterstützend wird die Ausweisung eines eingeschränkten Haltverbotes am Innenrand der Kurve vor den Häusern Nr. 24 und 24a empfohlen.*
- 3. Für die südliche Brodauer Straße wird die Anpassung des Straßenraumes an die tatsächliche Funktion ... zwischen der Einmündung des Strandweges und dem geplanten Ferienhausgebiet Bentfeldt (Bebauungsplan Nr. 28) empfohlen. Die Fahrbahn ist dafür in Richtung Westen um 0,5 m ,auf eine Breite von 4,75 m zu verbreitern. Zusätzlich ist ein durch Rundbord abgetrennter 1,50 m breiter Gehweg anzulegen, der im Bedarfsfall überfahrbar ist. Die Feldsteinmauer im Bereich des Hauses Nr. 26 ist hierfür zu versetzen.*
- 4. Im Bereich der beiden Rechtskurven des Strandweges ist durch regelmäßige Pflege des Knicks und des Waldsaumes am Innenrand der Kurven die Haltesichtweite zu gewährleisten. Diese liegt hier aufgrund höherer gefahrener Geschwindigkeiten von über 50 km/h bei 60 m.*
- 5. Es wird empfohlen im Rahmen der Ausweisung des Wohnmobilstellplatzes Krüger einen weiteren Saisonparkplatz für Strandbesucher und Tagesgäste anzulegen, um ein Parken in den Engenstraßenräumen des Strandweges und der Furthkoppel zu vermeiden.*

Diese Empfehlungen erfordern allerdings noch eine Detailabstimmung mit allen be-

troffenen Eigentümern und Ver- und Entsorgungsunternehmen. Diese erfolgt im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung.

Die Haupterschließung des Plangebietes bleibt grundsätzlich erhalten. Die Zufahrt wird lediglich an die nördliche Grenze des Plangebietes verlegt, auch um die Verkehrssituation im Bereich der bisherigen Zufahrt zu entlasten. Zusätzlich wird eine Zufahrt im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Hierüber sollen voraussichtlich die Reisemobilstandplätze erschlossen werden. So bleiben die übrigen Camper vom Durchgangsverkehr der Reisemobilisten unberührt. Die endgültigen Details der inneren und äußeren Erschließung des Campingplatzes werden allerdings erst im Rahmen der Genehmigungsplanung geregelt.

Wendemöglichkeiten für Versorgungsfahrzeuge und Fahrzeuggespanne sind auf dem Campingplatz vorhanden.

Nördlich des Campingplatzes liegt ein Radweg. So ist der Ort Bliesdorf auf kurzem Weg fußläufig oder per Rad erreichbar. Auch ist dieser Weg Bestandteil diverser Radwanderrouen. Nordöstlich des Plangebietes verläuft die Straße Furthkoppel. Über diese besteht ein Zugang zur Ostsee. Dieser kann von allen Campingplatzgästen genutzt werden.

Durch das Plangebiet verläuft das Verbandsgewässer Nr. 4 des Wasser- und Bodenverbandes Bliesdorf. Dieses wird über ein Geh- und Leitungsrecht z.G. des Wasser- und Bodenverband gesichert. Zur Durchführung seiner Aufgaben ist die Verbandsrohrleitung in einem Abstand von 4,00 m nach jeder Seite der Rohleitungachse von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bäume und stark- sowie tief wurzelnde Sträucher dürfen in dem Bereich nicht gepflanzt werden.

### **2.3 Grünordnung**

Zu den gründordnerischen Inhalten der Planung wird auf den als Anlage beigefügten Grünordnungsplan verwiesen. Hier heißt es unter Textziffer 6.10 – Zusammenfassung:

„Bei einer Realisierung der Planung werden – nach dem derzeitigen Planungsstand - maximal 6.180 m<sup>2</sup> Boden durch Gebäude und Nebenanlagen sowie Erschließungsflächen zusätzlich versiegelt sein. Durch die Versiegelungen wird das Bodenleben und die Funktion des Bodens als Nährstoff- und Wasserspeicher, Schadstofffilter und -puffer sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zerstört oder beeinträchtigt.

Im Zusammenhang mit der zusätzlichen Versiegelung von derzeitig unversiegelten

Böden stehen auch die Auswirkungen in das Schutzgut „Wasser“. Auf den versiegelten oder bebauten Flächen kann das Niederschlagswasser nicht mehr zur Versickerung gelangen und steht damit zunächst einmal nicht mehr zur Grundwasseranreicherung zur Verfügung. Auswirkungen auf den Grundwasserstand oder auf die Grundwasserqualität sind bei einer Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

Durch die nur punktuellen und relativ geringen zusätzlichen Versiegelungen sowie durch die kleinräumige Flächennutzungsänderung auf der Erweiterungsfläche kommt es zu keiner erheblichen Änderung des Kleinklimas im Geltungsbereich und auf den angrenzenden Flächen.

Die Biotoptypen im Geltungsbereich werden sich bei der Umsetzung der Planungen in ihrer Zusammensetzung und in ihren flächenmäßigen Anteilen verändern. Die Steilküste und der Strand als Biotopvernetzungsbahn sind von den Planungen nicht betroffen. Bei einem qualitativen und quantitativen Vergleich kann festgestellt werden, dass bei einer Realisierung der Planungen in der Summe die Bedeutung des Geltungsbereiches für die Flora und Fauna nicht reduziert wird.

Das Landschaftsbild wird sich - bei einer Realisierung der Planungen - in Bezug auf die Erweiterungsfläche wesentlich ändern. Außerdem wird der derzeitige Siedlungsrand nach Westen bis an den Campingplatz „Walkyrien“ verschoben.

Die Beeinträchtigungen in die Schutzgüter "Boden" „Wasser“ und „Landschaft“ sind erheblich und nachhaltig. Es liegt damit ein Eingriff nach § 7 LNatSchG in die Schutzgüter "Boden", „Wasser“ und „Landschaft“ vor.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

- ⇒ Knick (Maßnahmenfläche 1, 840 m<sup>2</sup>),
- ⇒ Eingrünung (Maßnahmenfläche 2 → 1.900 m<sup>2</sup>),
- ⇒ Wiese (Maßnahmenfläche 3 → 9.650 m<sup>2</sup>),
- ⇒ Versickerung des von den befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswassers.

Unter Berücksichtigung der im gemeinsamen Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ formulierten Kompensationsverhältnisse können bei einer Realisierung der o. g. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches alle Eingriffe ausgeglichen werden.

#### Zuordnung und Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen

Die Maßnahmenfläche 1, 2 und 3 in der Flur 4, Flurstücknummer: 37, 45/1, 45/5 und 45/7 werden als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 19 BNatSchG

festgesetzt. Diese Festsetzungen werden den Eingriffsgrundstücken des Bebauungsplanes zugeordnet. Als Eingriffsgrundstücke gelten alle Flächen der Grundstücke, für die gemäß § 1 a (3) BauGB ein Ausgleich zu schaffen ist.

Die Kompensationsmaßnahmen werden im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens umgesetzt. Der Träger der Baumaßnahme ist auch Träger der Kompensationsmaßnahmen.

Voraussichtliche Kosten für die Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmen	Fläche / in m <sup>2</sup>	EP/ in €	GP in €
1. Knick (Maßnahmenfläche 1)	840	10,-	8.400
2. Eingrünung (Maßnahmenfläche 2)	1.900	12,-	22.800
3. Wiese (Maßnahmenfläche 3, neben Knick)	1.830	2,-	3.660
<b>Gesamtsumme in € gerundet:</b>			<b>35.000</b>

In den Kosten sind berücksichtigt: Bodenbearbeitung (nur Feinplanum), Gehölzliefereung und -pflanzung, Fertigstellungspflege (eine Vegetationsperiode), Gehölzqualitäten s. Pflanzlisten.

Basis der Einzelpreise ist der Facharbeitertarif sowie Pflanzware aus einer Markenbaumschule. Detailliertere Angaben sind nur auf der Ebene einer abgestimmten Vorwurfsplanung möglich.

### **3. Ver- und Entsorgung**

#### **3.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON-Hanse AG.

#### **3.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen und zu ergänzenden Trinkwassernetz des Zweckverbandes Karkbrook.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Karkbrook.

Es ist beabsichtigt, das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser im oder außerhalb des Plangebietes in ausreichend dimensionierten Regenrückhaltebecken und Kleingewässern aufzufangen und zurückzuhalten. Von dort soll das Regenwasser in gedrosselter Form in den Vorfluter mit der Verbandsgewässer-Nummer 4 des Wasser- und Bodenverbandes Bliedorf abgegeben werden. Ein entsprechender Nachweis über die Niederschlagsbeseitigung erfolgt dann im Rahmen der Projektplanung. Diese Entwässerungsvariante ist jedoch nur durchführbar, wenn der Zweckverband Karkbrook bis dahin über ein gültiges Abwasserbeseitigungskonzept verfügt, welches

Grundlage für die Übertragung der Zuständigkeit der Niederschlagsbeseitigung auf dem Grundstückseigentümer ist. Liegt dieses Abwasserbeseitigungskonzept zu diesem Zeitpunkt nicht vor, dann ist das Niederschlagswasser in einen noch zu bauenden Regenwasserkanal des Zweckverbandes Karkbrook in der nördlich angrenzenden Straße zu leiten und von dort aus ins genannte Gewässer Nr. 4 des Wasser- und Bodenverbandes Bliesdorf.

Für die Regenwasserbeseitigung über eine öffentliche Kanalisation sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) heranzuziehen.

### **3.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Die Erschließung des SO-Gebietes erfolgt privatrechtlich. Daher sind die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen im Seitenbereich (Bankett/Gehweg) der nördlich angrenzenden Gemeindestraße abzustellen.

### **3.4 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Schashagen wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Schashagen" gewährleistet. Die Sondergebiete sind bzw. werden mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Karkbrook ausgestattet.

Im Übrigen wird auf den Erlass zur Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist im Plangebiet ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2 h abzusichern. Der geforderte Löschwasserbedarf kann aus dem Trinkwassernetz entnommen werden.

### **3.5 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

## **4. Immissionen und Emissionen**

### **4.1 Emissionen**

In dem Absatz „Emissionen“ wird prognostiziert, ob die Planung das Ausströmen von zusätzlichen luftverunreinigender Stoffe (wie Lärm, Stäube oder Gerüche) verursachen kann. Die Prognose kommt zu folgendem Ergebnis:

Die 50 neu geplanten Reisemobilstandplätze sollen separat angefahren werden. Geplant ist dafür eine Zufahrt im Westen des Plangebietes. Der westlich angrenzende Campingplatz (Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung und Ergänzung) ist von diesem Verkehrsaufkommen betroffen. Nach dem Verkehrsgutachten „*Ortsteil Bliesdorf, Beurteilung der verkehrlichen Infrastruktur vor Einleitung eines B-Planverfahrens*“ mit Stand vom 25. Februar 2005 werden bei 50 Standplätzen ca. 95 Verkehrsbewegungen angenommen. Gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist somit in der Urlaubssaison von zusätzlich 6 Kfz/h tags und 1 Kfz/h nachts mehr auszugehen. Diese zusätzlichen Verkehrsmengen führen zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung im Campingplatzgebiet.

Auch der Ort Bliesdorf ist ebenfalls von diesem Zusatzverkehr betroffen. Zusätzlich fließt dort der Zusatzverkehr von den geplanten Ferienhäuser bzw. Reisemobilplätzen in den Bebauungsplangebieten Nr. 28, 8 sowie 17, 1. Änderung und Ergänzung (siehe Ziffer 1.2). In den Gebieten sollen weitere 38 Ferienhäuser und 85 Reisemobilstandplätze entstehen. Gemäß dem Verkehrsgutachten erzeugen alle 4 Bauleitplannungen zusammen ca. 234 Verkehrsbewegungen mehr pro Tag. Gemäß der DIN 18005 ist somit in der Urlaubssaison von zusätzlich 14 Kfz/h tags und 3 Kfz/h nachts auszugehen. Bliesdorf gilt nach dem Flächennutzungsplan als Dorfgebiet. Durch eine Verkehrsmengenerhöhung von 14 Kfz/h tags und 3 Kfz/h nachts ist keine wesentliche Beeinträchtigung im Dorf zu erwarten. Die zulässigen Orientierungswerte von 60 dB tags und 50 dB nachts werden voraussichtlich nicht überschritten.

## **4.2 Immissionen**

In dem Absatz „Immissionen“ wird die Wirkung von möglichen Verunreinigungen, Lärm und Strahlen aus der angrenzenden Umgebung auf das Plangebiet untersucht. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

In der Umgebung liegen keine Nutzungen, die übermäßigen Lärm, Stäube oder Strahlen erzeugen.

Auf dem nordwestlich angrenzenden Flurstück 44/56 liegt das Abwasserhauptpumpwerk des Zweckverbandes Karkbrook für die Bereiche Brodau-Strand, Merkendorf, Beusloe, Schashagen, Bliesdorf und Bliesdorf-Strand. Dadurch kann es zu unvermeidbaren Geruchsbelästigungen kommen.

## **5. Hinweise**

## 5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss des Abbaus ist der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung.

Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## 5.2. Sicherung des Schiffsverkehrs

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der jeweils aktuellen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen 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 Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

## **6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet sind nicht vorgesehen. Sofern diese erforderlich werden erfolgen diese auf Grundlage freiwilliger Lösungen des Campingplatzbetreibers mit dem entsprechenden Grundeigentümer.

## **7. Kosten**

Der Gemeinde entstehen keine Kosten. Diese werden vollständig vom Vorhabenträger übernommen.

## **8. Beschluss**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Schashagen am 28. März 2006 gebilligt.

Schashagen,

Siegel

(Wittrock)  
- Bürgermeister –

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist am 20.12.2006 in Kraft getreten.