

# BEGRÜNDUNG

## ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

### DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17

#### DER GEMEINDE SCHASHAGEN

##### FÜR DEN CAMPINGPLATZ WALKRYEN

##### 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  
**I N H A L T S V E R Z E I C H N I S**

1.	Vorbemerkung/Planungserfordernis	2
1.1	Rechtliche Bindung	2
1.2	Planungserfordernis	3
2.	Planung	5
2.1	Bebauung	5
2.2	Erschließung	9
2.3	Grünordnung	10
3.	Ver- und Entsorgung	11
3.1	Stromversorgung	11
3.2	Wasser-/ und -entsorgung	11
3.3	Müllentsorgung	11
3.4	Löschwasserversorgung	11
3.5	Gasversorgung	11
4.	Immissionen und Emissionen	12
4.1	Emissionen	12
4.2	Immissionen	12
5.	Hinweise	12
5.1	Bodenschutz	12
5.2	Sicherung des Schiffsverkehrs	13
5.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	14
6.	Kosten	14
7.	Beschluss der Begründung	14

Anlage 1: Grünordnungsplan vom 07.09.2005 (erstellt durch Planungsbüro Ostholstein)

## B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Schashagen für den Campingplatz Walkyrien in Bliessedorf-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 Autobahn 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 dien bestehenden Platz als Sonderbaufläche und die Erweiterungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Daher wird im Parallelverfahren für die Erweiterungungsfläche die 24. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 17 überplant den Campingplatz Walkyrien in Bliedorf-Strand und ist seit dem 1985 rechtskräftig. Darin sind 370 Standplätze zugelassen, bei Standplatzgrößen zwischen 65 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup>.

## 1.2 Planungserfordernis

Die Gemeinde Schashagen beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine flächenmäßige Erweiterung des Campingplatzes „Walkyrien“ nach Süden zu schaffen (Gemarkung Bliedorf, Flur 4, Flurstücknummer: 35/1 und 51/2). Eine Erhöhung der genehmigten und derzeitig bestehenden Standplatzzahlen im Sinne des § 1 (2) Nr. 1 und 3 Zelt- und Campingplatzverordnung (Klapp- und Wohnanhänger, Wohnwagen) von 370 ist nicht vorgesehen.

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

- ⇒ Die Standplätze sind zum Teil zu klein. Zur Verbesserung des Angebotes sollen daher einige der vorhandenen Standplätze auf dem Campingplatz vergrößert werden.
- ⇒ Es fehlen Reisemobilplätze und PKW-Stellplätze für Tagesgäste im Eingangsbereich. Dafür soll ein Angebot von max. 30 zusätzlichen Standplätzen für motorisierte Wohnfahrzeuge (Reisemobile) geschaffen werden.
- ⇒ Der gesamte Eingangsbereich / Empfangsbereich ist sowohl gestalterisch als auch funktional unzureichend gelöst. Es fehlen u.a. ein Standstreifen für ankommende Gäste und ein Wendehammer.

Auch vor dem Hintergrund der steigenden Konkurrenz mit Mecklenburg-Vorpommern und der zahlreichen derzeit laufenden Umpfanungen eines Großteils der ostholsteinischen Campingplätze ist für den Campingplatz Walkyrien eine grundsätzliche Überarbeitung des Campingplatzes bzw. der Standplatzgrößen erforderlich.

Angesicht der Lage des Campingplatzes mit einem deutlichen Abstand zur Ostsee werden die Belange der § 80 Landeswassergesetz und § 11 Landesnaturschutzgesetz berücksichtigt.

Die Planungsinhalte sind:

1. Qualitätsverbesserung des Campingplatzes, bessere wetterunabhängige Nutzung der Gebäude auch bei Regen für die Freizeittgestaltung Auflockerung des Bestandes.

2. Vergrößerung der Standplatzflächen.

3. Erhöhung der zulässigen Firsthöhen der heute zulässigen Gebäude (derzeit max. 4 m).

4. Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen für PKW und Reisemobile, die nur eine Nacht bleiben (Reisemobile). Angebot einer ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung.

5. Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bereich des Flurstückes 51/2 "Kreuzkamp" in Richtung Ostsee.

6. Erweiterung des Sondergebietes im Bereich des 30 m-Waldabstandes auf den tatsächlichen Bestand. (Ein Ausnahmeantrag wurde bei der Bauaufsicht des Kreises Ostholstein gestellt.)

Zudem liegt erstmals für Schleswig-Holstein eine Broschüre "Reisemobilstellplätze einrichten - Ein Handlungseleitaden für Schleswig-Holstein" vor, die das Thema "Reisemobil-tourismus" ausführlich analysiert (Herausgeber: Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH, Eutin). Diese Broschüre zeigt sehr deutlich, dass der Reisemobil-tourismus 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 Reisemobil-touristen sich deutlich von allen anderen Urlaubergruppen, 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, Serviceangebote und guter Beschildderung.

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 Zusammenarbeit 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
<b>Insgesamt:</b>	<b>95 bis 135</b>

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

Nutzungen		in %		in %	
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	
		1570	1.712	100	

(\* Angaben der Gemeinde vom 15.11.2004)

Somit könnten langfristig ca. 9 % der in der Gemeinde angebotenen Fremdenverkehrsrichtungen als Reisemobilplätze bereitgestellt werden. Mit der Ergänzung des Angebotes steigt die Zahl der Campingplätze in der Gemeinde im Sinne der Zeit- 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

### 2.1 Bebauung

Es bestehen grundsätzlich zum Campingplatz „Walkyrien“ folgende Erweiterungs-möglichkeiten:

- ⇒ Nach Norden, parallel zur nördlichen Grenze des Campingplatzes.
  - ⇒ Nach Süden, parallel zur südlichen Grenze des Campingplatzes.
- Die Erweiterung nach Süden hat gegenüber einer Erweiterung nach Norden folgende Vorteile:

- ⇒ Zuordnung der neuen Standplätze, Reisemobilplätze und Parkplätze zum bestehenden Empfangsgebäude.
- ⇒ Ausweisung einer kompakten statt einer sehr lang gestreckten Erweiterungsfläche.
- ⇒ Ausrichtung der neuen Campingplätze und Reisemobilplätze zur Ostsee.

Um den Flächenzuschnitt der notwendigen Erweiterungsfläche – auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung – festlegen zu können, wurde ein differenziert ausgearbeitetes und abgestimmtes Erweiterungskonzept erarbeitet. Hierzu wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet folgenden Planungsgedanken:

- ⇒ Eingangsbereich als Empfangsplatz/ Empfangsraum („Ostseeforum“), der im Norden und Westen von Baulichkeiten (z. B. Rezeption, Sanitäranlagen, Aufenthaltsräume) gefasst wird.
- ⇒ Ausbau der Zufahrt mit einer Standspur für ankommende Gäste.
- ⇒ Besucherfreundliche Wendemöglichkeit - auch für Fahrzeuge mit Anhänger - auf dem Platz.
- ⇒ Berücksichtigung von Stellplätzen für PKW's (ca. 50) für Gäste und Besucher des Campingplatzes.
- ⇒ Anlage eines Müllstandortes und einer Aufstellfläche für Boote im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Platz.
- ⇒ Ausweisung eines neuen Reisemobilplatzes mit rund 30 zusätzlichen Standplätzen der nah beim Empfangsgebäude liegt, funktional vom übrigen Campingplatz getrennt und landschaftlich sehr attraktiv gelegen ist.
- ⇒ Nutzung der Waldabstandsflächen im Sinne § 24 Landeswaldgesetz im Abstand von 15 bis 30 m zum Waldrand als Sommerplätze gemäß der Zeit- und Campingplatzverordnung § 14 Absatz 3.
- ⇒ Eingrünung der neuen Plätze und Erschließungsflächen durch extensiv zu pflegende Wiesen mit Gehölzen und Baumreihen.
- ⇒ Begrünung des vorhandenen Campingplatzes mit Bäumen.

#### 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 Wohn-

fahrzeuge (Reise mobile) etc. gemäß § 3 (2) Satz 2 Zeit- und Campingplatzverordnung (Reise mobile) ist. Weithin erfolgt die Festsetzung, dass auf 25 % der Standplätze (93 Einheiten) sowie auf den Reise mobilstandplätzen Wintercamping betrieben werden darf. Voraussetzung für die Nutzung des Campingplatzes außerhalb der Zeit- und Campingplatzsaison (1. April bis 31. Oktober) ist jedoch, dass die nach § 10 Zeit- und Campingplatzverordnung bereitgestellten 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 370 Standplätze im Sinne des § 1 (2) Nr. 1 und 3 Zeit- und Campingplatzverordnung (Klapp- und Wohnanhänger, Wohnwagen) zulässig. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung von maximal 30 neuen Standplätzen ausschließlich für motorisierte Wohnfahrzeuge (Reise mobile).

Der Geltungsbereich wird auf das Flurstück 51/2 erweitert. Hier sollen Standplätze für den Campingplatz und Reise mobile entstehen. Auf die Ausführungen und Darstellungen im Grünordnungsplan wird verwiesen.

Der Ursprungsplan lässt bisher mehrere Baukörper mit einer Gesamtgrundfläche von 1.020 m<sup>2</sup> für Gemeinschaft- und WC-Anlagen sowie für den Platzwart zu. Diese baubare Grundfläche bleibt auch zukünftig über Baugrenzen verbindlich gesichert. Zusätzlich werden jedoch weitere 440 m<sup>2</sup> bebaubare Grundfläche über 3 zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen ermöglicht. Zwei davon befinden sich im Eingangsbereich. Aus gestalterischen Gründen soll so die Möglichkeit geschaffen werden, den Platz baulich einzufassen, um so einen besonders attraktiven Eingangsbereich zu erhalten. Die 3. überbaubaren Grundstücksfläche liegt im südwestlichen Plangebiet in Zuordnung zu den Erweiterungsflächen. Hier soll ein Sanitär- oder Allzweckgebäude (je nach Bedarf) entstehen. Weiterhin werden kleine bauliche Anlagen zur Aufnahme von sanitären Anlagen und Gerätehäusern bis zu 9 m<sup>3</sup> Rauminhalt je Standplatz zugelassen. 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 Reise mobiltouristen 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.

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. Diese soll in einem Dachgeschoss untergebracht werden. Weiterhin ist geplant, wetternabhängige Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten oder gastronomische Nutzungen in einem Dachgeschoss anzusiedeln. Um diese Zielvorgaben umsetzen zu können, dürfen zwei Gebäude mit einer Firsthöhe von maximal 8,5 m errichtet werden. Gleichzeitig erfolgt die Reduzierung der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,50 m auf 0,30 m über das vorhandene, mittlere Gelände. Insgesamt erhöht sich somit die Gesamthöhe der Gebäude von 5,00 m auf 5,80 m/8,80 m über das vorhandene, mittlere Gelände. Im Übrigen grenzt das Plangebiet im Osten an den Bebauungsplan Nr. 16. Für diesen werden gerade in einer 1. Änderung und Ergänzung ähnliche Baustrukturen abgesehen.

Südwestlich grenzt an das Plangebiet eine Waldfläche. Nach § 24 Landeswaldgesetz ist ein Mindestabstand von 30 m zum Waldrand einzuhalten. Dieser ist auch im Ursprungsplan so festgesetzt. Allerdings sind bis auf 15 m an den Waldrand heran schon Camping-Standplätze vorhanden. Bisher sind keine Defizite bekannt, die aus dem engen Nebeneinander dieser beiden Nutzungen resultieren. Daher besteht das Interesse der Gemeinde darin, diesen Bestand nun verbindlich zu sichern. Aus diesem Grunde wurde ein Ausnahmeantrag nach § 24 Landeswaldgesetz zur Unterschreitung des Waldabstandes um 15 m bei der unteren Bauaufsicht des Kreises Ostholstein gestellt. Dieser wurde mit Verfügung vom 15.09.2005 mit folgenden Auflagen genehmigt:

- ⇒ Offene Lagerfeuer und Grillstellen sind im Bereich des 30 m Waldschutzstreifens nicht zulässig.
- ⇒ Stillschweigende Nutzungsänderungen durch die Campingplatzgäste sind durch die Errichtung eines geeigneten Zaunes am Waldrand zu verhindern.



## 2.2 Erschließung

Im Vorfeld aller aktuellen Bauleitpläne in Bliedorf und Bliedorf-Strand hat die Gemeinde Schashagen eine grundsätzliche Verkehrsuntersuchung erarbeiten lassen (Gemeinde Schashagen, Ortsteil Bliedorf, 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 Bliedorf 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 eingeschrankten 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 Engstrassenräumen des Strandweges und der Furthkoppel zu vermeiden.

Die Erschließung des Plangebietes bleibt grundsätzlich erhalten. Details der inneren Erschließung des Campingplatzes werden im Rahmen der Genehmigungsplanung geregelt. Die Straßenverkehrsfläche im Zufahrtsbereich soll verbreitert werden, um hier eine Wartespur für ankommende Fahrzeuge einrichten zu können. Die Flächen dafür werden freihändig erworben.

Wendemöglichkeiten für Versorgungsfahrzeuge und Fahrzeuggespanne sind auf dem Campingplatz sowie auch im Eingangsbereich vorhanden.

## 2.3 Grünordnung

Zu den gründerischen Inhalten der Planung wird auf den als Anlage beigefügten Grünordnungsplan verwiesen.

Bei dem Gehölzbestand westlich des Geltungsbereiches handelt es sich um Wald nach dem Waldgesetz des Landes Schleswig-Holstein. Nach § 24 Landeswaldgesetz beträgt der Regelabstand baulicher Vorhaben zu vorhandenen Waldflächen 30 m (Waldschutzstreifen). Wie bereits aus dem Passus „Maß der baulichen Nutzung“ zu entnehmen ist, hat die Gemeinde eine Verringerung des Waldschutzstreifens auf eine Breite von 15 m bei der unteren Bauaufsicht des Kreises Ostholstein beantragt.

### Zuordnung und Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen:

Die Maßnahmenfläche 1 in der Flur 4, Flurstücknummer: 51/2 sowie die Versickerung des Niederschlagswassers 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. Lockere Gehölzflächen	1.000	10,-	10.000,-
Pflanzung der Gehölzflächen	1.610	2,-	3.220,-
Einsatz der Wiesenfläche			13.000,-
<b>Gesamtsumme in € gerundet</b>			<b>13.000,-</b>

In den Kosten sind berücksichtigt: Bodenbearbeitung (nur Feinplanum), Gehölzlieferung 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 Vor-

entwurfsplanung 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 ergänzendem Trinkwassernetz des Zweckverbandes Karkbrook.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Karkbrook.

Das Oberflächenwasser versickert derzeit vor Ort. Das Gebiet ist nicht an einen Vorfluter angeschlossen. Aufgrund langjähriger Erfahrungen des Betreibers kann festgestellt werden, dass der Boden ausreichend versickerungsfähig ist.

Das von den befestigten Verkehrsflächen (Wohnmobilstellplatz, Stellflächen für Bote und PKW, Zufahrts- und Empfangsbereich) sowie von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser soll zukünftig über eine Versickerungsanlage dem Grundwasser zugeführt werden.

#### **3.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **3.4 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Schashagen wird durch die "Freiwilligen Feuerwehr 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 luftverunreinigenden Stoffen (wie Lärm, Stäube oder Gerüche) verursacht werden kann. Die Prognose kommt zu folgendem Ergebnis:

Die 30 neu geplanten Reisemobilstandplätze sollen separat angefahren werden. Geplant ist dafür eine Zufahrt im Südosten des Plangebietes. Gemäß dem Verkehrsgutachten „Ortsteil Bliessdorf, Beurteilung der verkehrlichen Infrastruktur vor Einleitung eines B-Planverfahrens“ mit Stand vom 25. Februar 2005 werden bei 30 Standplätzen ca. 57 Verkehrsbewegungen angenommen. Gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist somit in der Urlaubssaison von zusätzlich 4 Kfz/h tags und 1 Kfz/h nachts mehr auszugehen. Diese zusätzlichen geringen Verkehrsmengen führen zu keiner Beeinträchtigung im Campingplatzgebiet.

Neben dem Zusatzverkehr zum Plangebiet fließt zukünftig durch den Ort Bliessdorf auch der Zusatzverkehr von den geplanten Ferienhäusern bzw. Reisemobilplätzen in den Bebauungsplangebieten Nr. 28, 8 sowie 16, 1. Änderung und Ergänzung (siehe Ziffer 1.2). Insgesamt resultieren aus allen 4 Bauleitplanungen ca. 234 Verkehrsbelegungen mehr pro Tag. Gemäß der DIN 18005 ist somit in der Urlaubssaison von zusätzlich 14 Kfz/h tags und 3 Kfz/h nachts in Bliessdorf auszugehen. Der Ort gilt nach dem Flächennutzungsplan als Dorfgebiet. Durch eine Verkehrsmengengerhöhung 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 gibt es keine Nutzungen, die übermäßige Geräusche, Gerüche oder der Stäube erzeugen.

##### 5. Hinweise

##### 5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutz-

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

Umgang mit dem Boden: Zur Vermeidung 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. naturnah 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 Vertüfung 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 Bundeswasserrahmengesetzes (WasserG) 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 Errich-

tion 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,

- Bürgermeister -  
(Wittrock)

*E. Wittrock*