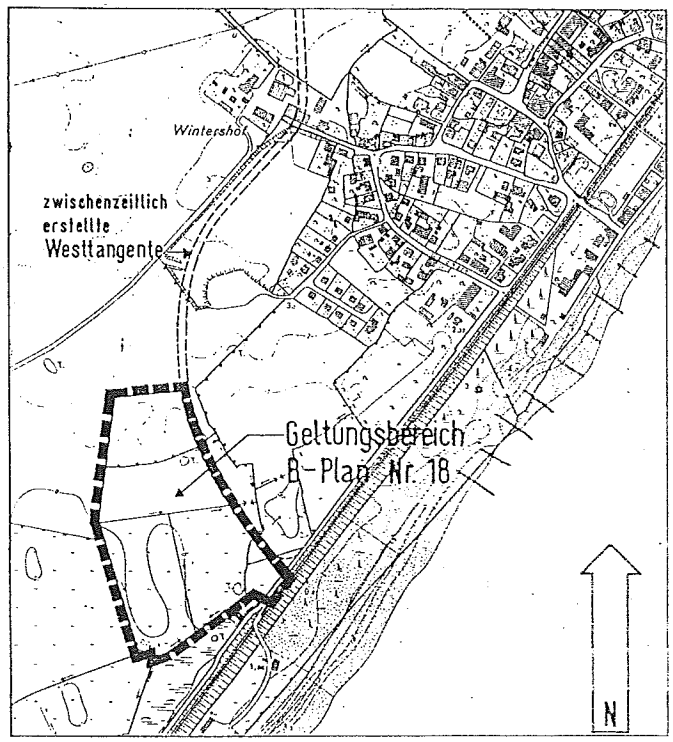
PP PLANEN PLUS

ANLAGE - 1 -

BEGRÜNDUNG

§ 9(8) BauGB



Übersicht M 1:10 000

Bebauungsplan Nr. 18
der Gemeinde Kellenhusen · Kreis OH

- für das Gebiet des neuen Campingplatzes, südwestlich der Westtangente, nordöstlich des Deiches gelegen ;

Gebietsbezeichnung : " NEUER CAMPINGPLATZ " (ERSATZCAMPINGPLATZ)

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

2.0 LAGE UND ABGRENZUNG

3.0 STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN
3.1 Allgemein - (Planungsanlaß und Planungsziel)
3.2 Speziell (Art, Maß + Umfang der gepl. Nutzungen)
3.2.1 Flächen für die Winterabstellung
3.2.2 Flächen für Wintercamping
3.2.3 Hochbauliche Anlagen auf dem Campingplatzgelände
3.2.4 Flächenbilanz
3.2.5 Standplatzzahlen

3.3 P k w - Stellplätze + öffentliche Parkplätze dazu
3.3.1 Standplatzstellplätze
3.3.2 Besucherstellplätze
3.3.3 Öffentliche Parkplätze

3.4 Verkehrserschließung
3.4.1 Anbindung an die Westtangente -öffentliche Erschließung-
3.4.2 Internerschließung des Campingplatzes

3.5 Grünplanung

4.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

5.0 BAUGRUND
5.1 Geologische Situation im Gemeindegebiet
5.2 Baugrund im Gemeindegebiet
5.3 Baugrund im Plangebiet

6.0 SCHUTZBESTIMMUNGEN
6.1 Hochwassergefährdung - (und Wintercamping)
6.2 Bauverbote
6.3 Sonstige Schutzbestimmungen
6.3.1 Blendgefhr für die Schiffahrt
6.3.2 Archäologische Bodenfunde
6.3.3 Erhaltung + Unterhaltung von Entwässerungsgräben
6.4 Immissionsschutz im Bereich + entlang der Westtangente
6.4.1 Annahmen für die Westtangente
6.4.2 Bewertung
6.4.3 Schallschutzmaßnahme zur Senkung des Lärmpegels
6.4.4 Bauliche Ausführung des Lärmschutzwalles

6.5 Sonstige Schutzbestimmungen

7.0 VER- UND ENTSORGUNGSMAßNAHMEN

INHALTSVERZEICHNIS

7.1 Trinkwasserversorgung
7.2 Stromversorgung
7.3 Gasversorgung

7.4 Abwasserbeseitigung - vorgesehen : Trennsystem
7.4.1 Schmutzwasserentsorgung (SW)
7.4.2 Oberflächenwasserentsorgung (RW)

7.5 Müllbeseitigung
7.6 Löschwasserversorgung
7.7 Fernmeldeeinrichtungen

8.0 ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG

9.0 ANGABEN ZUR EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG

10.0 GRÜNORDNUNGSPLANUNG

ANLAGE - 1.1 - EINGRIFFS-/AUSGLEICHSERMITTLUNG

B E G R Ü N D U N G § 9 (8) BauGB

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Kellenhusen · Kreis OH -

- für das Gebiet des neuen Campingplatzes, südwestlich der Westtangente, nordöstlich des Deiches gelegen ;

Gebietsbezeichnung : " Neuer Campingplatz " (Ersatzcampingplatz)

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN :

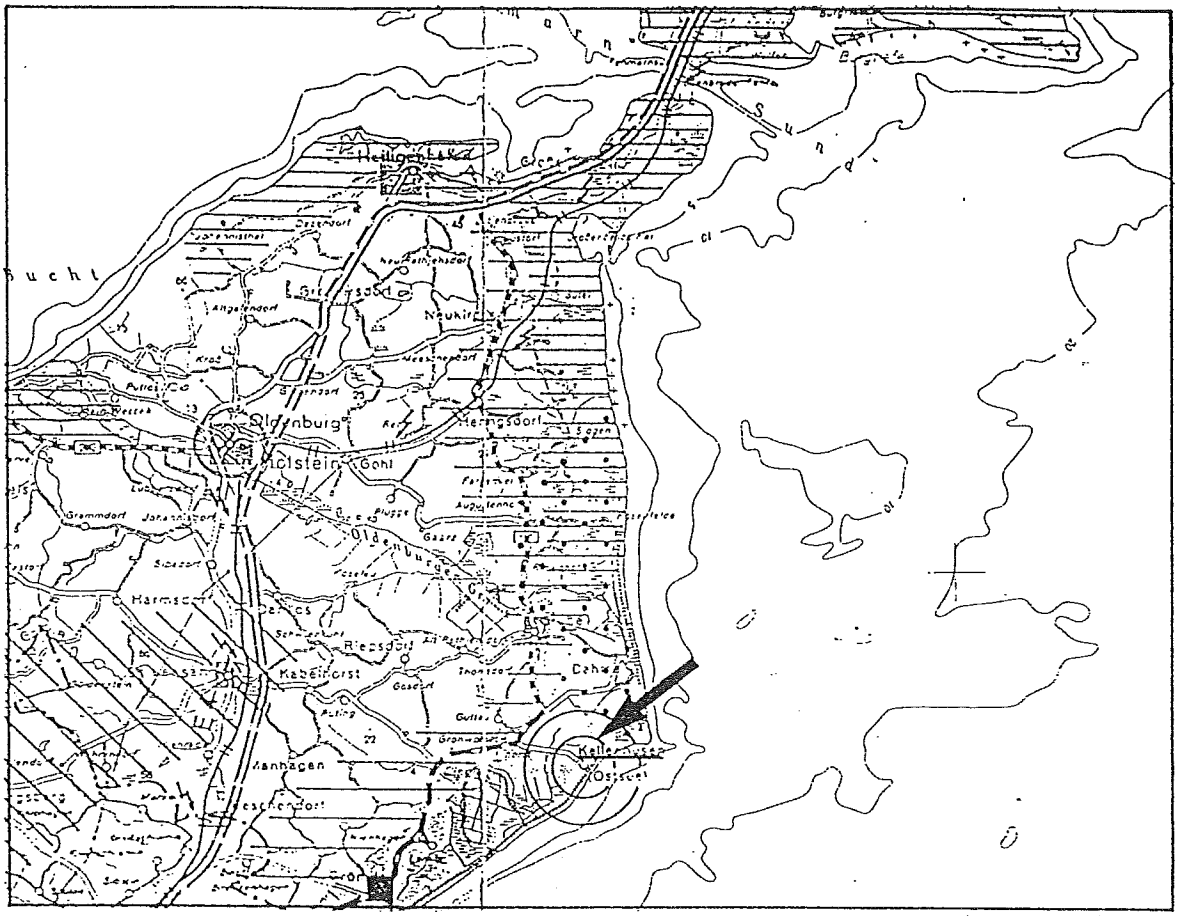
Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 + 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 1990 - auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom
- des Entwurfsbeschlusses der Gemeindevertretung vom
- des Satzungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom
- der mit Erlaß des Innenministers vom Az.: genehmigten und am in Kraft getretenen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kellenhusen · Kreis OH .

2.0 LAGE UND ABGRENZUNG :

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 18 sind aus dem Übersichtsplan i.M. 1:5.000 (ANLAGE -3-) sowie aus der Planzeichnung Teil -A- i.M. 1:1.000 zu ersehen und umfassen die in der Gemarkung Kellenhusen, Flur -4- belegenen Grundstücke mit einer Geltungsbereichsfläche von insgesamt ca. 5,20 ha brutto .

ORTSLAGE ——→ siehe Planausschnitt :



3.0 STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN :

3.1 Allgemein - (Planungsanlaß und Planungsziel)

Die Gemeinde Kellenhusen beabsichtigt den vorhandenen Campingplatz auf Gemeindegebiet und mit Lage im Vordeichgelände von dort zu verlagern .

Ein Ersatzstandort hierfür war bereits in der 2. Änderung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde gefunden und ausgewiesen worden; - diese genehmigt am
siehe auch unter Ziffer 1.0 .

Dieser Ersatzstandort kommt binnendeichs und mit direkter verkehrlicher Anbindung an die zwischenzeitlich erstellte Westtangente zu liegen, - welche u.a. aus Gründen zur

Entlastung der innerörtlichen Wohn- und Kurgebietslagen erbaut wurde .

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 soll damit zweckdienlich und vorrangig vorerst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o.g. Campingplatzverlagerung schaffen, - da der Zeitpunkt der Verlagerung selbst von vielen, anderweitigen Voraussetzungen und Unwägbarkeiten bestimmt ist und bleibt .

3.2 Speziell (Art, Maß + Umfang der geplanten Nutzungen)

Auf die Ausweisungen des F-Planes (2. Änderung) fußend, wurde der überplante Bereich des B-Planes Nr. 18 insgesamt als ' Sondergebiet -Campingplatz-' ausgewiesen, wobei gemäß den Festsetzungen im B-Plan mit Bezug auf § 3 (2) und § 18 (1) und (2) der Zelt- und Campingplatzverordnung vom 07.01.1983 / geändert durch Landesverordnung vom 01.03.1988 differenzierte Nutzungsvorgaben bzgl. der Zulässigkeit der sog. 'Winterabstellung' sowie des sog. 'Wintercampings' getroffen wurden . Diese Maßgaben hatten vorrangig städtebauliche und funktionelle Gründe zum Inhalt .

3.2.1 Flächen für die Winterabstellung

Der überwiegende Teil der Flächen mit teilweiser optischer Zuordnung zum Klostersee-Niederungsbereich, welcher im Gemeindebesitz ist, ansonsten jedoch dem Hoheitsgebiet der Gemeinde Grömitz zugeordnet ist, wurde für die saisonale Campingplatznutzung analog § 3 (2) Satz 1 Zelt- und Campingplatz V O ausgewiesen, wobei aus verschiedenen Gründen eine Winterabstellung analog § 3 (2) Satz 2 der Zelt- und Campingplatz V O künftig als zulässig festgesetzt wurde .

Einer evtl. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soll durch die im B-Plan umfänglich festgesetzten Abschirmpflanzungen begegnet werden.

Diese Abschirmpflanzungen sind sehr frühzeitig, am besten vor Inangriffnahme der Plannutzungen vorzunehmen .

Bei einer Standplatzgröße von mind. 75,00 m^2 netto gem. § 2 (1) Zelt- und Campingplatz V O sind in diesen Bereichen (Teilgebiete -4-,-5- + -6-) maximal 165[1)] Standplätze möglich und zulässig .

3.2.2 Flächen für Wintercamping

Die weiter nördlich gelegenen Flächen mit evtl. funktionaler Zuordnung zu den gemäß F-Plan Ausweisung westlich davon belegenem Sondergebiet -Sportanlagen- wurden aus gesamtstädtebaulichen Gründen für
a) die saisonale Benutzung - als auch
b) für das sog. 'Wintercamping' gemäß § 18 (1) und (2) der Zelt- und Campingplatz V O ausgewiesen bzw. vorgesehen .

Bei einer Standplatzgröße von mindestens 75,00 m^2 netto gemäß Zelt- und Campingplatz V O sind in diesen Bereichen (Teilgebiete -2- und -3-) maximal 94 [1)] Standplätze möglich und zulässig .
(Unberücksichtigt der dort zul. 22 Standplätze für Wohnmobile mit Standplatzgrößen von mind. 65,00 m^2 .

1) ANMERKUNG :

Da sich die Standplatzgrößen im Standard heute eher um 100,00 m^2 i.M. bewegen, bleibt diese generelle Qualitätsanforderung der Gemeinde unbenommen, so daß sich die mögliche Standplatzanzahl entspr. reduzieren würde - und zwar :
Zu o.g. Ziffer 3.2.1 unter Zugrundelegung dieser Prämisse auf ca. 118 Standplätze - und
zu o.g. Ziffer 3.2.2 auf ca. 72 Standplätze , was
maximal + für den Platz insgesamt 190 Standplätze - statt
insgesamt rd. 259 Standplätze
ausmachen würde.
Zusätzlich jeweils max. 22 Standplätze für Wohnmobile .

Es ist auch denkbar, mit Bezug auf privilegiertere Lagen, Standplatzgrößen mit geringem Umfang (um 75,00 m2) anzubieten - und so einen größeren Besucherkreis von dieser Lage partizipieren zu lassen, und weniger gute Lagen (z.B. die der Teilgebiete -2- und -3-) durch größere Standplatzgrößen (ca. um 100,00 m^2) dadurch attraktiver zu machen .

Diese Abwägung und weitere können im Rahmen der künftig für den Campingplatz einzuholenden Baugenehmigung gemäß § 36 Abs.4 Landesnaturschutzgesetz * getroffen werden .

Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan stehen derartige Überlegungen und Maßgaben n i c h t entgegen.

3.2.3 Hochbauliche Anlagen auf dem Campingplatzgelände

Hochbauten sind in den Baubereichen ①, ② und ③ vorgesehen, - wobei die Baubereiche ② + ③ Sanitäranlgen, der Baubereich ① Sanitäranlagen, Empfangsgebäude nebst Gaststätte und zugehörige Werkstatt und Nebenräume und die erforderlichen Einrichtungen für das Wintercamping aufnehmen sollen.

Der Standort der Sanitäranlagen des Baubereiches ③ wurde so plaziert, daß eine optimale Versorgung der umliegenden Bereiche und auch die der dort anliegenden Sport- und Spielflächen (und auch seitens der Strandbesucher) gewährleistet ist .

- Im Flächennutzungsplan (2. Änderung) war das allgemeine Maß der baulichen Nutzung mit Bezug auf die Geschoßflächenzahl mit 0,025 bestimmt, was bei einer Geltungsbereichsfläche von rd. 5,20 ha brutto, eine max. zul. Geschoßfläche von rd. 1.313.00 m^2 erlaubt; - im B-Plan ausgewiesen (Baubereiche ① bis ③ wurden insgesamt 1.310,00 m^2 < 1.313,00 m^2 zul. .

* Vgl. auch Erlaß des M D I vom 19. März 1984 - IV 820 c - 515.251.1 -

3.2.4 Flächenbilanz

Der gesamte Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18 umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 5,20 ha brutto, wovon im einzelnen ausmachen :

SO -C- Teilgebiet -1-	ca. 0,150 ha		
SO -C- Teilgebiet -2-	ca. 0,426 ha		
SO -C- Teilgebiet -3-	ca. 0,540 ha		
SO -C- Teilgebiet -4-	ca. 0,865 ha		
SO -C- Teilgebiet -5-	ca. 0,326 ha		
SO -C- Teilgebiet -6-	ca. 0,407 ha	Σ	ca. 2,714 ha netto
Baubereiche (1) bis (3)			ca. 0,132 ha netto
Sonstige SO-Flächen incl. St-Flächen, Flächen für Müllgefäße, Mehrzweckfläche F1			ca. 0,267 ha netto
Fläche für Ver- + Entsorgungsanlagen ; hier: Regenrückhaltg.+naturnaher Teich			ca. 0,051 ha netto
Öffentliche Verkehrsflächen incl. öffentliche Parkplätze			ca. 0,041 ha netto
Alle festgesetzten Hauptverkehrs - flächen innerhalb des SO-Campingplatzgeländes			ca. 0,287 ha netto
Private Grünflächen - wie: Abschirmgrün und naturnahe Grünflächen, Gräben	ca. 1,402 ha		
Spiel-, Kleinkinder- sowie Ballspielplatz	ca. 0,306 ha		ca. 1,708 ha netto
B-Plan Geltungsbereich Nr. 18 -gesamt-			ca. 5,200 ha brutto

3.2.5 Standplatzzahlen
- und im Vergleich zum vorhandenen C-Platz im Vordeichgelände

Gemäß B-Plan sind die unter Ziffer 3.2.1 und Ziffer 3.2.2 genannten Nutzungen und Standplatzzahlen als Maximum mit Bezug auf § 2 (1) der Zelt- und Campingplatz V O möglich.

Bei einer Modifizierung der Standplatzgrößen gemäß ANMERKUNG - unter Ziffer 3.2.2 wären :

maximal ca. 275 Standplätze aller Art - und
minimal ca. 206 "

zu ermöglichen .

- Die konkrete Entscheidung über die endgültige Standplatzanzahl ist - wie in o.g. ANMERKUNG unter Ziffer 3.2.2 benannt - im Zuge der für die Baugenehmigung zum Campingplatz zu erstellenden Planunterlagen zu treffen und beizubringen.

- Je nach dort gewählter Größenordnung wird das Ersatzgelände (Bereich B-Plan Nr. 18) gegenüber dem vorhand. Campingplatz im Vordeichgelände(dort gesamt ca. 150 Standplätze) aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nur geringfügig größer ausfallen, dafür aber durch die umfangreicheren Grünanlagen, modernen Bauten und sonstigen Angebote - und auch durch die verbesserte Direktzufahrt von der Westtangente aus, über eine insgesamt qualitativ höherwertige Gesamtausstattung verfügen .
- Das Verhältnis Dauercamper zu Touristikcamper wurde im Plan mit maximal 60% zu 40% festgesetzt .

3.3 P k w - Stellplätze und öffentliche Parkplätze dazu

3.3.1 Standplatzstellplätze

Gemäß § 2 (1) Zelt- und Campingplatz V O sollen die P k w -Stellplätze ausnahmslos auf den einzelnen Standplätzen (diese mit mind. 75,00 m^2 pro Standplatz) untergebracht werden .

3.3.2 Besucherstellplätze

Gemäß § 8 (2) Zelt- und Campingplatz V O beträgt die Mindestanzahl der Besucherstellplätze unter Annahme der max. zul. Standplatzanzahl von 275 Stück = 275/25 = 11 Stück.

Dieser Mindestbedarf wurde auf 20 Stück ausgeweitet, um auch für die Platzruhezeiten über ein ausreichendes Stellplatzangebot zu verfügen .
Zusätzlich dazu wurden im Platzbereich selbst 8 Stellplätze für Fahrzeuggespanne für die Vorfahrt in Spitzenzeiten ausgewiesen .

3.3.3 Öffentliche Parkplätze

Anhand der o.g. Mindestanzahl der Besucherstellplätze ergibt sich mit Bezug auf Ziffer 4.4.2 des Runderlasses des M D I vom 16. Juni 1978 ein Mindestbedarf von 11 St/3 = 4 Stück öffentliche Parkplätze als Minimum. Dieser Bedarf wird im Zufahrtsbereich mit insgesamt 10 Stück öffentlichen Parkplätzen abgedeckt, - und soll im Zusammenhang mit der erhöhten Anzahl der Besucherstellplätze den zu beobachtenden Mehrbedarf in Spitzenzeiten abdecken, um zu vermeiden, daß der Grünflächenstreifen entlang der Westtangente künftig als Parkstreifen zweckentfremdet benutzt wird .

3.4 Verkehrserschließung

3.4.1 Anbindung an die Westtangente -öffentliche Erschließung-

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein öffentliches Straßenstück mit Anbindung an die vor kurzem fertiggestellte Westtangente .
Über dieses öffentliche Straßenstück (mit ca. 30,00 m Gesamtlänge $\hat{=}$ 2 Fahrzeuggespanne) werden die öffentlichen Parkplätze und die Besucherstellplätze des Campingplatzes zum einen, zum anderen der Campingplatz insgesamt mit dieser Hauptzufahrt erschlossen .
Um evtl. künftigen Rückstau auf der Westtangente zu unterbinden, wurden im Zufahrtsbereich zusätzliche Längsparkstreifen für Fahrzeuggespanne (vgl. auch Ziffer 3.3.2) ausgewiesen .

3.4.2 Internerschließung des Campingplatzes

- Die Internerschließung des Campingplatzgeländes erfolgt über die sog. Hauptwege (Profil -a-) mit 5,50 m Breite. Diese Hauptwege wurden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Internerschließung' - und ohne Richtungsbeschränkung festgesetzt.
Mit der im Plan festgesetzten Breite entsprechen sie § 5 Zelt- und Campingplatz V O .

  Die am Ende dieser Hauptwege vorgesehenen Wendeplätze mit Ø 12,00 m bzw. 16,00 m Wendekreis sollen aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und zwecks Vermeidung einer unnötigen Bodenverfestigung n i c h t vergrößert werden, da eine Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge als nach E A E , Tabelle -11- und für Fahrzeuggespanne durch Wegeumfahrten (Profil -b-) bereitgestellt werden kann .

- Desweiteren kann die Internerschließung durch Nebenfahrwege (Profil -b-) von mind. 3,00 m bis 3,50 m Breite, diese jedoch nicht als Festsetzung im B-Plan beinhaltet, erfolgen.
Sobald dadurch Einzellängen über 100,00 m Gesamtlänge entstehen, sind diese Wege mit Richtungsbeschränkungen gemäß § 5 Zelt- und Campingplatz V O, zu belegen .

- Daneben wurde auch ein sog. 'Nur' - Fußweg (Profil -c-) ausgewiesen, welcher auf mind. 2,50 m Breite auszulegen ist.
Dieser Fußweg mit Zuordnung zum Sanitärgebäude im Baubereich (3) bildet im Verbund mit einer 'Spielstrecke' und dem dort weiter südlich plaziertem Kinder- + Ballspielplatz den künftigen, fußläufigen Hauptzugang zum Deichwanderweg und zum Strand im Bereich des alten Campingplatzes im Vordeichgelände belegen, wobei hierbei der vorhand. Deichüberweg und die vorhand. Dünenübergänge ohne vorzunehmende Änderungen künftig benutzt werden können .
Vgl. hierzu auch B-Plan Nr. 9a - TEIL 2 - .

H I N W E I S zu Ziffer 3.4.1 + Ziffer 3.4.2 :

Während das öffentliche Straßenteilstück und die öffentlichen Parkplätze im Oberflächenbelag einen Asphaltbelag erhalten sollen, sind alle übrigen Internerschließungen (Profil -a-, -b- + -c-) des Geländes und die Besucherstellplätze für einen unversiegelten Oberflächenbelag (wassergebundene Decke mit Kiestragschicht) vorgesehen;
vgl. hierzu auch Straßen- + Wegeprofile i.M. 1: 100 auf der Planzeichnung .
Die Standplätze erhalten einen trittfesten Rasenbelag.

3.5 Grünplanung

- Mit Bezug auf die Ausweisungen des F-Planes (2. Änd.) wurden umlaufend Flächen für Bepflanzungen von i.M. ca. 12,00 m Breite als Abschirmpflanzungen - und innerhalb des Campingplatzgeländes entsprechende Gliederungspflanzstreifen festgesetzt; -
vgl. Planzeichnung .

- Der Bereich zur Klostersee-Niederung hin soll als naturnahe Grünfläche ohne Großgehölze verbleiben .
Der ca. in West-/Ostrichtung verlaufende vorhand. Graben mit Zulauf zum kürzlich gebauten Regenrückhaltebecken, westlich der Westtangente gelegen, soll eine neue Bepflanzung auf der Südseite erhalten, - die Nordseite ist für die Grabenreinigung und für die Lagerung von Aushubboden freizuhalten .

- Insgesamt sind für den Campingplatz 2 Kleinkinderspielplätze, eine weitere Kinderspielstrecke sowie ein größerer Spiel- + Ballspielplatz mit insgesamt ca. 3.060 m^2 ausgewiesen .

Die gemäß § 6 Zelt- und Campingplatz V O geforderten Gehölzpflanzungen wurden gemäß Text Teil -B- festgesetzt, da hierfür eine Abhängigkeit von der Standplatzanzahl

und Aufteilung der Platzflächen besteht, welche zweckdienlich im Zusammenhang mit der unter Ziffer 3.2.2 genannten Baugenehmigung zum Campingplatz standortbestimmend zu regeln ist.

Da von einem annähernd gleichmäßig aufgeteilten Standplatzschema ausgegangen wird, wurde im Text Teil -B- für je 4 Standplätze ein standortgerechter, großkroniger Baum gefordert, was eine Baumüberstellung des gesamten Platzes mit leichter Verschattung gewährleistet.

Ansonsten, vgl. hierzu Planzeichnung Teil -A- i.M. 1:1.000 und Text Teil -B- sowie unter Ziffer 10.0 ff., - dortige detailiertere Angaben zur Grunordnungsplanung .

4.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS :

Der geplante Campingplatzbereich befindet sich im Besitz der Gemeinde Kellenhusen und soll -wie in Ziffer 3.1 benannt- als 'Ersatzstandort' für die Verlagerung des vorhand. Campingplatzgeländes aus dem Vordeichgelände dienen .

Die dortigen Flächen sollen in eine naturnahe Gestaltung zurückgeführt und u.a. auch für Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9a -Zentraler Strandbereich- der Gemeinde Kellenhusen mit herangezogen werden .

5.0 BAUGRUND:

5.1 Geologische Situation im Gemeindegebiet

Das Gemeindegebiet liegt im Bereich jüngster Moränen der letzten Vereisung, so daß eiszeitliche Schichten den größten Flächenanteil einnehmen .
Im Südwesten der Gemeinde sind auch nacheiszeitliche Bildungen am Ostrand des Rittbruches beteiligt. Der Aufbau des tieferen Untergrundes wird von der Salzstruktur Cismar geprägt, die mit süd-west-nordöstlichen Streifen knapp nördlich von Kellenhusen verläuft .

5.2 Baugrund im Gemeindegebiet

Im wesentlichen steht im Gemeindegebiet oberflächennah Geschiebelehm und Geschiebemergel an. Sie sind, wenn sie nicht durch Wasserzutritt aufgeweicht werden, als guter Baugrund anzusehen .
Als bindige Bodenarten sind sie drainbedürftig.
Die Flächen guten Baugrundes sind im Südwesten durch die Ausläufer des Rittbruchs begrenzt, -(auf dem das Plangebiet geringfügig zu liegen kommt)-, im Nordosten , Richtung Bockhorst-Vogelsang, dagegen nicht .

5.3 Baugrund im Plangebiet

Eine flächendeckende, detailierte Baugrunduntersuchung von dem Plangebiet selbst liegt z.Zt. noch nicht vor.

Als verbale Aussagen können die in o.g. Ziffer 5.2 erfolgten Angaben und die Aussagen der KARTE -2- 'Bodenarten' des Landschaftsplanes der Gemeinde Kellenhusen vorab genommen werden, - wonach der überwiegende Nordteil des Plangebietes (Bereich für Wintercamping) durch Lehmboden; - der geringfügigere Südteil (Bereich für Saisoncamping, Winterabstellung und Spielflächennutzungen) durch einen starken, kleinräumigen Wechsel zwischen Sand-, Moor- und Muddelagen geprägt wird .

- Diese Angaben sind jedoch nicht geeignet, auf entspr. gezielte Bodenuntersuchungen (Probebohrungen), - insbesondere in den Baubereichen (1) bis (3) und dem Hauptzufahrtsbereich zu verzichten .

6.0 SCHUTZBESTIMMUNGEN :

6.1 Hochwassergefährdung - (und Wintercamping)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 liegt unter + 3,00 m ü.N.N. und ist demzufolge als sturmflutgefährdetes Gebiet (Überschwemmungsgebiet) einzuordnen und wurde demzufolge als solches im B-Plan entsprechend gekennzeichnet, da der bestehende Landesschutzdeich die an einen Landesschutzdeich zu stellenden Anforderungen z.Zt. noch nicht erfüllt .

Daher wird gemäß Generalplan'Deichverstärkung, Deicherhöhung und Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein' eine Verstärkung dieses Deiches erforderlich .

Solange diese Deichverstärkung n i c h t durchgeführt ist, ist darauf hinzuweisen, daß auf den unter NN + 3.00 m zu liegen kommenden Flächen bei der ganzjährigen Aufstellung (gemäß § 3(2) Zelt- und Campingplatz V O), als auch bei der Nutzung von Zelten und Wohnwagen außerhalb der Zelt- und Campingsaison (gemäß § 18 (1) Zelt- und

Campingplatz V O) - d.h., beim sog. Wintercamping in der sturmflutgefährdeten Jahreszeit (Winterhalbjahr) mit Schäden durch Hochwasser der Ostsee zu rechnen ist; - was generell jedoch fast für die gesamte Ortslage von Kellenhusen zutrifft ; - und daher als Grund zur Ausschließung nicht anzunehmen ist.

Zwecks entsprechender Berücksichtigung dieses Umstandes empfiehlt sich demzufolge jedoch folgendes Vorgehen :

1. Der Bebauungsplan Nr. 18 trifft aus städtebaulichen und entwicklungsrelevanten Gründen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Winterabstellung und für die längerfristig angelegten bereichsweisen Nutzungen für Wintercamping.

2. Entsprechend der Zelt- und Campingplatz V O werden Genehmigungen nach § 36 (4) Landesnaturschutzgesetz erst dann beantragt und erteilt, wenn der Planungsstand bzw. der Ausbaustand (oder der des Planfeststellungsverfahrens) der Deichverstärkungsmaßnahmen dies zuläßt. Übergangsmäßige (zeitlich befristete) und damit provisorische Regelungen sollten hierbei generell zur Anwendung kommen, um Planungs-, Investitions- und Handlungssicherheit zu gewährleisten.

3. Hiervon unbenommen bleibt, daß im Rahmen der von den Bauaufsichtsbehörden künftig zu erteilenden Baugenehmigungen entspr. diesbezügliche Sicherheitsmaßnahmen für die Gebäude zu fordern sind .

H I N W E I S dazu :

Im Baubereich (1) - im Empfangsgebäude - wurde innerhalb der dort ausgewiesenen, überbaubaren Flächen ein Gebäudeteil als max. 2-geschossig ausgewiesen. Beabsichtigt ist hier die evtl. Einrichtung des Restaurants für den Campingplatz, da von hier aus gute Blickbeziehungen zur umgebenden Landschaft hergestellt werden können.

Diese Einrichtung soll zugleich jedoch auch als Fluchtburg für die anliegende Wintercampingnutzung mit ca. 4,00 m [1] ü.N.N. Höhenlage dienen .

6.2 Bauverbote -
50,00 m breiter Schutzstreifen landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung vom Landesschutzstreifen -

Gemäß § 80 (1) 1 Landeswassergesetz des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 07.02.1992 dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 50,00 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Dieser 5o,00 m breite Schutzstreifen wurde in der Planzeichnung entspr. eingetragen und mit (D) gekennzeichnet.

- Bauliche Maßnahmen sind in diesem Bereich n i c h t vorgesehen .

6.3 Sonstige Schutzbestimmungen

6.3.1 Blendgefahr für die Schiffahrt

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, die sich über die Mittelwasserlinie hin in den Bereich der Bundeswasserstraßen erstrecken, - (hier außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 18 gelegen)- , sind eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßen-Gesetz erforderlich .

Gemäß § 34 des Bundeswasserstraßen-Gesetzes vom 23.08.1990 (BGBl. I S.1818) - ist weiterhin darauf zu achten, daß Blendgefahr für die Schiffahrt ausgeschlossen wird. Weder von Gebäuden noch von der Straßenbeleuchtung darf Licht hoher Intensität zur See hin ausgestrahlt werden .

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, grüne oder blaue Lichter, noch mit monochromatisch-gelben Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

1) Angabe 4,00 m ü.N.N. = ca. Höhenlage - Decke über Erdgeschoß -

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen etc. sind dem Wasser- und Schiffahrtsamt Lübeck seitens der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen .

6.3.2 Archäologische Bodenfunde

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich, so daß hierzu folgende Auflagen und Hinweise zu beachten sind .

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

  Verantwortlich hierfür sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten .

6.3.3 Erhaltung und Unterhaltung von Entwässerungsgräben

Im und am Rande des Plangebietes verlaufen noch verschiedene 'offene' Entwässerungsgräben, welche auf jeden Fall als offene Gräben erhalten bleiben sollen und dementsprechend im B-Plan festgesetzt wurden .

Soweit diese Gräben im Geltungsbereich des B-Planes und auf Gemeindegebiet Kellenhusen zu liegen kommen, könnten diese Gräben im Zusammenhang mit der Campingplatzerstellung nach ökologischen Gesichtspunkten -(vgl. dazu 'Die Binnengewässer in Schleswig-Holstein' -Gestaltung und Pflege- unter Ziffer 5.)- ausgebaut werden .

Die dafür erforderlichen Breitenzuschläge bzw. Freihaltezonen von Standplätzen und Bebauungen wurden in der Planung entsprechend berücksichtigt; - vgl. dort .

- Sollte sich aufgrund der Detailbearbeitung und der Bodenuntersuchungen die Notwendigkeit zur Erstellung eines weiteren Entwässerungsgrabens herausstellen, so kann dieser in Nord-/Süd-Richtung im Verlaufe des dort ausgewiesenen 'naturnahen Grünflächenstreifens' erstellt werden .
  Ansonsten - vgl. hierzu auch unter Ziffer 10.0 und Text Teil -B- .

6.4 Immissionsschutz im Bereich + entlang der Westtangente

Das geplante Sondergebiet -Campingplatz- kommt westlich der kürzlich erstellten Westtangente zu liegen .

- Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau - Ausgabe Mai 1987, Ziffer 1.1 b) betragen die Orientierungswerte für Campingplätze :

  t a g s 55 dB
  n a c h t s 45 bzw. 40 dB .

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15a " Neubaugebiet ehem. Holzkoppel der Gemeinde Kellenhusen " wurde mit Bezug auf die Westtangente für das östlich anliegende, geplante Wohngebiet (WA) eine Lärmschutzberechnung nach DIN 18005 erstellt .

Bezüglich der dort seinerzeit getroffenen Annahmen, welche die der Campingplatzsituation gleichzusetzen sind, ergab sich eine von der Westtangente ausgehende Lärmbelastung von

t a g s mit ca. 56,6 dB und
n a c h t s mit ca. 50,2 dB

bei nachfolgenden Annahmen :

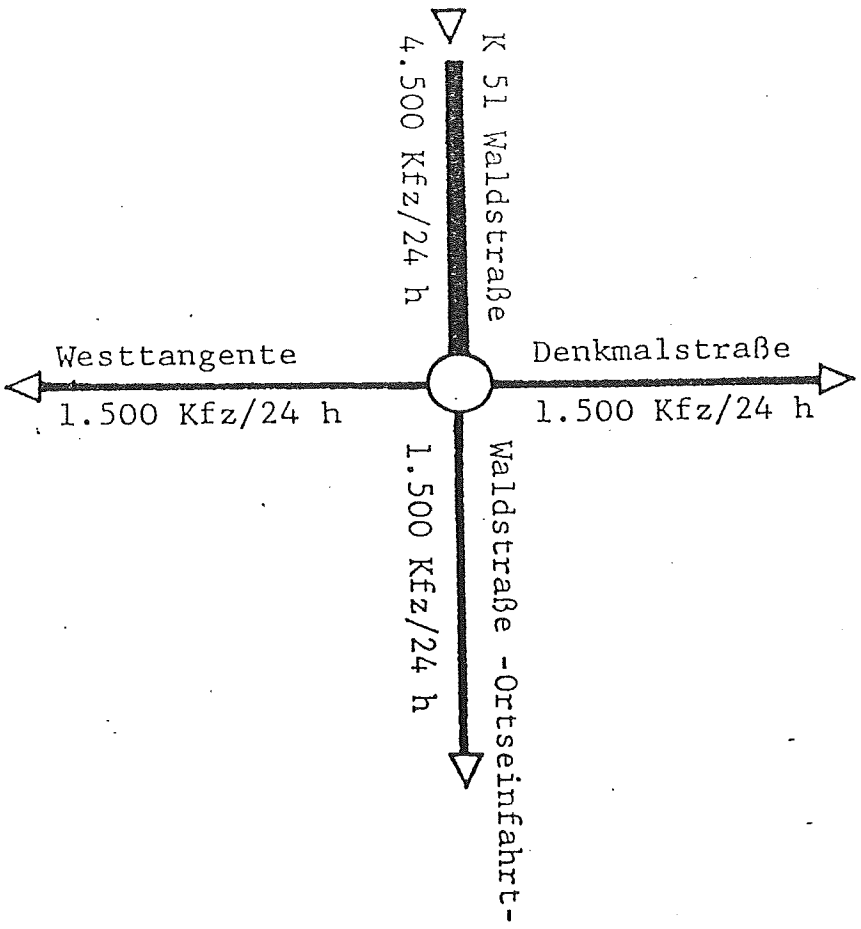
6.4.1 Annahmen für die Westtangente

- Gemäß Angabe des Straßenbauamtes Lübeck vom 27.08.1987 beträgt die zu erwartende Verkehrsmenge auf dem Hauptzubringer, d.h., auf der K 51 / Waldstraße

= ca. 4.500 K f z/24 h während der Saison, - und
= ca. 3.000 k f z/24 h ansonsten.

Die Verkehrsmengenverteilung sieht demnach wie folgt aus:

ANNAHME :



Diese Verkehrsmenge verteilt sich in der gewählten Annahme zu je 1/3 auf die Sammelstraßen 'Westtangente' + 'Denkmalstraße', 1/3 verbleibt auf der direkten Ortseinfahrt 'Waldstraße' .

Damit liegt der Tagwert gegenüber den schalltechnischen Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ziffer 1.1 b um ca. 1,6 dB, - der Nachtwert um ca. 5,2 dB zu hoch .

6.4.2 Bewertung

Der um ca. 1,6 dB erhöhte Tagwert und der um ca. 5,2 dB erhöhte Nachtwert sind wie folgt zu bewerten :

a) Die stündlichen Verkehrsmengen und insbesondere der jeweilige L k w- (bedingt auch Pkw-) Anteil nachts sind gemäß DIN 18005 Tabelle 4 nach einer Faustformel bemessen -(Lkw-Anteil tags $\cong$ 10%; nachts $\cong$ 3 %) - und können hier das vorliegende, spezielle Verkehrsaufkommen - FREMDENVERKEHR - nicht adäquat berücksichtigen, welches in der Regel besonders nachts, - im Gegensatz zum sonstigen Verkehrsaufkommen an Fern-, Landes-, Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen, - hier eher geringer anzusetzen ist, so daß tendenziell und gerade nachts hier von weitaus geringeren Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen auszugehen ist.

b) Um der Westtangente den ihr zugedachten Entlastungseffekt -(in der beabsichtigten, allumfassenden Endkonzeption) für die zentrale Ortslage n i c h t zu schmälern, muß längerfristig im allgemeinen, jedoch eher von höheren Verkehrsmengen als nach Ziffer 6.4.1 angenommen, ausgegangen werden, so daß im Zuge einer reellen Einschätzung der vorliegenden Situation und im Hinblick auf die besondere, angenommene Ruhebedürftigkeit eines Sondergebietes, daß der Erholung dient, -(gemäß § 10 (5) BauNVO)- aktive Schallschutzmaßnahmen für einen Teil der Standplatzflächen einzuplanen waren .

- Eine zu mächtige Verwallung des Geländes sollte aus landschaftsästhetischen Gründen allerdings vermieden werden, da, - wie gegenüberliegend zu beobachten - , die dort im Zusammenhang mit dem Regenrückhaltebecken vorgenommenen Verwallungen diesen, an sich sehr flach und weiträumig strukturierten Landschaftsteil von daher nicht bereichern.

6.4.3 Schallschutzmaßnahme zur Senkung des Lärmpegels nach DIN 18005

Gemäß Lärmschutzberechnung zum B-Plan Nr. 15a würde ein Lärmschutzwall von ca. 2,50 m Wallhöhe über Fahrbahnhöhe eine Pegelminderung von ca. 5,48 dB bewirken, so daß unter dieser Voraussetzung sich die Lärmbelastungen für die SO -C- Bereiche

t a g s auf ca. 51,12 dB - und
n a c h t s auf ca. 44,72 dB

reduzieren - und damit den unter Ziffer 6.4 benannten Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 , Ziffer 1.1 b entsprechen würden .

6.4.4 Bauliche Ausführung des Lärmschutzwalles

Gemäß Planzeichnung Teil -A- i.M. 1:1.000 sind die Erdwälle zur Westtangente hin und im Bereich der unmittelbar davon betroffenen Standplatzbereiche (Teilgebiete -1-, -2- und -6-) zu plazieren .

Da eine Wallhöhe von 2,50 m mit der dazugehörigen Basis -wie unter Ziffer 6.4.1 b) bereits benannt - sehr prägend in das Landschaftsbild eingreift, ist einer kombinierten Lösung - Wall + Wand + Bepflanzung - der Vorzug einzuräumen.
Der Erdwall selbst könnte hierdurch auf mind. 1,50 bis 1,80 m Höhe reduziert werden .
Die darauf aufgebaute Wand kann mittels eines Weidenbesticks als lebende Wand hergestellt und in die Gesamtbepflanzung des Walles integriert werden;
vgl. hierzu auch Systemschnitt 1-1 auf der Planzeichnung i.M. 1 : 100 .

H I N W E I S :

Zur Erstellung dieser Wallanlagen sollte das anfallende Erdaushubmaterial, welches beim Bau der Straßen, Wege und Gebäude im Plangebiet anfällt, Verwendung finden, - um unnötigen, kostenträchtigen Abtransport zu vermeiden .

6.5 Sonstige Schutzbestimmungen

Weitere, sonstige Schutzbestimmungen liegen z.Zt. n i c h t vor .

7.0 VER- UND ENTSORGUNGSMAßNAHMEN :

7.1 Trinkwasserversorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluß an die vorhand. Anlagen durch den Zweckverband Karkbrook;
- § 12 (1) + (2) Zelt- und Campingplatz V O sind im Detail anzuwenden .

7.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag AG .
Die notwendigen Versorgungsflächen für Leitungen und Stationen werden nach Maßgabe der Schleswag zur Verfügung gestellt ;
- § 10 (1) + (2) Zelt- und Campingplatz V O sind im Detail zu beachten .

7.3 Gasversorgung

Eine zentrale Gasversorgung für die Baubereiche (1) bis (3) wäre empfehlenswert . Sollten die Anschlußbedingungen z. Zt. nicht gewährleistet sein, so sind die erforderlichen Anschlußbedingungen dafür offen zu halten .
Die zentrale Gasversorgung würde durch den Zweckverband Ostholstein erfolgen .

7.4 Abwasserbeseitigung - vorgesehen : Trennsystem

7.4.1 Schmutzwasserentsorgung (SW)

Die zentrale Schmutzwasserentsorgung erfolgt mit Anschluß an die vorhand. Anlagen durch den Zweckverband Karkbrook, - mit Zuleitung zum Zentralklärwerk in Cismar .
Eine entsprechende Klärwerkserweiterung ist vorgesehen;- geplante Maßnahmen werden zeitlich aufeinander abgestimmt.

H i n w e i s :

Soweit geplante Baubereiche hinsichtlich der Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasserleitungen) planerisch noch nicht abgedeckt sind, sind Verfahren gemäß § 35 L W G einzuleiten .

7.4.2 Oberflächenwasserentsorgung (RW)
-Analog Ziffer 7.4.1

Das im Bereich des B-Planes Nr. 18 anfallende Oberflächenwasser wird schadlos und entsprechend den techn. Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung -(bekanntgegeben im Amtsblatt Schleswig-Holstein 1992; Nr. 50, S. 829 ff.) abgeführt . I m D e t a i l :
-Im Zuge des Westtangentenausbaues wurde östlich der Westtangente ein Regenrückhaltebecken erstellt. Der in West-/Ost-Richtung vorhandene offene Entwässerungsgraben im Plangebiet erhielt in diesem Zusammenhang einen Zulauf zu diesem Regenrückhaltebecken, so daß hierdurch eine schadlose Regen-Abwasserbeseitigung gewährleistet werden kann .
-Zusätzlich soll in Randlage dieses Grabens aus gestalterischen Gründen eine kleine Teichfläche aufgestaut werden, welche zugleich eine Regenrückhaltefunktion mitübernehmen kann. Dieser kann bei Bedarf geräumt werden; - s.a. unter Ziffer 10.2.5.

H i n w e i s zu Ziffer 7.4.1 und Ziffer 7.4.2

Die im Teilgebiet -1- vorgesehenen Wohnmobilplätze (max. 22 Stück zulässig), sollen mit direkten Anschlüssen ausgestattet werden, -d.h., einen direkten Anschluß an das Wassernetz als auch direkte Anschlüsse an das SW-Kanalnetz erhalten .

7.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Müllabfuhr des Zweckverbandes Ostholstein .
Im Bebauungsplan wurden 2 zentrale Standorte mit Zuordnung zu den Sanitäranlagen im Bereich (2) und (3) verbindlich geregelt .

Diese Flächen sind so groß bemessen, das sie auch die Aufstellung von Containern zur Wertstoffeinsammlung mit einer Grundfläche von mindestens 2,50 x 5,00 m zulassen.

Weitere, diesbezügliche Details sind im Rahmen der künftig für den Campingplatz einzuholenden Baugenehmigung gemäß § 36 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz abzuklären und in den dazu zu erarbeitenden Planunterlagen zu regeln .

- Vgl. auch Ziffer 3.2.1 / 3.2.2 unter ANMERKUNG [1)] hierzu .

7.6 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf soll durch eine entsprechende Anordnung von Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung mitabgedeckt werden ;

- § 11 der Zelt- und Campingplatz V O ist im Detail anzuwenden .
- Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß Erlaß des Innenministers vom 17. Januar 1979 - Az.: IV 350 b - 166.30 vorgenommen werden .
- Für die Löschwasserentsorgung sind auch Entnahmemöglichkeiten aus den anliegenden Gräben gegeben, wenn dort entsprechende Entnahmemöglichkeiten in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr zu installieren wären .

7.7 Fernmeldeeinrichtungen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Wegebau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Kiel, PF 1200, 2300 K i e 1, Dienststelle: Planungsstelle für Linientechnik, Tel.: (0481) 591 - 3835 so früh als möglich, mindestens 8 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden ;

- § 17 Zelt- und Campingplatz V O ist zu beachten .

8.0 ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG :

Für die im B-Plan Nr. 18 vorgesehenen Maßnahmen werden die anfallenden Kosten für den Ausbau der Straßen und Wege, der öffentlichen Parkplätze und der Besucherstellplätze sowie für die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen vom künftigen Betreiber des Campingplatzes getragen .

Die Gemeinde trägt mind. 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach § 129 (1) BauGB ; dieser beträgt ca. DM ..... .

8.1	Ausbau des öffentlichen Straßenteilstückes (Planstraße -A-) einschl.aller Anschlußausbildungen, incl. _____* (Planung, Bauleitung + zur Abrundung)	ca.DM .....
8.2	Ausbau der öffentlichen Parkplätze (ca. 10 Stück) einschl. Bepflanzung + incl. _____*	ca.DM .....
8.3	Straßen- und Parkplatzbeleuchtung zu Ziffer 8.1 + Ziffer 8.2, incl. _____*	ca.DM .....
8.4	Zentrale Abwässerbeseitigung -SW- für die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche -(im Baubereich ① , ② + ③ ; incl. _____*	ca.DM .....
8.5	Zentrale Abwässerbeseitigung -RW- für die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche (im Baubereich ① , ② + ③ sowie für die im Plangebiet zu erstellenden Hauptfahrwege und Wendeplätze; incl. _____*	ca.DM .....
8.6	Ing.-Leistungen incl. Nebenkosten	- in Einzelpositionen enthalten -
	Gesamt ...	ca.DM .....

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand :

Σ Ziffer 8,1,8,2,8,3 + 8.4	= ca. DM	.....
./. Kostenanteil der Gemeinde mit 10%	ca. DM	.....
Summe für Erschließungsbeitrag ...	ca. DM	.....

In diesen Kosten sind die einmaligen Anschlußgebühren bzw. Beiträge für die Ver- und Entworgungsanlagen - (soweit es sich um geplante Neubauten handelt) - sowie evtl. noch zu tätigende Grunderwerbskosten n i c h t enthalten .

9.0 ANGABEN ZUR EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG :

9.1 Allgemein

- Wie in Ziffer 3.1 und Ziffer 3.4.2 bereits ausgeführt, soll im Rahmen der geplanten, geringfügigen Ausweitung der Strandpromenade nach Süden hin (B-Plan Nr. 9a ; TEIL -1- der Gemeinde Kellenhusen) als Ausgleichsmaßnahme der z.Zt. noch im Vordeichgelände liegende vorh. Campingplatz auf einen Ersatzstandort landseits vom Deich gemäß 2. F-Plan Änderung verlagert werden, was neben der grundsätzlichen gemeindlichen Absicht u.a. auch den langjährigen Empfehlungen der am Planungsprozeß beteiligten Behörden generell entgegenkommt .

- Die im Vordeichgelände frei werdenden Flächen sollen sich dabei so entwickeln, daß sie die naturraumtypische Abfolge von Dünengesellschaften künftig wieder aufweisen .
Diese Ausgleichsmaßnahmenplanung soll künftig in den dafür gesondert aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 9a, TEIL -2- planungsrechtlich umgesetzt werden .

- Dieser positiven Entwicklung im Vordeichgelände stehen die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen binnendeichs gegenüber . Deshalb wurden auch hier die Größe des Eingriffs, die Vermeidungs-

und Ausgleichsmöglichkeiten von dem dafür beauftragten Büro für Landschaftsplanung T T G - 23552 Lübeck, - Bearbeiterin : Maria J u l i u s - ermittelt .

Sie wurden nach Natur-Potentialien (Boden, Wasser, Pflanzen, Tierwelt und Landschaftsbild soweit quantifizierbar) geordnet und tabellarisch gemäß ANLAGE - 1.1 - aufgeführt .

Dabei wurde von folgenden, grundsätzlichen Rahmenbedingungen ausgegangen :

1) - Es finden keine flächigen Aufhöhungen des geplanten C-Platz-Geländes statt - (Ausnahme : Lärmschutzwälle) .

2) - Die Pflege des gesamten Campingplatzes erfolgt ohne Düngemittel und Pestizide - (Ausnahme : Bei Pflanzung und Anwachspflege) .

9.2 Speziell

Das in diesem Zusammenhang detailierter abgefaßte Grünordnungskonzept ist der nachfolgenden Ziffer 10.0 und mit entsprechender Übernahme im Text Teil -B- unter Ziffer 5.0 ff. zu entnehmen; - vgl. dort .

10.0 GRÜNORDNUNGSPLANUNG

10.1 Allgemeine Hinweise dazu und für die notwendige Reihenfolge der Arbeitsschritte

Mit Bezug auf die Ausführungen unter Ziffer 3.2.2 - (vgl. dort unter ANMERKUNG:) wurden die grünordnerischen Belange im Detail aus Gründen der z.Zt. noch nicht endgültig festzulegenden Campingplatzaufteilung (diese ist im Zuge der Baugenehmigungsunterlagen zum Campingplatz gemäß § 36 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz beizubringen und zu entscheiden) ; in diesem Verfahrensschritt vorerst und ausschließlich im Text Teil -B- unter Ziffer 5.0 ff. textlich erfaßt und geregelt, so daß hierdurch die gebotene Aneinanderreihung der dazu erforderlichen Beschlüsse, Abwägungen und Arbeitsschritte gewährleistet bleiben, somit galt für den 1. Arbeitsschritt, die Maßgabe zwecks Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Darstellung und Festsetzung der für diesen Verfahrensschritt zur Beurteilung wesentlichen Planinhalte in Analogie zu § 30 (1) BauGB.

- Eine weitere Vertiefung kann je nach Erfordernis und Anforderung in hier nachfolgende, zweckdienliche Arbeitsschritte und Pläne - wie o.a. aufgeschlüsselt und gegliedert werden .

10.2 Grünordnungsplanung im einzelnen

10.2.1 Abschirmgrün

- Mit Bezug auf die Ausweisungen des F-Planes (2. Änd.), und um den Campingplatz vor Störungen von außen - (Westtangente, landwirtschaftliche Bearbeitung angrenzender Fläche - sowie eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Campingplatz-Nutzung so gering wie möglich zu halten, ist eine Abpflanzung von i.M. ca. 12,00 m Breite nach drei Seiten -

  a) als Abschirmpflanzung geplant .

- Eine evtl. notwendige Abzäunung sollte innerhalb dieses Abschirmgrüns verlaufen .
- Folgende Gehölze wurden im Text Teil -B- unter Ziffer 5.1 a) dazu zur Verwendung festgesetzt :

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Erle
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Wilder Apfel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus catharticus	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix cyprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holunder

Pflanzenqualität : Leichte Heister bzw. leichte Sträucher ;
Pflanzabstand : 1,00 x 1.00 m .

dabei sind die Pflanzungen entlang des randlich (westlich) verlaufenden Grabens zu variieren.
Diese Pflanzungen gemäß Text Teil -B-, Ziffer 5.1. b) aufgeführt, sind -wie unter a) benannt, auszuführen, - jedoch ist dort auf eine stärkere Verwendung von Erlen, Faulbaum und Weiden abzustellen .

10.2.2 Durchgrünung des Platzes (Großgrüngliederung)

Die für die innere Gliederung des Platzes gemäß § 6 Zelt- und Campingplatz VO und die zur Überstellung mit Großbäumen notwendigen Festsetzungen, wurden gemäß dem jetzigen Planungsstand (Arbeitsschritt) für die innere, lineare Gliederung im Text Teil -B- unter Ziffer 5.2 a),u.a. auch als festgesetzter %-Anteil mit Bezug auf die Standplatzflächen getroffen und für die Überstellung mit Großbäumen gemäß Text Teil -B- unter Ziffer 5.2 b) Nr. 1 bis Nr. 4 mit anteiligem Bezug auf den jeweiligen Nutzungszweck, - um diese Abhängigkeiten derart zu bemessen .

Da für diese Gehölzpflanzungen die o.g. Abhängigkeit von der Standplatzanzahl und Aufteilung der Platzflächen besteht, ist die exakte Ausformung im Zusammenhang mit der unter Ziffer 3.2.2 genannten Baugenehmigung zum Campingplatz gemäß § 36 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz endgültig standortbestimmend zu regeln.

Da von einem annähernd gleichmäßig aufgeteilten Standplatzschema ausgegangen wird, würde im Text Teil -B- unter Ziffer 5.2 b) Nr. 1 für je 4 Standplätze ein standortgerechter, großkroniger Baum festgesetzt, was eine Baumüberstellung des gesamten Platzes mit leichter Verschattung gewährleistet.
Bzgl. der in Betracht gezogenen Artenwahl wurde für die SO-C-Teilgebiete -1- bis -6- auf eine quartiersgebundene Einheitlichkeit abgestellt .

10.2.3 Kleingrüngliederung

Für die Abgrenzung einzelner Standplätze wurden nur Heckenpflanzungen in vorgegebenen Arten festgesetzt .

Um Farbigkeit und nicht Buntheit zu initiieren, wurde diese Festsetzung für mind. 4 Standplätze einheitlich festgesetzt .

10.2.4 Bepflanzung des mittig verlaufenden Grabens

Zum Schutz und zur Betonung des mittig den Campingplatz querenden Grabens (in West-Ost-Richtung) ist auf seiner Südseite eine lockere Bepflanzung mit Erlen (Hei) oder Kopfweiden, - jedoch auf ganzer Länge einheitlich - , festgesetzt.
Die Grabenböschungen sind auf gesamter Länge abzuflachen und als Hochstaudensäume zu entwickeln und alle 2 - 3 Jahre zu mähen .
Der nördlich verlaufende Unterhaltungsweg ist mit Landschaftsrasen anzusähen .

10.2.5 Regenrückhalteteich

Das von den Dachflächen und befestigten Wegeflächen anfallende Oberflächenwasser ist in einen naturnahen Teich einzuleiten. Dieser kann bei Bedarf geräumt werden .
Der Teich soll einen Überlauf in den o.a. Graben erhalten.
Die Böschungen sollen flach ausgebildet und mit Uferstauden gemäß Vorgabe im Text Teil -B-, unter Ziffer 5.5, bepflanzt werden .
In der Anwachsphase sind der Teich und sein Umfeld einzuzäunen .

10.2.6 Naturnahe Grünflächen ohne Großgehölze

Südliche Bereiche des Campingplatzes im Randbereich des ehem. Klosterseeauslaufes (Stramin), sind als offene, extensiv gepflegte Wiesenflächen bzw. multifunktionaler Spiel- und Bolzplatz als Übergang zur Wiesen- und Moorlandschaft des Rittbruchs, anzulegen .

Diese Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen und 1 x jährlich, im Bereich der Spielflächen - je nach Bedarf - , zu mähen .

- An der Südgrenze des Campingplatzes übernimmt der dort vorhand. Graben die Abgrenzung zu den weiter südlich gelegenen Geländebereichen .

- Aus Sicherheitsgründen ist eine transparente Abzäunung lediglich im Bereich der Spielflächen zu dem westlich gelegenen Grabenverlauf bzw. zu den östlich gelegenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen hin erforderlich - und geboten .

- Eine fußläufige Querung des o.a. Grabens ist nur im Bereich der bereits vorhand. und in der Planzeichnung Teil -A- entspr. eingetragenen Querung zulässig .

H I N W E I S :

Die zuvor genannten Maßgaben wurden im Text Teil -B- unter Ziffer 5.0 ff. gemäß § 9 (1) 25a BauGB erfaßt und dort entsprechend festgesetzt;
vgl. dort und Planzeichnung Teil -A- i.M. 1 : 1.000 .

Aufgestellt :

23746 Kellenhusen, den ....
Bürgermeister

Geändert und ergänzt gemäß Verfügung des Landrates des Kreises Ostholstein :

1. vom ..... Az.: .....
2. vom ..... Az.: .....

Nach den Beschlüssen der Gemeindevertretung von Kellenhusen :

1. am ..... 23746 Kellenhusen, den .....

.....
Bürgermeister

2. am ..... 23746 Kellenhusen, den .....

.....
Bürgermeister

Planung :

PP PLANEN PLUS
STADTPLANER UND ARCHITEKT BDA
DIPL.-ING. SIEGFRIED SENFFT
ATELIER: WALDSTRASSE 5 · 23701 EUTIN
☎ 04521-2316 · FAX 73431

23701 Eutin · 03. September 1993

.....
Planverfasser

Anlagen :

ANLAGE 1.1 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSERMITTLUNG

Geändert + ergänzt : 1. am 18.05.1995 (EWB)
Geändert + ergänzt : 2.

EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSERMITTLUNG

ANLAGE - 1.1 -

EINGRIFF	VERMEIDUNG UND MINDERUNG	AUSGLEICHS-ERFORDERNIS	AUSGLEICH INNERHALB DES B-PLANS NR. 18	REST
BODEN:				
Verlust und Zerstörung der oberen Bodenschichten - durch Überbauung / Versiegelung FLÄCHE ca. 0.3ha	- flächensparendes Bauen - Versiegelung von Wegeflächen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränken	AUSGLEICH 1 : 1 - Entsiegelung von 0,3ha - nicht durchführbar ALTERNATIV: AUSGLEICH 1 : 2 - Regeneration intensiv genutzten Bodens - 0,6ha	- nicht durchführbar wird durch Regeneration ersetzt (s.u.) - Teil der festgesetzten Grünflächen - 0,6ha	- -
- durch Bodenaustausch für innere Erschließung und Plätze FLÄCHE ca. 0.5ha		AUSGLEICH 1 : 1 - Regeneration intensiv genutzten Bodens - 0,5ha	- Teil der festgesetzten Grünflächen - 0.5ha	-
GRUNDWASSER:				
Verringerung der Grundwasserneubildung - durch Überbauung/ Versiegelung FLÄCHE ca. 0,3ha	- Einleiten des anfallenden Regenwassers in einen Teich	- oben bereits abgedeckt	- abgedeckt	-
- eventuelle Absenkung des Grundwasserstandes zur Sicherung einer ausreichend trockenen Fläche FLÄCHE derzeit nicht bekannt	- keine Bebauung im direkten Niederungsbereich - keine Aufhöhung des Geländes	- derzeit nicht bekannt	?	?
FLIESSGEWÄSSER BZW. GRÄBEN:				
Erhalt der vorhandenen Gräben - kein Eingriff	- keine direkte Einleitung in die Gräben	- nicht erforderlich	-	-
PFLANZENWELT:				
- keine Verschlechterung des bestehenden Zustandes - Entwicklungspotential zu hochwertigen Vegetationsbeständen nicht irreversibel zerstört - kein Eingriff	- nicht erforderlich - extensive Pflege des Platzes	- nicht erforderlich	-	-
TIERWELT:				
- Beunruhigung bisher gering belasteter Flächen durch intensive Erholungsnutzung FLÄCHE nicht quantifizierbar	- nicht möglich	- nicht genau quantifizierbar	- Verbesserung des Lebensraumangebotes entlang des an der westlichen B- Plan-Grenze verlaufenden Grabens durch einen Teil der festgesetzten Grünflächen	-
LANDSCHAFTSBILD:				
Veränderung des Landschaftscharakters, Veränderung der Blickbezüge vom Deichwanderweg aus - durch Inanspruchnahme freier Landschaft und v.a. von Teilen der weiträumigen Niederung - durch ganzjährige Abstellmöglichkeit für Wohnwagen	- keine Errichtung von festen Gebäuden im direkten Niederungsbereich - keine Abpflanzungen im Niederungsbereich	Wiederherstellung oder Neugestaltung des für den Raum charakteristischen Landschaftsbildes - nicht möglich	- Im Bereich der typischen offenen Moor - und Wiesenlandschaft nicht möglich - Abpflanzungen und Durchgrünung im ehemaligen Ackerbereich	- nicht quantifizierbar ;

planung: blanck.
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Waldstraße 5 23701 Eutin Tel. (04521) 798811 Fax. (04521) 798810