

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 5
DER GEMEINDE STAKENDORF

FÜR DAS GEBIET

„AM ORTSRAND, SÜDLICH DER DORFSTRAßE UND WESTLICH
DES MÜHLENWEGES“



- ENTWURF -

Fassung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Stand: 17.05.2021

Ausgearbeitet durch:

Guntram Blank
Architekturbüro für Stadtplanung
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel
Tel. 0431-570919-0 / Fax -9
E-Mail: info@gb-afs.de
Internet: www.gb-afs.de

ALSE GmbH
Dorfplatz 3, 24238 Selent
Tel. 04384-59740 / Fax 04384-367
E-Mail: planung@alse.de
Internet: www.alse.de

INHALTSÜBERSICHT

1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
2.1.	Rechtsgrundlagen	4
2.2.	Verfahren	4
2.3.	Änderungen der Planung zur öffentlichen Auslegung	5
3.	Angaben zur Lage und zum Bestand	6
3.1.	Lage des Plangebietes	6
3.2.	Derzeitige Nutzung des Plangebietes	7
4.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen	7
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
4.2.	Flächennutzungsplan	9
4.3.	Landschaftsplan	9
4.4.	Bebauungsplanung	10
4.5.	Sonstige gemeindliche Planungen	10
5.	Planung	10
5.1.	Planungskonzept	10
5.2.	Ziele der Planung	12
5.3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	13
5.4.	Alternativenprüfung	13
6.	Planinhalte und Festsetzungen	14
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
6.2.	Grünordnerische Festsetzungen	15
6.3.	Nachrichtliche Übernahmen	16
6.4.	Örtliche Bauvorschriften	16
7.	Umweltbelange	17
7.1.	Eingriffsregelung, Vermeidung und Minimierung, Biotopschutz	17
7.2.	Artenschutzrechtliche Prüfung	18
8.	Immissionsschutz	19
9.	Erschließung	20
9.1.	Verkehrerschließung	20
9.2.	Technische Infrastruktur	20
10.	Sonstige Maßnahmen und Hinweise	21
11.	Kosten	22
12.	Umweltbericht (gesonderter Teil)	22

- Anlagen**
- Entwurf des Umweltberichtes (ALSE GmbH, Selent), Stand: 20.05.2021
 - Bestandskarte Biototypen (ALSE GmbH, Selent), Stand: 10.09.2019
 - Bebauungskonzept zum B-Plan Nr. 5 (AfS – Guntram Blank), Stand: 17.05.2021

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Stakendorf ist durch ihre Nähe zur Ostsee eine touristisch sehr attraktive Gemeinde. Die Nachfrage nach touristischen Nutzungen insgesamt und insbesondere nach Wohnmobilstellplätzen nimmt zu. Es werden aber auch alternative, kleinteilige und lokale Übernachtungsmöglichkeiten, wie kleinen Campinghütten, die zum Teil auch nur tageweise gemietet werden können, oder Zeltplätzen verstärkt nachgefragt. Dies gilt insbesondere für Fahrrad- und Motorradtouristen.

Der Eigentümer der Flächen des Plangebietes möchte in einer Entfernung von ca. 2,5 km zum Ostseestrand einen kleinen Campingplatz auf seinem Grundstück einrichten. Er beabsichtigt in sehr begrenztem Umfang sowohl Campinghütten als auch Stellplätze für Wohnmobile und einen kleinen Zeltplatz für Zelte und Wohnwagen (z.B. Faltcaravans) zur Verfügung zu stellen. Eine Nutzung für Caravans soll innerhalb der vorgesehenen Flächen nicht erfolgen.

Da für die Umsetzung des Vorhabens das entsprechende Planungsrecht fehlt, ist der Eigentümer mit dem Antrag an die Gemeinde herangetreten, das Planungsrecht herzustellen. Der Eigentümer hat dabei erklärt, die Kosten der Planung zu übernehmen.

Da die Gemeinde der Planung positiv gegenübersteht und auch einen entsprechenden Bedarf für die beschriebene kleinteilige touristische Nutzung sieht, hat sie den Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bauleitplanung gefasst, um mit der Durchführung der Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des konkreten Vorhabens zu schaffen.

Da sich das geplante Vorhaben nicht aus dem geltenden F-Plan der Gemeinde entwickelt, ist die Änderung des F-Planes erforderlich. Dies geschieht im Zuge der 5. Änderung des F-Planes, die hinsichtlich der dort vorgesehenen Flächenausweisungen im Parallelverfahren erfolgt.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 5 der Gemeinde Stakendorf wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Gleichzeitig wird gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB im „Parallelverfahren“ die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt, der Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan wird.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten erstmaligen Eingriffs in den Naturhaushalt wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu dieser Planung durch die gleichzeitige Erarbeitung der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichtes mit eingebundener Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgehandelt. Für die Bauleitplanung wesentliche Aussagen des Umweltberichtes werden in Kapitel 7 zusammengefasst.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der vorliegenden Planung gemäß § 10a (1) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigelegt. Diese gibt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

2.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 5 wurde am 15.05.2018 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Stakendorf gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist durch Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 23.10.2019 bis einschließlich 08.11.2019 durchgeführt worden.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.10.2019 gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stakendorf hat in ihrer Sitzung am ... den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2)

BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom ... bis einschließlich Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stakendorf hat die zum B-Plan Nr. 5 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

Weitere Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

2.3. Änderungen der Planung zur öffentlichen Auslegung

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Weiterentwicklung der Planung führten zu Änderungen der Planinhalte. Die Änderungen sind nachfolgend zusammengefasst dargelegt. Weitergehende Ausführungen zu den relevanten Punkten finden sich in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung.

Im Zuge der Fortentwicklung des Planungskonzeptes bzw. der Konkretisierung und Entwicklung der Planzeichnung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

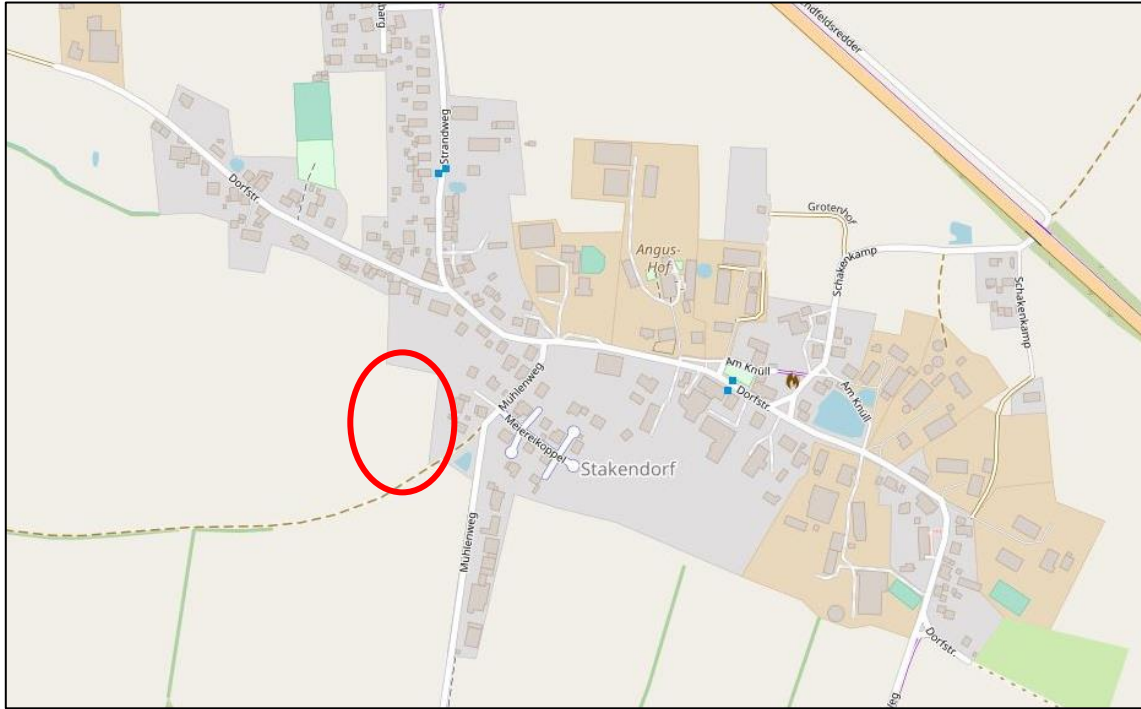
- Änderung des Planungskonzeptes hinsichtlich der Flächenaufteilung und der Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungen / Anordnung der Wohnmobilstellplätze im Zufahrtsbereich und Verschiebung des Standortes des Versorgungsgebäudes sowie Reduzierung des Flächenanteils der Campingplatznutzung zugunsten einer Grünfläche am nördlichen Rand,
- Ausarbeitung und Konkretisierung der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung Teil A und im Textteil B insbesondere zu den Festsetzungen zur Art der Nutzung.

Die textlichen Festsetzungen wurden insgesamt ausgearbeitet und die Begründung wurde hinsichtlich der o.g. Änderungen in der Planzeichnung und den Inhalten der textlichen Festsetzungen sowie hinsichtlich weitergehender Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ergänzt bzw. geändert.

3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

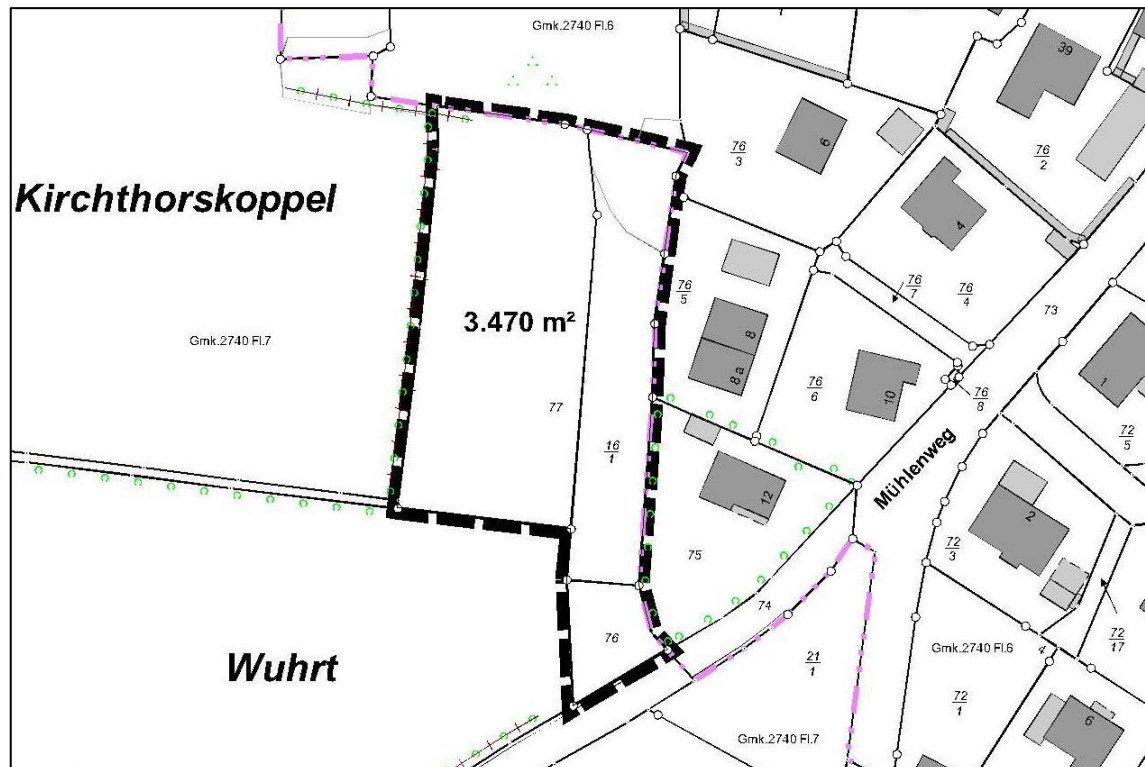
3.1. Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Stakendorf liegt am östlichen Rand der Probstei an der Ostsee, rund 4 km östlich von Schönberg (Holstein). Nördlich des Ortskernes von Stakendorf verläuft die Landesstraße L 165, die Schönberg mit Lütjenburg verbindet. Nach Norden reicht das Gemeindegebiet bis an die Ostsee heran. Der Ortsteil Stakendorfer Strand geht direkt in den zur Nachbargemeinde gehörenden Ortsteil Schönberger Strand über. Ca. 25 km südwestlich liegt die Landeshauptstadt Kiel und ca. 17 km südöstlich die Stadt Lütjenburg.



Lage des Plangebietes innerhalb des Ortes (Quelle: OpenStreetMap)

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der bebauten Hauptortslage. Es umfasst im westlichen Bereich das als private Grünfläche genutzte Flurstück 77 sowie im östlichen Bereich die Flurstücke 76 und 16/1, welche bisher zum Teil als Zufahrt dienen.



Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,35 ha und wird begrenzt:

- im Norden durch eine durch Baumbestand geprägte private Gartenfläche,
- im Osten durch wohnbaulich genutzte Grundstücke,
- im Süden durch einen landwirtschaftlichen Weg und
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Gelände des Plangebietes befindet sich auf einer Höhenlage zwischen ca. 15,00 m und 17,00 m über Normalhöhennull (NHN) und steigt leicht von Norden nach Süden an. Im nordöstlichen Bereich bildet das Gelände aufgrund eines Teiches eine Senke aus.

3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Grün- bzw. Gartenfläche, zeitweise auch als Lagerfläche genutzt (Flurstück 77 und Teile des Flurstückes 16/1). Im Nordosten besteht ein Teich, welcher durch Bewuchs gesäumt wird. Ein Streifen entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes weist ebenso einen starken Gehölzbewuchs auf und ist mit einem Graben durchzogen, welcher an den Teich anschließt. Der südliche Bereich des Plangebietes (Flurstück 76 und südlicher Teil des Flurstückes 16/1) dient derzeit als Auffahrt/Zufahrt.



Bereich der Zufahrt



Blick nach Norden auf die Fläche für Campingnutzung

Das Plangebiet wird von Süden aus über einen vom Mühlenweg abzweigenden Feldweg/landwirtschaftlichen Weg erschlossen, welcher sich in Richtung Westen fortsetzt.



Zuwegung abzweigend vom Mühlenweg



Weiterer Verlauf des Feldweges in Richtung Westen

Nördlich des Plangebietes grenzt eine private Gartenfläche an das Plangebiet an, welche durch dichten Baumbestand geprägt ist. Östlich befinden sich zwei Wohngebäude. Im Westen und Südwesten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

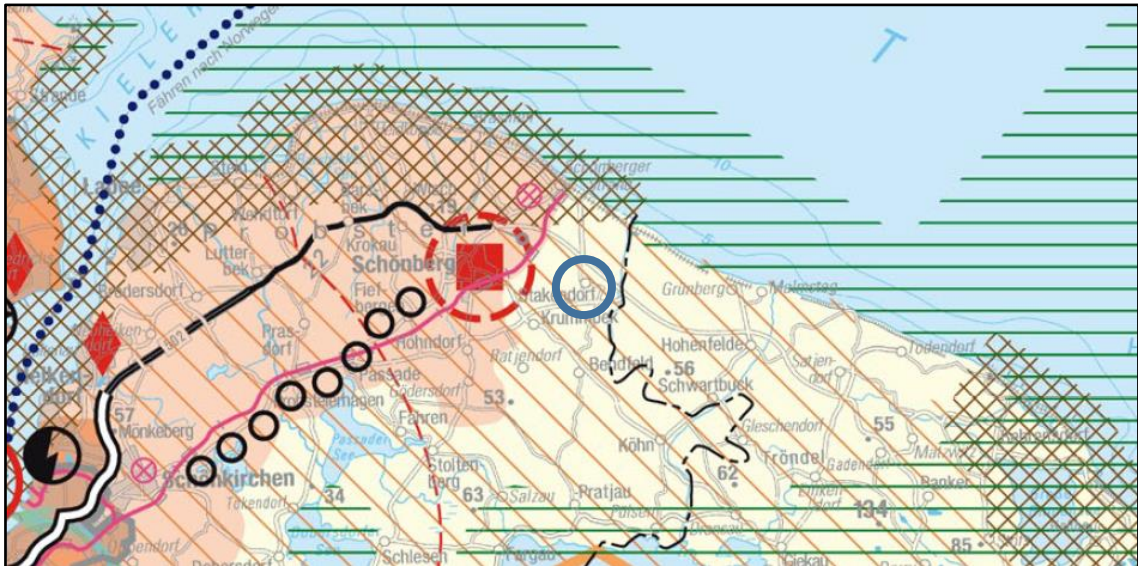
4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Stakendorf maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III (REP III), bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön aus dem Jahr 2000.

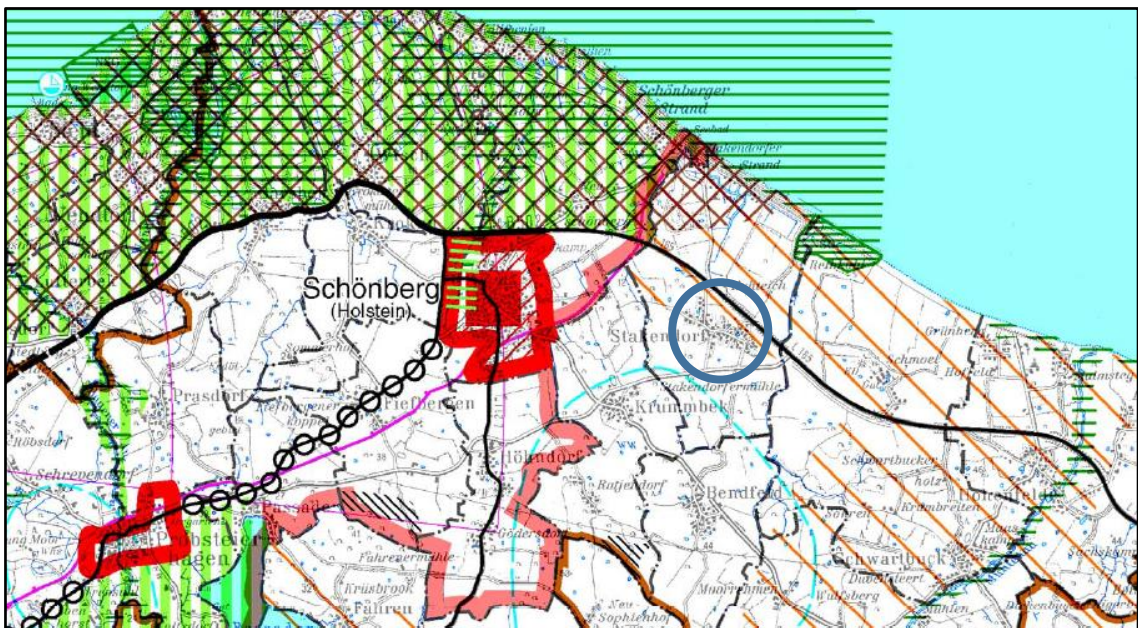
In diesem sind die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt worden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.

Der im Jahre 2010 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan wird derzeit fortgeschrieben und befindet sich im Entwurfsstadium. Bereits vor der endgültigen Fertigstellung der Fortschreibung werden Änderungen gegenüber dem LEP 2010 bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen berücksichtigt, um "in Aufstellung befindliche Ziele" zu sichern. Dem noch wirksamen Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) sind für die Gemeinde Stakendorf die nachfolgenden Aussagen zu entnehmen:

Die Gemeinde Stakendorf nimmt keine zentralörtliche Funktion wahr. Sie liegt im ländlichen Raum östlich der Gemeinde Schönberg als zentralem Ort. Stakendorf liegt innerhalb eines Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Diese Entwicklungsräume eignen sich gemäß LEP aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur besonders für Tourismus und Erholung.



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (2010), Kennzeichnung der Lage der Gemeinde mit blauem Kreis



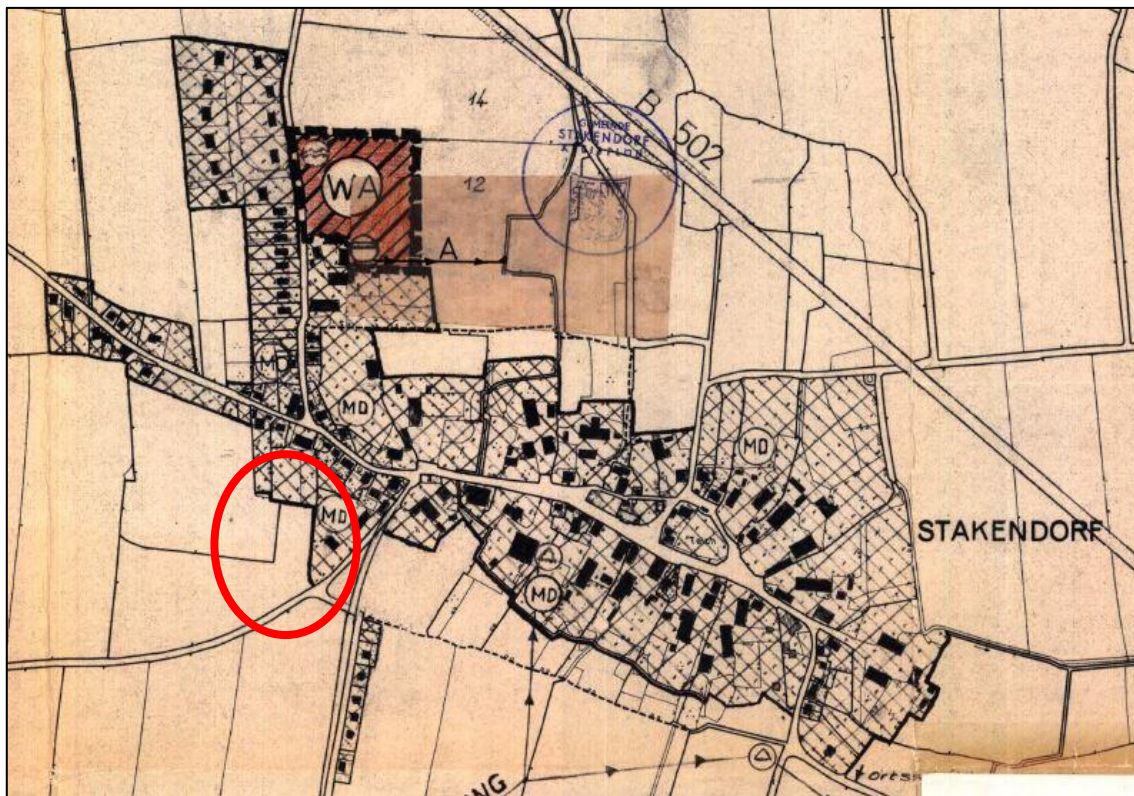
Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (2000), Kennzeichnung der Lage der Gemeinde mit blauem Kreis

Die Darstellungen des Regionalplanes treffen keine weitergehenden, für die vorliegende Planung relevanten Aussagen.

4.2. Flächennutzungsplan

Der bisher geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Stakendorf geht auf einen sogenannten Wirtschaftsplan aus dem Jahr 1961 zurück. Auf dieser Grundlage wurden bislang vier Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, die nach erfolgter Bekanntmachung 1978, 1983, 2004 und 2013 in Kraft traten.

Das Plangebiet der vorliegenden Planung wird im Flächennutzungsplan (im Bild die 1. Änderung des F-Planes) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug aus der 1. Änderung des F-Planes der Gemeinde Stakendorf für die Hauptortslage

Die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche sind als Dorfgebiet gekennzeichnet.

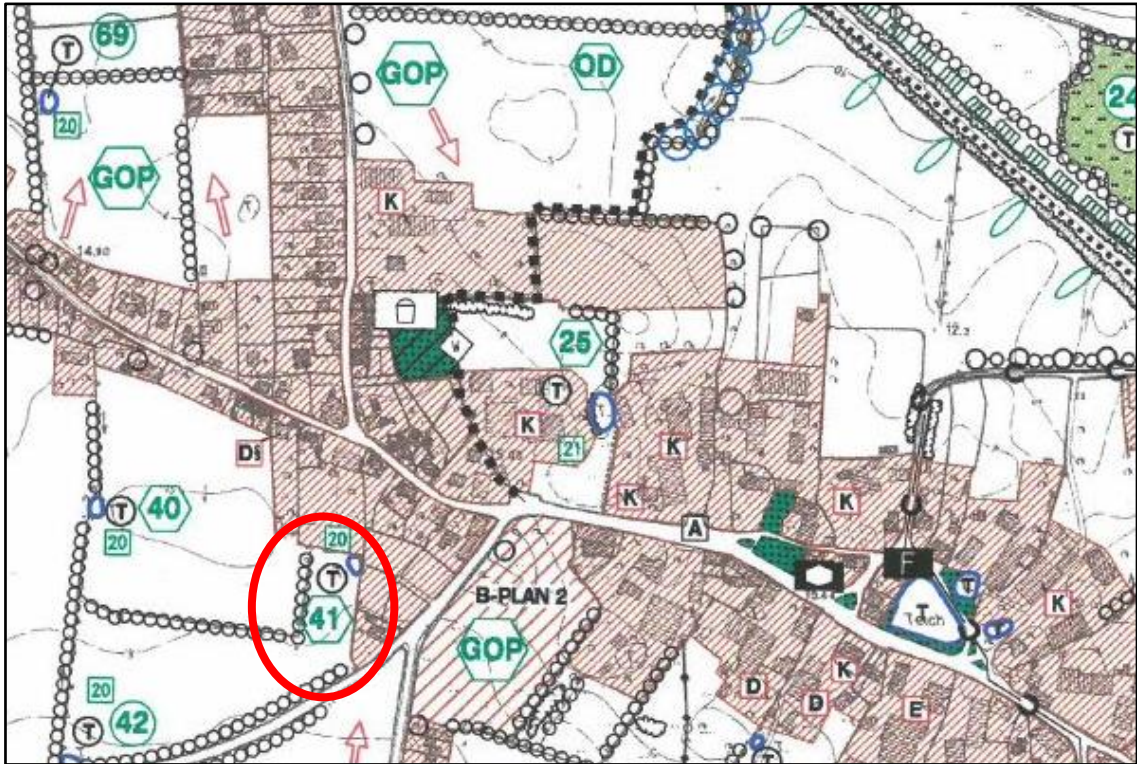
Weitergehende für die vorliegende Planung relevante Aussagen sind im bestehenden F-Plan nicht getroffen worden.

Die vorgesehenen Festsetzungen des B-Planes Nr. 5 entsprechen nicht den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Für die vorgesehene Planung ist die Durchführung einer F-Planänderung erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist bereits von der Gemeindevertretung gefasst worden. Die F-Planänderung erfolgt im Parallelverfahren.

4.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (L-Plan) der Gemeinde stellt den Geltungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Im nordöstlichen Bereich ist ein Tümpel gekennzeichnet, welcher nach LNatschG ein Biotop darstellt. Des Weiteren wird im Westen entlang der Grundstücksgrenze ein Knick dargestellt.

Die für das Plangebiet vorgesehenen Festsetzungen befinden sich nicht in Übereinstimmung mit dem festgestellten L-Plan aus dem Jahre 2000. Da der Teich als geschütztes Biotop sowie der Knick am westlichen Rand des Plangebietes erhalten werden, wird jedoch den Erhaltungszielen des Landschaftsplanes Rechnung getragen.



L-Plan der Gemeinde Stakendorf

4.4. Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes ist bisher noch nicht verbindlich überplant worden.

4.5. Sonstige gemeindliche Planungen

Sonstige gemeindliche Planungen, die über die bereits erwähnten Planungen hinausgehen, liegen für das Plangebiet nicht vor.

5. PLANUNG

5.1. Planungskonzept

Der Campingplatz soll über die südlich verlaufende Verkehrsfläche (Abzweig der Straße Mühlenweg) an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen werden. Von dieser soll die befestigte Auffahrt für den Campingplatz in Richtung Norden erfolgen und in Richtung Westen abzweigen, um die Campinghütten sowie den nördlich davon gelegenen Zeltplatz zu erschließen. Die innere Erschließung soll bis in den geplanten Zeltplatz hinein eine Breite der Verkehrsfläche von 5,50 m erhalten. Im zentralen Bereich werden die Verkehrsflächen so vorgesehen, dass ein Wenden von Fahrzeugen wie ggf. auch Rettungsfahrzeugen möglich ist. Die weitere innere Erschließung des Zeltplatzes sowie der Campinghütten weist mit 3,00 m bzw. 5,00 m geringere Breiten auf, die für die vorgesehene Nutzung jedoch ausreichend dimensioniert ist. Sowohl die Wohnmobilstellplätze und Kfz-Stellplätze als auch die Zufahrt auf dem Campingplatzgelände sollen wassergebunden, mit einem Grand- oder Schotterbelag, hergestellt werden.

Das Planungskonzept für den Campingplatz sieht eine Gliederung in Nord-Süd-Richtung für die verschiedenen Campingnutzungen vor.

Im Süden des Plangebietes, parallel zur Hauptzufahrt sind 5 Stellplätze für Wohnmobile, mit einer Mindestgröße von 50,0 m² je Stellplatz bei unterschiedlichen Abmessungen vorgesehen. Bei einer Größe von 312 m² für die gesamte Stellplatzfläche ergibt sich eine durchschnittliche Stellplatzgröße von ca. 62,5 m² je Stellplatz. Gemäß § 13 (1) der CPIV-SH (Camping- und Wochenendplatzverordnung Schleswig-Holstein) ist eine Kennzeichnung einzelner Standplätze für Wohnmobile innerhalb der Standplatzfläche nicht erforderlich, so dass eine Bemaßung der einzelnen Stellplätze im Zuge der vorliegenden Planung keinen Sinn machen würde.

Im mittleren Bereich sieht das Konzept einen Bereich für 10 eingeschossige, maximal 3,50 m hohe Campinghütten vor, die sich um einen zentralen Platz gruppieren sollen. Die Grundfläche der Hütten soll sich auf maximal 10 m² beschränken. Die Gestaltung der Fassaden ist mit Holzverkleidungen vorgesehen und die Dächer sollen als Gründach ausgebildet werden.

Der Rechtsbegriff aus der CPIV-SH spricht bei dieser Nutzung von Campinghäusern. Bei den vorliegend geplanten „Campinghäusern“ handelt es sich hinsichtlich der Kubatur jedoch eher um einfach ausgestattete Übernachtungshütten. Insofern werden die Gebäude planungsrechtlich zwar als Campinghäuser bezeichnet, in der Beschreibung des Nutzungskonzeptes wird jedoch der Begriff Campinghütte verwendet, um zu verdeutlichen, dass sich dieses Angebot doch deutlich von üblichen Campinghäusern im Sinne der Verordnung abhebt.



Konzept des Campingplatzes

Das Angebot richtet sich vorrangig an Rad- und Motorradreisende. Vergleichbare Angebote sind typischerweise in Skandinavien und hier hauptsächlich in Schweden und Norwegen anzutreffen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass eine Grundfläche von 120 m² je Hütte / Campinghaus, wie es die CPIV-SH fordert, nicht benötigt wird, da auch ein Abstellen von Pkw bei den Hütten nicht vorgesehen ist. Die CPIV-SH sieht Ausnahmen auch von den Vorgaben zur Stellplatzgröße vor, die für die vorliegende Nutzung zum Tragen kämen und auch begründet sind.

Hierzu wäre auszuführen, dass bei der maximal zulässigen Größe eines Campinghauses mit 50 m² gemäß CPIV-SH von der 120 m² großen Mindestaufstellfläche 70 m² verbleiben. Bei einer Größe der Hütten von 10 m² müssten hier analog ca. 80 m² große Standplätze vorhanden sein. Dies ist gegeben, da der Bereich, der für die maximal 10 Hütten vorgesehenen Aufstellfläche insgesamt ca. 830 m² groß ist.

Auch hinsichtlich des Sicherheitsabstandes ermöglicht die CPIV-SH Ausnahmen, wenn hinsichtlich des Brandschutzes keine Bedenken bestehen. Vorliegend hat die Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle ergeben, dass ein seitlicher Abstand von 3,0 m sowie ein diagonalen Abstand (Standorte über Eck) von 5,0 m ausreichend ist. Diese Abstände können bei der vorliegenden Planung eingehalten werden.

Im nördlichen Bereich ist eine Fläche für einen Zeltplatz vorgesehen. Die Stellplätze im Bereich des geplanten Zeltplatzes werden mit 75 m² ausreichend groß dimensioniert, um die erforderlichen Sicherheitsabstände einhalten zu können. Insgesamt sind auf der Fläche 9 Standplätze möglich, die bei Einhaltung der geforderten Mindestgröße eine durchschnittliche Größe von ca. 81 m² aufweisen. Der Zeltplatz soll ausschließlich der Aufstellung von Zelten und Wohnwagen als falt- oder Klappanhänger dienen. Eine Nutzung durch Wohnmobile oder Caravans ist nicht vorgesehen.

Es sind fünf, den Campinghütten zugeordnete Parkplätze vorgesehen, die sich östlich der geplanten Hütten befinden. Eine größere Anzahl an Parkplätzen wird auf Grund der vorgesehenen Nutzungen für nicht erforderlich erachtet. Die Stellplatzflächen innerhalb des Zeltplatzes werden ausreichend groß dimensioniert, um hier auch Fahrzeuge der Gäste abstellen zu können. Die Wohnmobilstellplätze bedürfen keiner weiteren Parkplätze. Bei den Campinghütten wird davon ausgegangen, dass die Hauptnutzergruppe, die mit dem Fahrrad oder dem Motorrad anreist, das Fahrzeug bei der Hütte abstellt. Insofern wird die Anzahl der Stellplätze als ausreichend angesehen.

Im zentralen Bereich des Platzes ist östlich der Zufahrt ein Versorgungsgebäude vorgesehen, das vorrangig der Unterbringung von Sanitäranlagen dienen soll.

Am nördlichen Rand ist eine Grünfläche vorgesehen, die als Puffer zwischen der Campingplatznutzung und der nördlich angrenzenden Gehölzfläche sowie dem Kleingewässer im Nordosten dienen soll. Darüber hinaus soll die Fläche Aufenthaltsfunktionen sowie der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Regenwasser dienen, um den Abfluss von Regenwasser in die örtliche Vorflut weitgehend zu minimieren.

Die verschiedenen Nutzungsbereiche sollen durch anzupflanzende Heckenstrukturen gegliedert werden. Durch eine vorgesehene Eingrünung durch Heckenstrukturen im Süden und Westen sowie durch bestehende und weitere zu erstellende Grünstrukturen am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes soll die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden.

5.2. Ziele der Planung

Die Gemeinde Stakendorf ist durch ihre Nähe zur Ostsee eine touristisch sehr attraktive Gemeinde. Die Nachfrage nach touristischen Nutzungen insgesamt und insbesondere nach Wohnmobilstellplätzen nimmt zu. Es werden aber auch alternative, kleinteilige und lokale Übernachtungsmöglichkeiten, wie kleinen Campinghütten, die zum Teil auch nur tageweise gemietet werden können, oder Zeltplätzen verstärkt nachgefragt. Dies gilt insbesondere für Fahrrad- und Motorradtouristen.

Der Eigentümer der Flächen des Plangebietes möchte in einer Entfernung von ca. 2,5 km zum Ostseestrand einen kleinen Campingplatz auf seinem Grundstück einrichten. Er beabsichtigt in sehr begrenztem Umfang sowohl Campinghütten als auch Stellplätze für Wohnmobile und einen kleinen Zeltplatz für Zelte und Wohnwagen (z.B. faltcaravans) zur Verfügung zu stellen. Eine Nutzung für Caravans soll innerhalb der vorgesehenen Flächen nicht erfolgen.

Da für die Umsetzung des Vorhabens das entsprechende Planungsrecht fehlt, ist der Eigentümer mit dem Antrag an die Gemeinde herangetreten, das Planungsrecht herzustellen. Der Eigentümer hat dabei erklärt, die Kosten der Planung zu übernehmen.

Da die Gemeinde der Planung positiv gegenübersteht und auch einen entsprechenden Bedarf für die beschriebene kleinteilige touristische Nutzung sieht, hat sie den Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bauleitplanung gefasst, um mit der Durchführung der Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des konkreten Vorhabens zu schaffen.

Unter Würdigung der oben genannten Aspekte und unter Berücksichtigung der bereits ausgeführten landesplanerischen Vorgaben lassen sich die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung folgendermaßen zusammenfassen:

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Belange von Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung und positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die geordnete Weiterentwicklung unter Beachtung des Belanges der Erhaltung des Ortsbildes sowie
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten der Planung sowie zum städtebaulichen Konzept finden sich in den entsprechenden Kapiteln der Begründung.

5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt innerhalb des Plangebietes nachhaltig verändert. Auf der bislang überwiegend als Garten und Lagerfläche genutzten Rasenfläche soll zukünftig ein kleiner Campingplatz mit Wohnmobilstellplätzen, Campinghütten und einem Zeltplatz entstehen.

Durch die Beschränkung auf die genannten Nutzungen ist eine verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt, da eine auffällige und hohe Bebauung ausgeschlossen wird. Des Weiteren wird das Gelände durch neu zu erstellende und bestehende Grünstrukturen eingefasst. Das Biotop am nordöstlichen Rand des Plangebietes wird erhalten und erhält einen Pufferstreifen.

Durch die veränderte Nutzung wird sich das Verkehrsaufkommen nach derzeitiger Einschätzung nur geringfügig erhöhen und wird für die umliegenden Gebiete keine erhebliche Beeinträchtigung bedeuten. Bei der Einhaltung von Ruhezeiten für die Nutzung des Campingplatzes sind unzumutbare Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnnutzungen nicht zu befürchten.

Eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung durch umgebende, störende Nutzungen ist nicht gegeben. Emittierende Verkehrswege befinden sich ebenso wie gewerbliche Nutzungen in einer ausreichend großen Entfernung.

Die geplante Erschließung des Geländes und die Befestigung der Stellplätze für Wohnmobile soll wassergebunden erfolgen, so dass eine Vollversiegelung des Bodens auf die Grundflächen der Campinghütten und des Sanitärgebäudes beschränkt wird. Diese sollen zur Minimierung des Regenwasserabflusses mit einem Gründach ausgebildet werden.

Ein Ausgleich für Beeinträchtigungen wird im Rahmen des Verfahrens ermittelt und verbindlich festgesetzt.

Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen im Umweltbericht.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Planung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

5.4. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Standorte entfällt im vorliegenden Fall. Das Vorhaben ist an den Standort gebunden. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und grenzt unmittelbar an dessen Wohngrundstück an. Die Fläche soll über dieses Wohngrundstück an die überwiegende Anzahl der Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

Im Zuge der Konzeptentwicklung wurden unterschiedliche Konzeptvarianten insbesondere hinsichtlich der Ausnutzung der Fläche geprüft. Die jetzt vorliegende Planung ist Ergebnis dieses Planungsprozesses.

6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Zum derzeitigen Stand des Verfahrens liegen der Entwurf der Planzeichnung sowie der textlichen Festsetzungen vollständig vor.

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist das Plangebiet in drei Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit verschiedenen, der jeweils angestrebten Nutzung folgenden Zweckbestimmungen gegliedert.

Das Sondergebiet im nördlichen Bereich des Plangebietes wird als Campingplatz mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ festgesetzt. Dieses Sondergebiet dient dem vorübergehenden, zeitlich begrenzten Abstellen von Zelten und Wohnwagen als Falt- und Klappanhänger zu Zwecken der Erholung und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes. Zulässig sind Stellplätze für Zelte und die o.g. Wohnwagen sowie Einrichtungen für den Betrieb und die Unterhaltung des Gebietes. Eine Nutzung durch Wohnmobile oder größere Wohnanhänger wie Caravans ist innerhalb dieser Fläche ausdrücklich nicht vorgesehen, da sie nicht dem angestrebten Charakter des Betriebes entsprechen.

In der Planzeichnung ist entsprechend dem Planungskonzept eine Aufteilung der Fläche vorgenommen worden, um -mit der Maßgabe einer Mindestgröße von 75 m², die das Abstellen eines Kfz ermöglicht- die maximal mögliche Anzahl der Standplätze zu ermitteln. Demnach sind unter Berücksichtigung einer ausreichend dimensionierten Erschließung maximal 9 Stellplätze bei einer durchschnittlichen Platzgröße von ca. 81,0 m² möglich. Eine Bemaßung und damit weitergehende Bestimmung der Standplätze erfolgen nicht. Es soll der Antragsplanung überlassen bleiben, welche Aufteilung der Betreiber z.B. bei Herstellung von weniger als 9 Standplätzen vornimmt.

Im südlichen Bereich, parallel zur Zufahrt wird ein Sondergebiet Campingplatz mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilplatz“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient dem vorübergehenden, zeitlich begrenzten Abstellen von Wohnmobilen zu Zwecken der Erholung und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes. Zulässig sind Stellplätze für Wohnmobile sowie Einrichtungen für den Betrieb und die Unterhaltung des Gebietes sowie die Ver- und Entsorgung der Wohnmobile.

Hier sind 5 Stellplätze für Wohnmobile, mit einer Mindestgröße von 50,0 m² je Stellplatz bei unterschiedlichen Abmessungen vorgesehen. Bei einer Größe von 312 m² für die gesamte Stellplatzfläche ergibt sich eine durchschnittliche Stellplatzgröße von ca. 62,5 m² je Stellplatz. Gemäß § 13 (1) der CPIV-SH (Camping- und Wochenendplatzverordnung Schleswig-Holstein) ist eine Kennzeichnung einzelner Standplätze für Wohnmobile innerhalb der Standplatzfläche nicht erforderlich, so dass eine Bemaßung der einzelnen Stellplätze im Zuge der vorliegenden Planung keinen Sinn machen würde.

Im mittleren Bereich wird ein Sondergebiet Wochenendplatzgebiet mit der Zweckbestimmung „Campinghäuser“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient dem vorübergehenden, zeitlich begrenzten Aufenthalt in Campinghäusern zu Zwecken der Erholung und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung. Zulässig sind maximal 10 Campinghäuser innerhalb des Baufeldes 1, Gebäude, die der Ver- und Entsorgung sowie der Unterhaltung des Plangebietes und der Unterbringung von Gemeinschaftseinrichtungen dienen innerhalb des Baufeldes 2 mit dem besonderen Nutzungszweck „Versorgungsgebäude“, Anlagen für die Freizeitgestaltung auch innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sowie Einrichtungen für den Betrieb und die Unterhaltung des Gebietes sowie die Ver- und Entsorgung der Wohnmobile und Wohnwagen auch innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsflächen.

Der Rechtsbegriff aus der CPIV-SH spricht bei dieser Nutzung von Campinghäusern. Bei den vorliegend geplanten „Campinghäusern“ handelt es sich hinsichtlich der Kubatur jedoch eher um einfach ausgestattete Übernachtungshütten. Insofern werden die Gebäude planungsrechtlich zwar als Campinghäuser bezeichnet, in der Beschreibung des Nutzungskonzeptes wird jedoch der Begriff Campinghütte verwendet, um zu verdeutlichen, dass sich dieses Angebot doch deutlich von üblichen Campinghäusern im Sinne der Verordnung abhebt.

Die maximal zulässige Anzahl der Campinghütten ergibt sich aus der zur Verfügung stehenden Fläche für die Aufstellung der Hütten in einer Größe von ca. 830 m² und den erforderlichen Sicherheitsabständen. Rechnerisch steht damit jeder Hütte eine Aufstellfläche von ca. 83 m² zur Verfügung.

Hinsichtlich des Brandschutzes ermöglicht die CPIV-SH Ausnahmen auch des Sicherheitsabstandes zwischen den Hütten, der normalerweise 5,0 m beträgt, wenn hinsichtlich des Brandschutzes keine Bedenken bestehen. Vorliegend hat die Abstimmung mit der

Brandschutzdienststelle im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ergeben, dass auf Grund der atypischen Nutzung ein seitlicher Abstand von 3,0 m sowie ein diagonaler Abstand (Standorte über Eck) von 5,0 m ausreichend ist. Diese Abstände können bei der vorliegenden Planung eingehalten werden.

Die Aufteilung bzw. die Standorte werden aus dem Planungskonzept unverbindlich in die Planzeichnung übernommen. Eine exakte Definition soll der Bauantragsplanung vorbehalten bleiben, um ggf. noch geringfügige Anpassungen unter Beachtung ausreichender Sicherheitsabstände vornehmen zu können. Mit den erfolgten Festsetzungen sind Anzahl und Standorte der Campinghäuser für die Ebene der Bauleitplanung hinreichend definiert.

Für das gesamte Plangebiet werden die zulässigen Nutzungen durch die erfolgten Festsetzungen abschließend bestimmt. Daraus ergibt sich demnach auch, dass ein Dauerwohnen im gesamten Plangebiet unzulässig ist.

Hinsichtlich der Steuerung der zulässigen Flächenversiegelung werden Festsetzungen getroffen zum Umfang der Versiegelung durch Erschließungsflächen, Wege- und Platzflächen sowie Anlagen zur Freizeitgestaltung (z.B. Spielgeräte und -flächen, Grillhütte) und der Stellplätze für Wohnmobile und Caravans. Die festgesetzten Werte bilden dabei die Grundlage für die Bilanzierung des Eingriffs in den Boden und die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften ist festgesetzt, dass alle Flächenversiegelungen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen sind.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) gibt den Rahmen vor, innerhalb dessen geplante Bauvorhaben verwirklicht werden können. Innerhalb des Baufeldes 1 können die maximal 10 Campinghütten mit einer maximalen Grundfläche von 10,0 m² errichtet werden. Die Standorte können innerhalb des Baufensters unter Berücksichtigung erforderlicher Sicherheitsabstände frei gewählt werden.

Innerhalb des Baufensters 2 mit dem besonderen Nutzungszweck „Versorgungsgebäude“ ist eine maximale Grundfläche von 50,0 m² zulässig.

Klarstellend ist festgesetzt, dass die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche innerhalb des Baufeldes 1 je Campinghaus und innerhalb des Baufeldes 2 mit dem besonderen Nutzungszweck -Versorgungsgebäude- für die Summe der baulichen Anlagen im Baufeld gilt.

Die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche innerhalb des Baufeldes 1 darf je Campinghaus um maximal 5,0 m² zugunsten eines überdachten Freisitzes oder einer Terrasse erhöht werden. Dies erfolgt analog zur entsprechenden Regelung der CPiV-SH, die bis zu 10,0 m² zulässt, die bei der vorliegenden Planung aber nicht ausgenutzt werden sollen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,50 m für die Campinghütten und 4,50 m für das Versorgungsgebäude begrenzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen der Gebäude in den Baufeldern 1 und 2 sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante. Dieser wird entsprechend der vorhandenen Topografie mit maximal 16,50 m über NHN (Normal-Höhen-Null) festgesetzt.

Klarstellen ist festgesetzt, dass als Gebäudehöhe der obere Abschluss des Gebäudes gilt und dass Abgas- und Lüftungsschornsteine die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten dürfen.

Garagen und Carports werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da sie nicht dem beabsichtigten Nutzungszweck entsprechen. Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Grünflächen, soweit die dort festgesetzten Entwicklungsziele bzw. Nutzungen nicht beeinträchtigt werden, zulässig.

6.2. Grünordnerische Festsetzungen

Der Teich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist als geschütztes Biotop als zu erhalten festgesetzt. Ebenso wird die durch Bewuchs geprägte Grünfläche im Norden des Plangebietes als zu erhalten festgesetzt. Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Zwischen den verschiedenen Campingnutzungen soll eine ordnende Gliederung durch Heckenstrukturen sowie eine Neuanpflanzung von Bäumen im Bereich der geplanten Stellplätze erfolgen. Ebenso soll eine randliche Eingrünung südlich der Campinghütten und westlich der Wohnmobilstellplätze zur Einbindung des Geländes in die Landschaft erfolgen. Hierzu sind entsprechende Festsetzungen in die Planung aufgenommen worden.

Die nicht als Standplätze versiegelten Flächen der Stellplätze sind als Rasen- / Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die festgesetzte private Grünfläche am nördlichen Rand des Plangebietes mit der Zweckbestimmung -Parkanlage und Retentionsfläche- ist, soweit sie nicht als Wege- und Platzfläche oder zulässige Nebenanlagen zur Freizeitgestaltung genutzt werden, als Rasen- / Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche ist die Anlage von Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Regenwasser (flache Mulden und Gräben) bis zu einem maximalen Flächenanteil von 30% zulässig. Dies soll der Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses dienen. Die Fläche ist ausdrücklich nicht für die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens vorgesehen.

Zum Schutz des vorhandenen Knicks am westlichen Rand des Plangebietes ist ein Knickschutzstreifen festgesetzt. Innerhalb des Knickschutzstreifens sind jegliche baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Landesbauordnung Schleswig-Holstein wie z.B. Nebenanlagen auch zur Gartengestaltung wie z.B. Stützmauern, Terrassen sowie Lagerflächen unzulässig. Bodenauffüllungen im Rahmen der notwendigen Grundstücksprofilierung dürfen innerhalb des Saumstreifens 0,50 m nicht überschreiten.

6.3. Nachrichtliche Übernahmen

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen 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 weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Des Weiteren weist das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck darauf hin, dass bei dem Betrieb eines Grillplatzes oder einer offenen Feuerstelle eine Feuersäule von maximal 12,0 m nicht überschritten werden darf.

6.4. Örtliche Bauvorschriften

Im Sinne der Bewahrung des Ortsbildes und einer guten Einfügung von Neubauten und baulichen Veränderungen in das Ortsbild sollen im Plangebiet im Rahmen der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, bezüglich der Form und der Material- und Farbgebung geregelt werden, um eine ansprechende und harmonische Einfügung der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung und die umgebende Landschaft gewährleisten zu können.

Hinsichtlich der Hochbauten werden Regelungen zur farblichen Gestaltung der Gebäude sowie der Ausbildung der Dächer und Dachflächen vorgesehen, um eine einheitliche Gestaltung der Hochbauten innerhalb des Plangebietes zu sichern.

Vor diesem Hintergrund sind die Fassaden der ausschließlich mit einer Holzverkleidung aus flachen Brettern oder Bohlen zulässig. Die Verwendung von Leucht- und Signalfarben ist unzulässig.

Für Teilflächen der Fassaden bis zu einem maximalen Flächenanteil je Fassadenseite von 20% und für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen (z.B. Tür- und Fensterlaibungen, Schmuckelemente) dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.

Die Gestaltung der Fassaden von hochbaulichen Nebenanlagen (z.B. Unterstände, Grillhütte) hat in Material und Farbe der Gestaltung der Hauptgebäude zu entsprechen. Die Verwendung von Leucht- und Signalfarben ist auch hier unzulässig.

Im gesamten Plangebiet sind als Dachform der Hauptgebäude nur symmetrische geneigte Satteldächer oder Pultdächer zulässig. Die Dachneigung darf 10° bis 30° betragen. Die Dächer sind als Gründach auszubilden, um den Regenwasserabfluss zu reduzieren. Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig

Durch eine Begrenzung der Auswahl an Farben und Materialien werden insgesamt eine aufdringliche und nicht gewollte Fernwirkung der Anlage ausgeschlossen. Weitere Festsetzungen regeln die Anbringung von Solarenergieelementen.

Zugunsten der Verringerung des Oberflächenwasserabflusses sind die versiegelten Anteile der ebenerdigen Stellplatzflächen für Wohnmobile, die innere Erschließung sowie die nicht gesondert als Verkehrsflächen festgesetzten Erschließungsflächen im gesamten Plangebiet in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Sowohl die Wohnmobilstellplätze und Kfz-Stellplätze als auch die Zufahrt auf dem Campingplatzgelände sollen wassergebunden, mit einem Grand- oder Schotterbelag, hergestellt werden.

7. UMWELTBELANGE

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen. Deren Ergebnisse sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht zu dokumentieren, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Zur Vorbereitung auf die Verfahrensschritte der vorliegenden Bauleitplanung wurden die Auswirkungen der Planung durch das Büro ALSE GmbH, Selent aus naturschutzfachlicher Sicht untersucht und mit Angaben zu möglichen Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

Der Umweltbericht bezieht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein und dient somit als Grundlage für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen gemäß §§ 44 und 45 des BNatSchG. Er ist gemäß § 2a Satz 3 BauGB Teil der Begründung. Während des Aufstellungsverfahrens bildet der zeitgleich mit den Bauleitplänen erarbeitete Umweltbericht die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie für die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde.

Die wesentlichen Aussagen des Umweltberichtes sind in den Bauleitplänen berücksichtigt worden.

Als Folge des Bauvorhabens kommt es zur Beeinträchtigung der Funktionen einiger Schutzgüter. Diese Beeinträchtigungen sollen durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verhindert bzw. minimiert werden. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Kompensationsmaßnahmen zu ersetzen bzw. auszugleichen (siehe Ziffer 7.1).

Die Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt sind im Umweltbericht ausführlich beschrieben und für die Planung berücksichtigt worden.

Die Gemeinde ist verpflichtet, unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Planung (§ 4c BauGB) durch ein Monitoring zu überwachen. Näheres zu diesen Aussagen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.1. Eingriffsregelung, Vermeidung und Minimierung, Biotopschutz

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG i. V. m. § 8f LNatSchG verbunden. Gemäß § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 (2) BNatSchG so auszugleichen oder zu ersetzen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Ziel von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist es daher, Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten.

Folgende Maßnahmen sind geeignet, Beeinträchtigungen durch die Planung zu minimieren bzw. zu vermeiden:

- Um Schädigungen von Vögeln oder Netaufgaben von Brutvögeln zu vermeiden, sind die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Es gelten folgende zeitliche Vorgaben:
 Brutzeit Offenlandbrüter 01.03.-15.08
 Brutzeit Gehölzbrüter 01.03.-30.09
 Sind diese Bauzeitfenster nicht einzuhalten, müssen vor Baubeginn anderweitige Vorkehrungen getroffen werden, die eine Besiedlung der von den Wirkungen des Vorhabens betroffenen Flächen durch Brutvögel sicher vermeiden (Besatzkontrollen, Vergrämnungsmaßnahmen auf Offenflächen).
- Bei den Baumaßnahmen sind die Vorschriften zum Bodenschutz gem. DIN 18915 und 19731 zur Vermeidung von Bodenschäden zu beachten. Der durch den Oberbodenabtrag

im Bereich der bebauten Flächen gewonnene Boden wird wieder auf dem Grundstück verwendet.

- Die auf dem Gelände eingesetzte Beleuchtung sollen insekten- und fledermausfreundlich gestaltet sein. Dies bedeutet, dass ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die kein Licht in oder oberhalb der Horizontalen abstrahlen und eine maximale Lichtpunkthöhe von 3 m aufweisen, verwendet werden. Eine Verwendung von Leuchtmitteln mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K ist unzulässig. Scheinwerfer oder sonstige Beleuchtungen die beispielsweise in die umgebenden Gehölz-strukturen abstrahlen sind somit unzulässig. Eine Beleuchtung des Gartens sowie Illuminationen der Hausfassaden sind ebenfalls unzulässig. Außerdem wird eine Anpassung der Beleuchtung an menschliche Aktivitäten empfohlen (z.B. mittels eines Bewegungsmelders).

Nach den Vorgaben des Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (MELUR-SH und IM-SH 2013) ist bei der Bemessung der Kompensationsbedarfs von Flächen mit

- allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- besonderer Bedeutung für den Naturschutz

zu unterscheiden. Bei Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz ist lediglich die Versiegelung von Bodenflächen kompensationspflichtig. Dafür wären z.B. Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptypen zu entwickeln.

Bei Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind zusätzlich weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Dabei ist bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs die Wertigkeit des betroffenen Biotoptyps zu berücksichtigen. Der zu Grunde legende Faktor liegt dabei zwischen 1 für kurzfristig wiederherstellbare Funktionen und Werte und 3 für nur langfristig wiederherstellbare Werte (z.B. Altholzreiche Wälder). Im Geltungsbereich werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz beansprucht.

Bei der in Anspruch genommenen Grünlandfläche sowie dem zu verrohrenden Graben handelt es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Der Runderlass sieht für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge (teilversiegelte Flächen) ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,3 vor. Entsprechend der Bilanzierung im Umweltbericht entsteht ein Ausgleichserfordernis von **595 m²**.

Da der Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden kann, werden den Eingriffen Maßnahmenflächen außerhalb des Plangebietes zugeordnet, die im selben Naturraum liegen.

Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG erfolgen durch Ausbuchung von Ökopunkten aus dem Ökokonto ..., das im selben Naturraum liegt. Das Ökokonto befindet sich auf dem Flurstück Die Flächen sind gemäß den Vorgaben des Ökokontos dauerhaft als ... zu pflegen. Aus dem Ökokonto wird der Ausgleichsbedarf von **595 Ökopunkten** ausgebucht.

Nach § 30 (2) BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung gesetzlich geschützter Biotope führen, verboten. Gemäß § 30 (3) BNatSchG i. V. m. § 21 (3) LNatSchG kann von dem Verbot eine Ausnahme erteilt werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Es erfolgt keine Beseitigung gesetzlich geschützter Knicks, jedoch eine funktionale Entwertung des westlich angrenzenden Knicks durch den Campingplatzbetrieb, durch Überformungen mit Ziergehölzen und intensiverem Rückschnitt auf einer Gesamtlänge der westlich angrenzenden Knicks von 65 m Länge.

Hierfür wird ein Ausgleichsfaktor von 1:1 angesetzt, wobei die bestehende Struktur weiterhin dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt. Demnach sind insgesamt **65 m** Knick neu anzulegen. Der Knickausgleich erfolgt extern innerhalb eines Knickökokontos.

Weitergehende Aussagen zur Bilanzierung, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zum Biotopschutz sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.2. Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Planung wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz erarbeitet. Die Ergebnisse der Untersuchung werden dort wie folgt zusammengefasst.

„In vorliegendem Fachbeitrag wurde für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 5 der Gemeinde Stakendorf eine floristisch- faunistische Untersuchung und ergänzende Potenzialabschätzung durchgeführt. Betrachtet wurden gemäß den rechtlichen Anforderungen europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Haselmaus, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien sowie Wirbellose.

Das Plangebiet liegt nicht im Verbreitungsgebiet der Haselmaus, sodass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann. Auch ein Vorkommen des Fischotters kann aufgrund mangelnder Strukturen ausgeschlossen werden. Ebenso kann ein Vorkommen von Insektenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb der bekannten Vorkommenskulissen ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Strukturen, die Fledermäusen potentiell als Quartier dienen könnten. Der Knick im Westen kann potentiell als Flugroute von Fledermäusen genutzt werden. Der übrige Gartenbereich, insbesondere der Teich im Nordosten, stellt einen Teilbereich eines großräumigen Nahrungsnetzes dar. Mittels einer stationären Erfassung wurden im Plangebiet 6 Fledermausarten nachgewiesen. Zur Störungsminimierung von Fledermäusen durch Außenbeleuchtungen sind Maßnahmen (angepasste Beleuchtung) zu beachten.

Das Plangebiet bietet geeignete Brutplatzstrukturen für europäische Vogelarten. Im Plangebiet wurden 35 Brutvogelarten nachgewiesen, bzw. können aufgrund der Habitatstrukturen nicht ausgeschlossen werden. Da die europäischen Brutvögel während der Brutzeit gestört werden können, sind Gehölzbeseitigungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen dem 1. Oktober und Ende Januar zulässig. Die geplanten, umfangreichen Gehölzneupflanzungen im Plangebiet (Verwendung finden ausschließlich heimische Gehölzarten), die der Durchgrünung des Campingplatzes dienen sollen, können als artenschutzrechtliche Ausgleichmaßnahme zur Vermeidung von Verbotsbeständen in Bezug auf Brutvögel angerechnet werden. Ein Vogelnistkasten an der Gartenlaube wird als CEF-Maßnahme vor Abbruch an einem anderen Ort im Plangebiet befestigt. Außerdem wird davon ausgegangen, dass die entfallenen Brutplätze an Nebengebäuden sowie in Holzlagern vorhabenbedingt durch den Bau der geplanten Campinghütten mehr als kompensiert werden, sodass ebenfalls ein Ausgleich hierfür entfällt.“

In die textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen aufgenommen.

Weitergehende Aussagen sind dem Umweltbericht und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Hinsichtlich der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen bzw. von diesen ausgehenden Immissionen sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Bei der Einhaltung von Ruhezeiten für die Nutzung des Campingplatzes sind unzumutbare Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnnutzungen nicht zu befürchten.

Eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung durch umgebende, störende Nutzungen ist nicht gegeben. Emittierende Verkehrswege befinden sich ebenso wie gewerbliche Nutzungen in einer ausreichend großen Entfernung.

Die Verkehrsbelastung der vorhandenen Wohnbebauung und anderer benachbarter Nutzungen wird sich durch das geplante Vorhaben nur unwesentlich erhöhen und ist insgesamt als gering einzustufen.

Vom Plangebiet im Übrigen ausgehende Emissionen beschränken sich auf Lärm- und Staubbelastungen während der Bauzeit und sind als befristete Belastungen hinnehmbar.

Auf das Plangebiet einwirkende Lärmimmissionen benachbarter Nutzungen, die für die vorgesehene Nutzung relevant sein könnten, sind insgesamt nicht erkennbar. Lediglich die ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlicher Nutzflächen kann sich zeitlich begrenzt auf das Plangebiet auswirken. Dies wird im dörflichen Kontext jedoch als vertretbar angesehen.

9. ERSCHLIEßUNG

9.1. Verkehrerschließung

Der Campingplatz soll über die südlich verlaufende Verkehrsfläche (Abzweig der Straße Mühlenweg) an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen werden. Von dieser soll die befestigte Auffahrt für den Campingplatz in Richtung Norden erfolgen und in Richtung Westen abzweigen, um die Campinghütten sowie den nördlich davon gelegenen Zeltplatz zu erschließen. Die interne Haupteerschließung wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Die innere Erschließung soll bis in den geplanten Zeltplatz hinein eine Breite der Verkehrsfläche von 5,50 m erhalten. Im zentralen Bereich werden die Verkehrsflächen so vorgesehen, dass ein Wenden von Fahrzeugen wie ggf. auch Rettungsfahrzeugen möglich ist. Die weitere innere Erschließung des Zeltplatzes sowie der Campinghütten weist mit 3,00 m bzw. 5,00 m geringere Breiten auf, die für die vorgesehene Nutzung jedoch ausreichend dimensioniert ist.

Es sind fünf, den Campinghütten zugeordnete Parkplätze vorgesehen, die sich östlich der geplanten Hütten befinden. Eine größere Anzahl an Parkplätzen wird auf Grund der vorgesehenen Nutzungen für nicht erforderlich erachtet. Die Stellplatzflächen innerhalb des Zeltplatzes werden ausreichend groß dimensioniert, um hier auch Fahrzeuge der Gäste abstellen zu können. Die Wohnmobilstellplätze bedürfen keiner weiteren Parkplätze. Bei den Campinghütten wird davon ausgegangen, dass die Hauptnutzergruppe, die mit dem Fahrrad oder dem Motorrad anreist, das Fahrzeug bei der Hütte abstellt. Insofern wird die Anzahl der Stellplätze als ausreichend angesehen.

9.2. Technische Infrastruktur

Es ist vorgesehen den Campingplatz -soweit hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Leitungsnetzes möglich- über das östlich anschließende Wohngebiet technisch zu erschließen. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sollen den Anforderungen entsprechend an die Anschlüsse auf dem Wohngrundstück des Vorhabenträgers angeschlossen werden. Alternativ kann an die im Mühlenweg vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

Anfallendes Regenwasser soll weitestgehend vor Ort versickert und verdunstet werden. Da nur eine geringe Versiegelung durch die Planung vorbereitet wird und die Verkehrsflächen wassergebunden ausgeführt werden sollen, wird davon ausgegangen, dass das verbleibende Regenwasser oberflächlich nach Norden abgeleitet werden kann.

Am nördlichen Rand ist eine Grünfläche vorgesehen, die als Puffer zwischen der Campingplatznutzung und der nördlich angrenzenden Gehölzfläche sowie dem Kleingewässer im Nordosten dienen soll. Neben der vorgesehenen Aufenthaltsfunktionen soll die Fläche der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Regenwasser dienen, um den Abfluss von Regenwasser in die örtliche Vorflut weitgehend zu minimieren.

Überschüssiges Wasser soll dann in das nordwestlich gelegene Kleingewässer bzw. den am nördlichen Rand verlaufenden Graben eingeleitet werden, der Anschluss an die örtliche Vorflut hat. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen ausreichend sind, so dass eine Ableitung über den Graben -wie auch heute schon- nur bei Starkregenereignissen der Fall sein wird.

Die untere Wasserbehörde des Kreises Plön weist auf folgendes hin:

„Die Gemeinde Stakendorf verfügt über kein gültiges Abwasserbeseitigungskonzept (§ 31 LWG), d.h. die Gemeinde bleibt weiterhin abwasserbeseitigungspflichtig. Sollte im Plangebiet eine dezentrale Regenwasserentsorgung (Einleitung von Regenwasser ins Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer) stattfinden, so ist von Seiten der Gemeinde diese auf eine eventuelle Erlaubnispflicht hin zu überprüfen. Sollte eine Erlaubnispflicht vorliegen, so sind Anträge auf Einleitungserlaubnisse (Versickerung gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik) gemäß § 8 i.V.m. § 9 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.“

Das häusliche Schmutzwasser soll in das gemeindliche Kanalnetz eingeleitet werden. Hier kann auf Grund der Nutzung davon ausgegangen werden, dass das gemeindliche Leitungsnetz die anfallenden Schmutzwassermengen schadlos aufnehmen kann.

Eine Entsorgungsmöglichkeit für Chemietoiletten ist innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Stand nicht vorgesehen. Da lediglich fünf Stellplätze für Wohnmobile vorgehalten werden und es sanitäre Anlagen auf dem Platz geben wird, ist dies auch nicht zwingend erforderlich. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Entsorgungsmöglichkeit für Chemietoiletten angeboten werden, so soll dies über einen separaten Tank erfolgen, der dann regelmäßig abgepumpt wird.

Die Versorgung mit Strom, Trinkwasser und Gas erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsträger.

Der Anschluss an die Telekommunikation kann über das Netz der Deutschen Telekom erfolgen. Diese weist in diesem Zusammenhang auf folgendes hin:

„Es besteht keine Verpflichtung Seitens der Telekom Campingplätze, Ferien-/Wochenendhäuser, Wohnmobilplätze und dergleichen an das öffentliche Telekommunikationsnetz der Telekom anzuschließen. Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Netz der Telekom auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich.

Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der der Deutschen Telekom Technik GmbH unter den nachstehenden Kontaktdaten erforderlich (mindesten 6 Monate vor Baubeginn).

Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburger Allee 31, 23554 Lübeck“

Die Löschwasserversorgung soll über Hydranten des bestehenden Trinkwassernetzes sowie über das südwestlich gelegene Regenwasserrückhaltbecken mit Löschwasserentnahmestelle sichergestellt werden. Die Gemeindefeuerwehr Stakendorf hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass die Löschwasserversorgung nach dem Arbeitsblatt DVGW 405-B ausreichend ist.

Hinsichtlich der Müllentsorgung ist beabsichtigt, einen internen Müllsammelstandort innerhalb des Plangebietes im Bereich des Sanitärgebäudes anzulegen. Die Müllbehälter werden dann am Abfuhrtag vom Betreiber an die nächste, mit einem Entsorgungsfahrzeug befahrbare Straße herangestellt. Dies ist der Mühlenweg.

Weitergehende Aussagen zur Ver- und Entsorgung werden ggf. im weiteren Planverfahren in die Begründung aufgenommen.

10. SONSTIGE MAßNAHMEN UND HINWEISE

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes. Es wird daher ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird mitgeteilt, dass im Plangebiet zum derzeitigen Kenntnisstand keine Altlast und kein altlastenverdächtiger Standort bekannt ist.

Die untere Forstbehörde hat mitgeteilt, dass es sich bei den nördlich des Plangebietes gelegenen Gehölzbeständen nicht um Wald im Sinne des § 2 LWaldG handelt. Es handelt es sich gem. § 2 (1) Satz 2 Nr. 1. LWaldG um eine im bebauten Gebiet gelegene kleinere Fläche, die nur mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder Hecken bestockt ist. Der Bestand an Waldgehölzen umfasst unter Berücksichtigung einer Mindestbreite von 20 m ca. 1.800 m².

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist auf folgendes hin:

„Aufgrund einer Entfernung von ca. 8500 m zum Truppenübungsplatz (TrÜbPl) Todendorf ist, je nach Windstärke und Windrichtung, mit Lärm - und Abgasemissionen durch den militärischen Übungsbetrieb zu rechnen. Ich weise darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche aufgrund dieser Emissionen nicht anerkannt werden können.

Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Brekendorf.“

Der NABU Schleswig-Holstein hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Hinweise aus umweltfachlicher Sicht gegeben. Diese werden nicht als zwingend umzusetzen in die Planung übernommen, es soll aber auf diese Aspekte hingewiesen werden. Folgendes wurde angeregt:

- Ausstattung mit Fledermauskästen innerhalb der Fläche,
- Anbringung von Photovoltaik-Elementen auf den Gebäuden und
- Einrichtung einer Ladestation für Elektrofahrzeuge.

11. KOSTEN

Der Gemeinde Stakendorf entstehen durch die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes keine Kosten. Diese werden durch den Grundstückseigentümer übernommen.

12. UMWELTBERICHT (gesonderter Teil)

Der § 2 (4) BauGB regelt, dass die Belange des Umweltschutzes in einer Umweltprüfung zusammengeführt und in einem Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt werden. In ihr werden alle erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Dabei werden die Instrumente Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung, FFH-Verträglichkeitsprüfung und die Bodenschutzklausel mit den weiteren Anforderungen an die Beachtung der Umweltbelange in der Bauleitplanung verknüpft. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zu den Bauleitplänen und ist zur besseren Lesbarkeit als Dokument mit eigenem Inhaltsverzeichnis Bestandteil der Begründung.

Stakendorf, den

.....
- Der Bürgermeister -