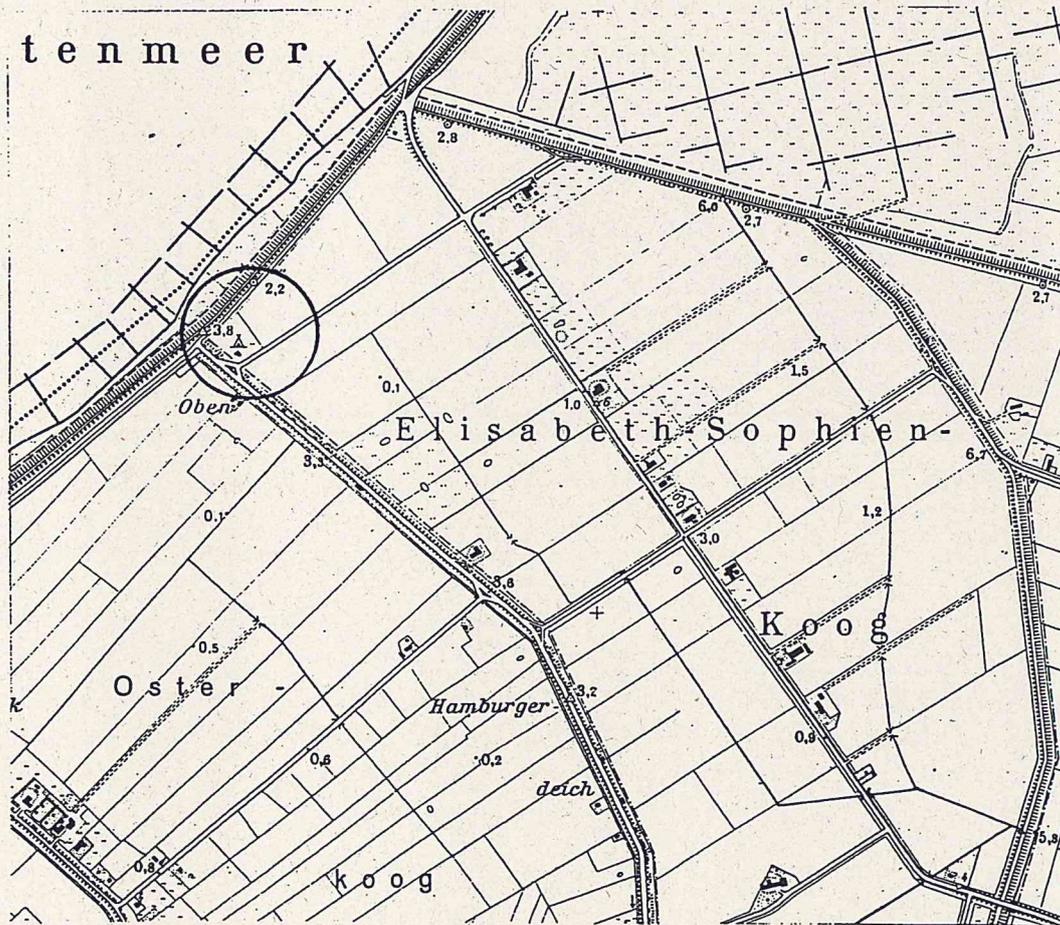


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde

Elisabeth-Sophien-Koog



KREIS NORDFRIESLAND

B e g r ü n d u n g

**zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde
Elisabeth-Sophien-Koog
- Kreis Nordfriesland -**

1. Planungsanlass und -ziele

Der vorliegende Bebauungsplan soll planungsrechtliche Voraussetzungen schaffen, um eine geordnete Entwicklung des Campingplatzes in der Gemeinde Elisabeth-Sophien-Koog im Rahmen der Bestandssicherung sowie einer zukünftigen eng begrenzten Erweiterung sicherzustellen.

Im Rahmen der Modernisierung und Anpassung der zur Versorgung des Campingplatzes notwendigen Anlagen und Einrichtungen an die mittlerweile üblichen Standards und Erwartungen der Feriengäste sind verschiedene Umbaumaßnahmen erforderlich. Gleichzeitig ist der Platz in der Hochsaison an seine Kapazitätsgrenze angelangt, so dass eine begrenzte Erweiterung der Standplätze zur Gewährleistung eines wirtschaftlich tragfähigen Betriebes notwendig erscheint. Für diese in den kommenden Jahren anstehenden Veränderungen soll ein sinnvoller Rahmen geschaffen werden. Darüber hinaus sollen Aufstellmöglichkeiten für Wohnmobile geschaffen werden, die außerhalb der regulären Öffnungszeiten eintreffen und die bisher oft auf öffentlichen Parkplätzen im Deichbereich abgestellt wurden.

2. Bestand

Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Gemeindegebiets. Es wird im Nord- Westen durch den Deich begrenzt, im Nord- Osten und Süd- Osten durch einen Entwässerungsgraben. Nach Osten schließt sich Ackerland an. Der Bereich westlich des Grundstücks ist durch eine straßenbegleitende Wohnbebauung mit Einzelhäusern gekennzeichnet.

Planungsrechtliche Situation

Im Regionalplan für den Planungsraum V 2002 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.2002 ist das Gebiet als *Ordnungsraum für Tourismus und Erholung* dargestellt. Nach Ziffer 4.1 des Regionalplanes sollen in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung in der Regel keine neuen Zelt- und Campingplätze mehr ausgewiesen werden. Eng begrenzte Erweiterungen bestehender Anlagen sollen sich nur im Rahmen eines Bestandsschutzes zur Gewährleistung eines wirtschaftlich tragfähigen Betriebes erfolgen. Im Landesraumordnungsplan wird unter Ziffer 7.4 Absatz 2 aufgeführt, dass bei der Ausweitung bestehender Campingplätze an der Küste besonders zurückhaltend zu verfahren ist. Das Landschaftsbild ist durch eine landschaftsgerechte Umpflanzung und Grüngliederung der Plätze zu wahren. Campingplätze sollen in einem angemessenen Verhältnis zur Größe, Ausstattung und Funktion der Gemeinde stehen und sind mit der städtebaulichen Entwicklung sowie den naturräumlichen und landschaftlichen Gegebenheiten abzustimmen.

Für das Plangebiet des B- Planes Nr. 1 der Gemeinde Elisabeth- Sophien- Koog besteht bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Gemäß §8(2) BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In der 7. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Nordstrand und Elisabeth-Sophien-Koog in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2000 wird das Plangebiet als *Sondergebiet Camping* dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit als Konkretisierung der Ziele des aktuellen Flächennutzungsplans anzusehen. Der bereits bestehende Campingplatz wurde lediglich auf Grundlage des gültigen Flächennutzungsplans genehmigt.

Im Landschaftsplan ist der Campingplatz in seinen aktuellen Ausmaßen dargestellt. Die im Rahmen dieser Planung vorgesehene Erweiterung ist im Bestandsplan als Ackerfläche dargestellt. Die Erweiterung des Platzes ist jedoch im Maßnahmen- und Entwicklungsteil des Landschaftsplans bereits vorgesehen. Als Ziele werden geringe Flächenversiegelung, die Schaffung einer Gebietskläranlage sowie die Einbindung des Campingplatzes in die Landschaft durch Begrünung der Ränder und Durchgrünung des Geländes genannt. Die Forderungen werden im Einzelnen im Rahmen der Festsetzungen abgearbeitet.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb bestehender Schutzgebiete. Eine Beeinträchtigung benachbarter FFH- und Vogelschutzgebiete ist durch die Planung nicht zu erwarten. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

3. Städtebauliche Lösung und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben dem bestehenden Campingplatzgelände eine eng begrenzte Erweiterungsfläche von ca. 0,5 ha sowie einen Teil der Gemeindestraße, da hier im Bereich des Grabens zwischen dem Campingplatz und der Gemeindestraße eine zusätzliche Aufstellfläche geschaffen werden soll.

Die Planung umfasst die Flächen für Standplätze sowie die für die Versorgung und Unterhaltung des Platzes notwendigen Anlagen und Einrichtungen. Dazu gehören ein Betriebsgebäude mit max. 350 m² mit Sanitäreinrichtungen, Rezeption, Kiosk und Gaststätte sowie ein kleines Wohngebäude für den Pächter mit max. 50 m² Grundfläche, so dass ständig eine Aufsichtsperson auf dem Platz anwesend sein kann. Hinzu kommen als weitere Anlagen und versiegelte Flächen eine Kläranlage für die Abwässer des Campingplatzes, eine befestigte Aufstellfläche für Müllcontainer und die Zwischenlagerung des Grasschnitts sowie ein befestigter Grillplatz. Darüber hinaus sind 6 Besucherstellplätze vorgesehen. Die Anordnung der Standplätze ist lediglich nachrichtlich dargestellt und nicht Bestandteil der Festsetzungen.

Die neu geschaffenen Aufstellflächen entlang der Gemeindestraße dienen lediglich dem zwischenzeitlichen Abstellen von Wohnmobilen außerhalb der regulären Öffnungszeiten des Campingplatzes d.h. während der Mittagsruhe sowie zu den Nachtstunden.

4. Festsetzungen

Art und Maß der Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet Campingplatz festgesetzt, da mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Bestand gesichert und eine eng begrenzte Entwicklung ermöglicht werden soll.

Das Maß der Nutzung ist über die Anzahl der Vollgeschosse, die max. zulässige Grundfläche sowie über eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Angesichts der flachen Landschaft und der damit verbundenen Sensibilität des Landschaftsbildes soll damit sichergestellt werden, dass die Gebäude ihre Umgebung nicht dominieren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden gegenüber dem Bestand geringfügig erweitert und in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Hier war maßgeblich, dass innerhalb der ausgewiesenen Flächen ein Spielraum für notwendige Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen möglich ist, der Charakter von dem Campingplatzbetrieb untergeordneten Einrichtungen jedoch gewahrt bleibt. Gleiches gilt für die zeichnerisch und textlich bestimmten Nebenanlagen einschließlich der Stellplätze. Nebenanlagen außerhalb der im Plan bezeichneten Flächen wurden ausgeschlossen, um die Versiegelung des Geländes so gering wie möglich zu halten.

Im südlichen Bereich des Campingplatzes sind in der Nähe der Zufahrt zwei je ca. 600 qm große Flächen für das Abstellen von Wohnmobilen vorgesehen. Eine weitere Festsetzung der Standplätze für Touristik- und Dauercamper innerhalb des Campingplatzes erfolgt nicht, um den Bedarf der Feriengäste flexibler zu begegnen.

5. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Campingplatzes für den Autoverkehr erfolgt über die vorhandene Anbindung an die Gemeindestraße im Osten. Alle Erschließungswege innerhalb des Campingplatzes sind private Verkehrsflächen. Die Kraftfahrzeuge der Campingplatzgäste werden auf den Standplätzen abgestellt.

Für den Fußgängerverkehr ist ein Übergang zum Deichweg vorhanden, der allerdings nur registrierten Campinggästen zur Verfügung steht. Ein Anschluss des Campingplatzes an den ÖPNV ist nicht vorhanden.

6. Technische Infrastruktur

Die vorhandenen Anlagen zur Abwasserbeseitigung sind, auch unter dem Gesichtspunkt der geplanten Erweiterung des Campingplatzes von der Kapazität her ausreichend. Das anfallende Regenwasser versickert auf dem größtenteils unversiegelten Gelände oder wird in die vorhandenen Entwässerungsgräben geleitet.

Die Behandlung des durch den Betrieb des Campingplatzes anfallenden Schmutzwassers erfolgt in einer eigenen Kläranlage auf dem Platzgelände. Nach Durchführung einer Messung während der Saison 2004 wurde festgestellt, dass die Kapazität der Anlage auch für die Versorgung der zusätzlichen Standplätze ausreicht. Das behandelte Wasser wird in den Graben südlich des Campingplatzes eingeleitet und von dort in den Vorfluter abgeführt. Die Strom- und Trinkwasserversorgung ist zentral über das öffentliche Netz sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist nach Angaben der Gemeinde ebenfalls gesichert.

7. Landschaftsplanung

Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird kein Vorhaben nach Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG vom 12.02.90, zuletzt geändert am 18.06.02) vorbereitet, da die in der Anlage 1 des UVPG genannten Voraussetzungen nicht erfüllt werden.

Bewertung des Ist-Zustandes

Derzeit befinden sich auf dem Campingplatz 120 Standplätze. Mit der Erweiterung ist geplant max. 18 weitere Standplätze zu schaffen. Abgesehen von den Gebäuden, der Zufahrt sowie einigen versiegelten Flächen für Nebenanlagen (Aufstellplatz Müllcontainer, Lagerplatz Grasschnitt, Entleerung für Toilettenanlagen der Wohnmobile, Grillplatz) ist das gesamte Gelände nicht versiegelt.

Bewertung der Planung

Mit der Kapazitätserweiterung um 15 % der Stellplätze ist der Einstieg in eine bedarfsorientierte Modernisierung der Anlage vorgesehen.

Im Rahmen der begrenzten Erweiterung kommt es zu verschiedenen Eingriffen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Durch die Erweiterung des bestehenden Campingplatzes wird bestehendes Ackerland in Standplätze für Zelte und Wohnwagen umgewandelt.

Darüber hinaus wird durch verschiedene im Rahmen der Modernisierung notwendige Baumaßnahmen der Anteil der vollständig versiegelten Flächen geringfügig erhöht, da beispielsweise der Sanitärbereich räumlich erweitert werden muss

Außerdem ist geplant, einen Teil des derzeit noch bestehenden Entwässerungsgrabens nördlich der Zufahrt zum Platz zu schließen und als Aufstellfläche für Wohnmobile außerhalb der regulären Öffnungszeiten des Platzes zu nutzen.

Schließlich ist mit der Erweiterung des Platzes auch ein Eingriff in das Landschaftsbild verbunden.

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Nach §1a (3) BauGB ist „ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Ein Ausgleich ist also nur für die Eingriffe erforderlich, die im Rahmen der Modernisierung und Erweiterung erstmalig durchgeführt werden.

Allgemeines (Erlass)

Eingriffe können erfolgen in Arten und Lebensgemeinschaften, in den Boden, in Oberflächengewässer und das Grundwasser, in das Klima und in das Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 2,48 ha und befindet sich am nordwestlichen Rand des Gemeindegebietes im Außenbereich. Eine süd- westliche Teilfläche des Plangebietes von 1,98 ha wird bereits als Campingplatz genutzt, eine nord- östliche Teilfläche von ca. 0,5 ha ist als Erweiterungsfläche vorgesehen und wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet wird im Norden durch den Deich begrenzt, im Nord- Osten und Süd- Osten durch Entwässerungsgräben. Der Campingplatz ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

Bewertung

Wesentliche Eingriffe in Arten und Lebensgemeinschaften erfolgen nicht. Das Regenwasser von den Dachflächen der Gebäude wird soweit möglich auf dem Grundstück versickert. Nicht versickerungsfähiges Regenwasser wird einem Vorfluter zugeführt. Es verbleiben Eingriffe in den Boden (Versiegelung), diese sind auszugleichen.

Eingriffe in den Boden

Durch die neu geplante Bebauung (Grillplatz 54 qm, Geräteschuppen 45 qm, Entsorgungsstation Wohnmobile 15 qm, Erweiterung Gebäude einschließlich Reserve 56 qm) wird eine Fläche von ca. 170 qm neu versiegelt. Gemäß Runderlaß ist hierfür ein Ausgleich von 1: 0,5 erforderlich. Dies entspricht einer Ausgleichsfläche für die Bebauung von 85 qm.

Für die Nutzung der ca. 0,5 ha großen Erweiterungsfläche als Campingplatz ist ein Ausgleich im Verhältnis 1: 0,3 erforderlich. Dies entspricht somit einer Ausgleichsfläche für die neu geplante Campingplatznutzung von 0,15 ha.

Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze wird ein Entwässerungsgraben in ca. 2 m breite und 75 m Länge zugeschüttet. Hierfür wird als Ausgleich entlang der

nordöstlichen B-Plangrenze ein Graben in einer Länge von 163m und einer Breite von ca. 2 m neu hergestellt (326 qm).

Die gesamt erforderliche Ausgleichsfläche beträgt somit mindestens **1911 qm** (85 qm Bebauung, 0,15 ha Campingnutzung und 326 qm Graben).

Ausgleich

Gemäß Runderlass vom 08.11.1994 ist mindestens eine 1911 qm große Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung zu entnehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln. Nach Absprache mit der Naturschutzabteilung ist entlang der nord-östlichen B-Plangrenze ein 12 m breiter und ca. 163 m langer Grünstreifen als Ausgleichsfläche festzusetzen, das entspricht einer Ausgleichsfläche von insgesamt

1956 qm. Entsprechend der Planzeichnung ist ein ca. 2,5 m breiter Streifen der Ausgleichsfläche als Knick auszubilden. Der Knick ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, gegen Wildverbiß und Viehtritt zu schützen und auf Dauer zu erhalten.

Für die Bepflanzung der Ausgleichsflächen sind folgende Baum- und Straucharten geeignet:
Baumarten: Esche, Silberweide, Schwarzerle, Graupappel.

Straucharten: Grauweide, Ohrchenweide, Lorbeerweide, Weißdorn, Feldahorn, Faulbaum, Hundsrose, Vogelbeere.

Eingriff in das Landschaftsbild

Durch die Erweiterung des Campingplatzes kommt es zu einem Eingriff in des Landschaftsbild, dieser ist auszugleichen.

Ausgleich

Durch die geplante Anpflanzungspflicht mit landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern sowie der Anlage eines Knickes im Bereich der festgesetzten Ausgleichsflächen ist eine gute Eingrünung der Erweiterungsfläche des Campingplatzes gewährleistet. Hiermit wird der unter Ziffer 7.4 Absatz 2 LROPL genannte Aspekt der erforderlichen Umpflanzung der Campingplätze erfüllt. Außerdem wird die Gesamtanlage durch einen in Nord- Süd Richtung verlaufenden Knick und durch eine neu geplante Anpflanzung nördlich der Wohnmobil Stellplätze gegliedert.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist somit ausgeglichen.

Durch die Ausweisung der Aufstellmöglichkeiten für Wohnmobile im Bereich des B-Planes Nr.1, insbesondere für Wohnmobile die außerhalb der regulären Öffnungszeiten kommen, wird die Anzahl der bisher oft auf öffentlichen Parkplätzen im Bereich des Deiches in der Nähe des Naturschutzgebietes *Beltringharder Koog* abgestellten Wohnmobile reduziert.

8. Bodenordnung

Im Zusammenhang mit der Erweiterung des bestehenden Platzes ist die Zupachtung von ca. 0,5ha Ackerland geplant.

9. Kosten

Eine Kostenverpflichtung der Gemeinde Elisabeth-Sophien-Koog im Sinne finanzieller und haushaltsmäßiger Erfordernisse entsteht nicht.

Die Begründung zum B-Plan Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11.10.2005 gebilligt.

Nordstrand, den 18.11.2005



M. Schmidt
Der Bürgermeister