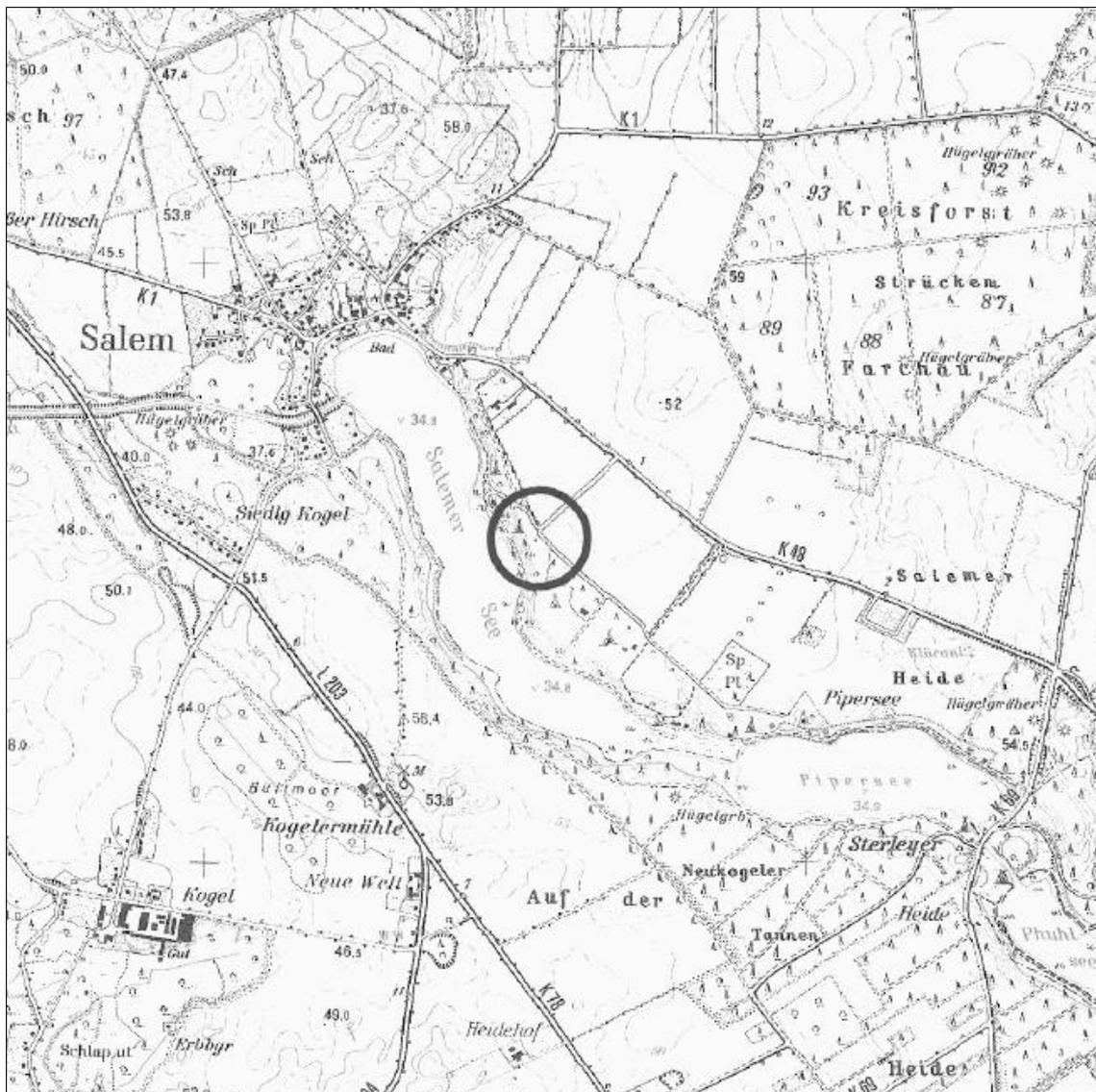




Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, Teilbereich 1

für das Gebiet nördlich und südwestlich der Zuwegung zum Natur-Campingplatz
Salemer See in der Gemeinde Salem.



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen der Planaufstellung	5
1.1	Planungsanlass.....	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.3	Grundlage des Verfahrens	5
1.4	Rechtsgrundlagen	6
2	Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse	6
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	6
2.2	Regionalplan für den Planungsraum I (1998)	7
2.3	Landschaftsrahmenplan	7
2.4	Flächennutzungsplan	8
2.5	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen	8
3	Bestandssituation	10
3.1	Städtebauliche Situation.....	10
3.2	Verkehrliche Erschließung	10
3.3	Natur und Umwelt	10
3.3.1	Vegetationsbestand	10
3.3.2	Altlasten	10
3.3.3	Natur- und Artenschutz	11
3.3.4	Orts- und Landschaftsbild	11
3.3.5	Erholung	11
3.4	Denkmalschutz	11
3.5	Eigentumsverhältnisse	11
3.6	Ver- und Entsorgung	11
4	Planung	12
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
5	Maßnahmen zur Bodenordnung	13
6	Kosten/Finanzwirksamkeit	13
7	Beschluss	13

ANLAGEN

- Satzung der Gemeinde Salem über den Bebauungsplan Nr. 9, Teilbereich 1

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Das Plangebiet ist derzeit durch den seit dem 02.11.2012 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9, Teilbereich 1 für das Gebiet nördlich und südwestlich der Zuwegung zum Natur-Campingplatz Salemer See sowie dessen 1. Änderung mit Rechtskraft vom 15.01.2016 planungsrechtlich erfasst. Zwischenzeitlich erfolgt die Umsetzung eines Großteils der seinerzeit geplanten Maßnahmen.

Der Ursprungsplan sieht die Entwicklung eines der Erholung dienendem Sondergebietes vor. Dieses Sondergebiet ist in drei unterschiedliche Teilflächen unterteilt (Empfang, Campingplatz und Wochenendplatz).

Die Teilfläche Wochenendplatz dient hierbei der Erholung und dem Freizeitwohnen in festen Unterkünften (Campinghäusern) sowie der Unterbringung von Anlagen für sportliche und sonstige Freizeitwecke dient. Zulässig sind demgemäß maximal 10 Campinghäuser von je 40 m² Grundfläche gemäß § 1 Abs. 6 der Camping- und Wochenendplatzverordnung Schleswig-Holstein vom 13.07.2012, Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung entstehenden Bedarf, Anlagen für sportliche und sonstige Freizeitwecke sowie Einfriedungen. Die Nutzung der Campinghäuser ist hierbei auf die Zeit vom 01.04. bis 31.10 begrenzt.

Die zuvor genannte Camping- und Wochenendplatzverordnung wurde zwischenzeitlich durch die Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung - CWVO) vom 15. Juli 2020 ersetzt.

Eine wichtige Änderung ist die Anhebung der zulässigen Grundfläche von Campinghäusern auf den Wochenendplätzen von 40 auf 50 m².

Die aktuelle Nachfrage der Campingplatznutzer:innen zeigt diese Änderung bereits auf. Zudem wird von Seiten der Nutzer:innen heutzutage eine ganzjährige Nutzung nachgefragt und gefordert. Die Gemeinde möchte diese Nachfrage ermöglichen und so die Attraktivität und den langfristigen Erhalt des touristisch und wirtschaftlich wichtigen Unternehmens in der Gemeinde planungsrechtlich unterstützen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, Teilbereich 1 umfasst das gesamte Plangebiet des Ursprungsplanes mit den betroffenen Teilflächen der Flurstücke 29, 33 und 92 der Flur 8 der Gemarkung Salem.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, Teilbereich 1 der Gemeinde Salem sieht eine Anpassung der textlichen Festsetzung zu Art der baulichen Nutzung unter Bezugnahme auf die aktuelle Camping- und Wochenendhausverordnung Schleswig-Holstein mit einer Anhebung der zulässigen Grundfläche der einzelnen Campinghäuser

von 40 auf künftig 50 m² vor. Ergänzend soll eine Erweiterung der zeitlichen Nutzung der Campinghäuser vorgesehen werden.

Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das Verfahren zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren erfolgt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die der Anwendung des § 13 BauGB entgegenstehen würden. Auch bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Von der Möglichkeit des Verzichts auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 BauGB wird hingegen abgesehen.

1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. 2009 S. 6), zuletzt geändert zuletzt geändert am 01.10.2019 (GVOBl. S. 398)

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 2021 liegt das Plangebiet innerhalb des "Ländlichen Raumes". Außerdem ist das

Gebiet als "Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung" sowie als "Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft" dargestellt. Der Plangeltungsbereich liegt im Naturpark "Lauenburgische Seen".

Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Gemäß Punkt 2.6.1 des Landesentwicklungsplanes decken Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf. Mit Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Attraktivitätssteigerung und den langfristigen Erhalt und des wichtigen touristischen Standortes schaffen.

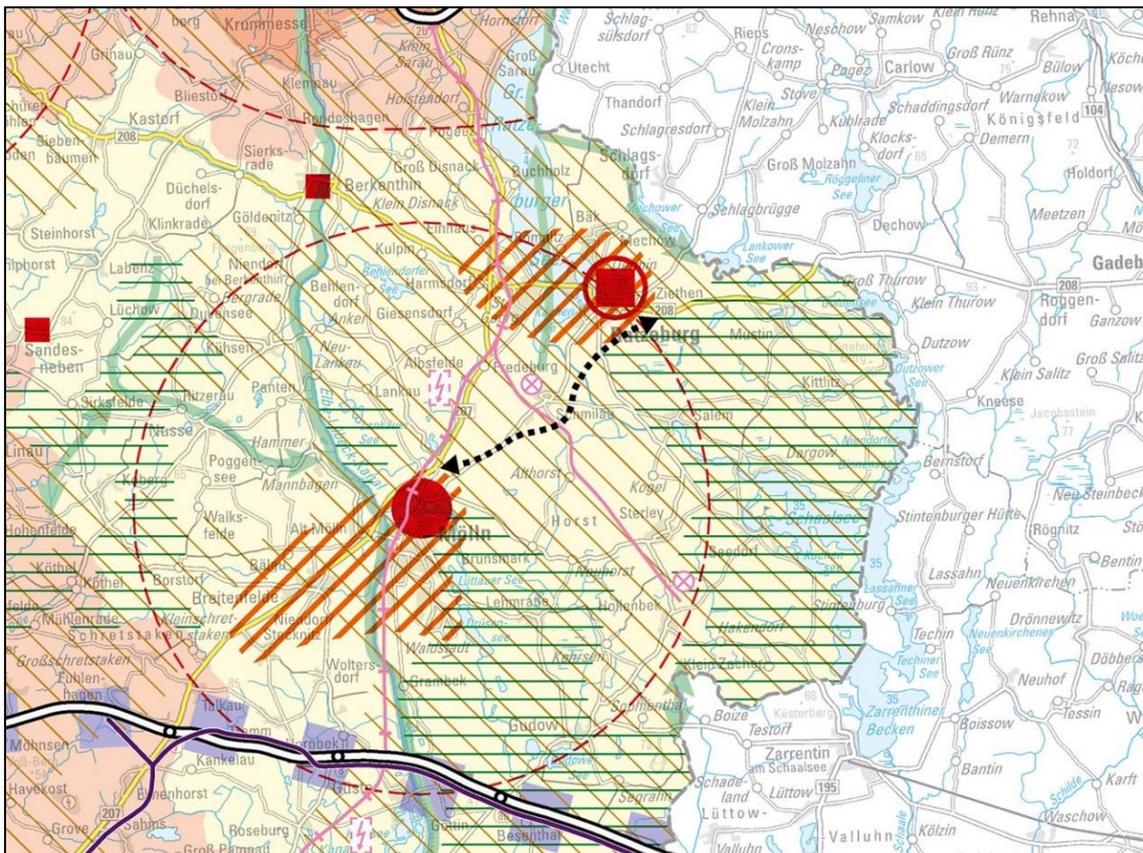


Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021

2.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Kernzone des Naturparkes „Lauenburgische Seen“ und innerhalb eines im Regionalplan 1998 für den Planungsraum I dargestellten "Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung".

2.3 Landschaftsrahmenplan

Gemäß den Darstellungen der Karte 2 des Landschaftsrahmenplans von 2020 liegt das Plangebiet in einem Naturpark und einem Gebiet, das die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als

Landschaftsschutzgebiet erfüllt (geplantes Landschaftsschutzgebiet). Weiterhin liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

2.4 Flächennutzungsplan

In der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Salem ist für den Änderungsbereich ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung "Campingplatz" dargestellt. Die geplanten Nutzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, Teilbereich 1 entsprechen somit den Darstellungen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.5 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, Teilbereich 1 ist derzeit durch den Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 9 erfasst. Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Dieses Sondergebiet ist in drei Teilflächen gegliedert (Empfang, Campingplatz und Wochenendplatz). Die in Rede stehende Teilfläche „Wochenendplatz“ dient hierbei der Erholung und dem Freizeitwohnen in festen Unterkünften (Campinghäusern) sowie der Unterbringung von Anlagen für sportliche und sonstige Freizeit Zwecke. Zulässig sind maximal 10 Campinghäuser von je 40 m² Grundfläche gemäß § 1 Abs. 6 der Camping- und Wochenendplatzverordnung Schleswig-Holstein vom 13.07.2012, Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung entstehenden Bedarf, Anlagen für sportliche und sonstige Freizeit Zwecke sowie Einfriedungen. Die Nutzung der Campinghäuser ist hierbei auf die Zeit vom 01.04. bis 31.10 begrenzt.

Innerhalb der Planzeichnung setzt der Bebauungsplan maximale Grundflächen (GR) für die einzelnen Baufelder fest, welche durch Baugrenzen gebildet sind.

Das Plangebiet umgrenzend setzt der Bebauungsplan unterschiedliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Neben dem Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung findet sich auch ein artenreicher Steilhang, welcher als gesetzlich geschütztes Biotop zum Erhalt festgesetzt ist.

Für die Teilfläche „Empfang“ des Sondergebietes erfolgte 2016 eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, Teilbereich 1, welche die Größe und Kubatur des Empfangsgebäudes neu definiert.



Abb. 2: Auszug aus dem Ursprungsplan Bebauungsplan Nr. 9, Teilbereich 1 der Gemeinde Salem

Südlich des Plangebietes schließt der Bebauungsplan Nr. 9, Teilbereich 2 an. Auch dieser Bebauungsplan steuert die planungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzungen innerhalb des Natur-Campingplatzes.

Die Flächen westlich, östlich und südlich des Plangebietes sind nicht durch einen Bebauungsplan oder eine andere Satzung des Baugesetzbuches erfasst und sind dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist bereits heute durch seine Nutzung als Campingplatz geprägt.

Der Natur-Campingplatz Salem erstreckt sich am Ostufer des Salemer Sees. Der Campingplatz ist insgesamt ca. 20 ha groß und verfügt über ca. 880 Standplätze. Die Standplätze befinden sich zum Teil auf terrassierten Uferhängen, die durch waldartigen Gehölzbewuchs geprägt sind und auf ebenen Wiesen oberhalb des Hangs. Der Campingplatz wird hauptsächlich durch Dauercamper genutzt.

Umgebend finden sich vornehmlich bewirtschaftete Ackerflächen, die durch die landschaftsprägenden Knickstrukturen gegliedert sind.

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV - Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Campingplatzes erfolgt über eine Zufahrt von der Seestraße. Über die Seestraße ist der Campingplatz an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Fuß- und Radwege

Ein getrenntes Fuß- und Radwegenetz besteht nicht.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Vegetationsbestand

Das Plangebiet ist derzeit zu großen Teilen durch die einzelnen Campingstellplätze in Form von gepflegten Rasenflächen geprägt. Die Stellplätze werden durch Hecken und Bäume gegliedert. Umgebend finden sich gesetzlich geschützte Knicks entlang des nördlichen Weges. Südlich geht das Gelände in einen ebenfalls gesetzlich geschützten artenreichen Steilhang über.

3.3.2 Altlasten

Altlasten und/oder Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

3.3.3 Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet wird südlich durch einen gesetzlich geschützten artenreichen Steilhang gefasst. Der Erhalt wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

3.3.4 Orts- und Landschaftsbild

Der Campingplatz ist bewusst naturnah und -verträglich gestaltet und fügt sich so in das Orts- und Landschaftsbild ein. Umgebend finden sich vornehmlich bewirtschaftete Ackerflächen, die ebenfalls durch die landschaftsprägenden Knickstrukturen gegliedert sind.

3.3.5 Erholung

Das Plangebiet selbst dient derzeit und auch künftig der Erholung. Im Zusammenspiel aus dem vorgelagerten Salemer See und der freien Landschaft mit Knicks, Ackerflächen und Wegen ergibt sich ein wichtiger Erholungsraum.

3.4 Denkmalschutz

Innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes sind keine Denkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden sich in privatem Eigentum.

3.6 Ver- und Entsorgung

Frischwasser

Träger der zentralen Wasserversorgung der Gemeinde ist das Amt Lauenburgische Seen.

Schmutzwasser

Träger der zentralen Schmutzwasserentsorgung ist das Amt Lauenburgische Seen.

Die Stromversorgung in der Gemeinde erfolgt durch die TraveNetz GmbH, die Gasversorgung durch die Vereinigten Stadtwerke GmbH. Der Anschluss an die kabelgebundenen Mediennetze erfolgt durch private Anbieter.

Niederschlagswasser

Aufgrund der Bestandsnutzung wird das Niederschlagswasser derzeit gesamt versickert. Ein Anschluss an die umgebenden Leitungen sowie technische Versickerungseinrichtungen bestehen nicht.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH). In diesem Zusammenhang gelten die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen" und die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen".

4 Planung

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Ziel des Bebauungsplanes ist die Anpassung der derzeitigen planungsrechtlichen Zulässigkeiten an die geänderten Wünsche der Campingplatznutzer:innen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, Teilbereich 1 sieht hierbei ausschließlich die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 zur Art der baulichen Nutzung innerhalb des Teilfläche „Wochenendplatz“ des Sondergebietes vor.

Ein Baustein ist hierbei die Anhebung der zulässigen Grundfläche je Campinghaus von 40 auf 50 m². Dies entspricht den Werten der letzten Änderung der Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung - CWVO) vom 15.07.2020.

Die maximale Anzahl von 10 Campinghäusern wird aus dem Ursprungsplan übernommen und durch den Zusatz einer Grundfläche von bis zu 50 m² gemäß genannten Camping- und Wochenendplatzverordnung ergänzt. Hieraus besteht die Möglichkeit größere und kleinere Campinghäuser zu platzieren. Diese Änderung erfolgt unter Berücksichtigung der im Ursprungsplan festgesetzten maximalen Grundfläche (GR) der einzelnen Bauflächen. In Zusammenspiel mit der Festsetzung der maximalen Grundfläche ist sichergestellt, dass keine weitergehende Versiegelung von Flächen ermöglicht wird.

Zudem entfällt die Beschränkung der Nutzungsdauer der Campinghäuser, so dass eine ganzjährige Nutzung möglich ist.

Die neue Festsetzung lautet demnach wie folgt:

1.3 Sondergebiete, die der Erholung dienen – Wochenendplatz (§ 10 BauNVO)

Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung und dem Freizeitwohnen in festen Unterkünften (Campinghäuser) sowie der Unterbringung von Anlagen für sportliche und sonstige Freizeitwecke.

Zulässig sind:

- *max. 10 Campinghäuser mit einer Grundfläche von bis zu 50 m² gemäß § 1 Abs. 6 Camping- und Wochenendplatzverordnung Schleswig-Holstein vom 15.07.2020,*

- *Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung entstehenden Bedarf,*
- *Anlagen für sportliche und sonstige Freizeitwecke sowie*
- *Einfriedungen.*

Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben unverändert erhalten.

5 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

6 Kosten/Finanzwirksamkeit

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes sowie der zugehörigen Fachgutachten. Eine Kostenübernahme ist über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Projektentwickler geregelt und sichert eine Kostenneutralität gegenüber der Gemeinde.

Die Realisierung des Bebauungsplans führt zu keinen Herstellungs-, Unterhaltungs- oder Folgekosten für die öffentlichen Erschließung, die Anlage öffentlicher Grünflächen oder ähnlichem.

7 Beschluss

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am gebilligt.

Salem, den

.....

Bürgermeister
(Schmidt)