

# Gemeinde Breiholz

## 1. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 7 „Campingplatz“

### für das Gebiet

„Fährstraße 1, nordöstlich der Fährstraße an der Eider“

**Bearbeitungsstand:** § 10 BauGB, 12.12.2017  
Projekt-Nr.: 17036

## Zusammenfassende Erklärung

### Auftraggeber

Gemeinde Breiholz über  
Bootsmann – Lokal | Camping | Lodge  
Fährstraße 1, 24797 Breiholz

### Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp  
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf  
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02  
mail@planungsbuero-philipp.de

# **1. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 7 „Campingplatz“**

**für das Gebiet**

**„Fährstraße 1, nordöstlich der Fährstraße an der Eider“**

## **Zusammenfassende Erklärung**

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a (1) BauGB stellt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, kurz dar.

Der Geltungsbereich der 1. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 7 liegt nordöstlich der Fährstraße (L 126) an der Eider und umfasst das Grundstück Fährstraße 1, das bereits als Campingplatz genutzt wird.

Im Norden ist das Plangebiet durch die Eider begrenzt, die mit der 1. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Plans auch teilweise im Plangebiet verläuft, im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Fläche und im Süden durch einen ehemals gewerblich genutzten Gebäudekomplex (ehemals Fortunamühle). Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Fährstraße (Landesstraße L 126).

Durch die 1. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung soll der Bebauungsplan Nr. 7 an die neuen Anforderungen und Vorstellungen des Eigentümers angepasst werden und neue Projektideen sollen auf der Fläche des Campingplatzes ermöglicht werden.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist beabsichtigt, dass dort bis zu fünf schwimmende Häuser zulässig sein sollen. Zudem sollen im südöstlichen Geltungsbereich Campinghäuser, die Zulässigkeit für eine zweigeschossige Bauweise im Bereich des Sanitärgebäudes sowie die Errichtung von zusätzlichen Campingfässern ermöglicht werden.

Im Umweltbericht wurde für das Plangebiet eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und Bewertung durchgeführt. Eingriffe in die Schutzgüter können überwiegend durch Minimierungsmaßnahmen hinreichend kompensiert werden. Die in Anspruch genommenen Flächen weisen überwiegend allgemeine Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

In Bezug auf das Schutzgut Boden sowie Wasser sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Nach Maßgabe der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wird der Eingriff in die Schutzgüter mit 280 Ökopunkten auf dem Ökokonto der Gemeinde Breiholz

(Gemeinde Breiholz 67.20.35- Breiholz 1 (Flurstück 38/1, Flur 11, Gemarkung Breiholz) erbracht.

Zusammengefasst verbleiben bei Umsetzung der Planung mit Einhaltung der aufgezeigten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gingen umweltrelevante Hinweise ein. Hinweise und Stellungnahmen im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung sind nicht eingegangen.

Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde (UNB) regte an, den durch die mögliche Neuversiegelung im Plangebiet durch die Campinghäuser, die Verlängerung der bestehenden Steganlage sowie die Errichtung von bis zu fünf schwimmenden Häusern entstehenden Eingriff in den Naturhaushalt über das Ökoko-Konto der Gemeinde auszugleichen. Dieser Anregung wird seitens der Gemeinde gefolgt.

Des Weiteren brachte die UNB hervor, die Querungen im festgesetzten Feuchtbiotop zu reduzieren. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da diese im Winterhalbjahr, für die eine Intensivierung angenommen wird, aufgrund der Vernässung nicht nutzbar sind. Zudem entsprechen die dargestellten Querungen den Darstellungen des Ausgangsbauungsplans.

Des Weiteren wurden Baumpflanzungen im Bereich des Feuchtbiotops diskutiert. Da diese weder zu einer Aufwertung des Biotops beitragen und zudem die vorhandenen Süßgräserarten durch Verschattung verdrängen würden, wurde von dieser Planungsalternative abgesehen.

Im Bereich der Aufstellplätze Nr. 12 bis Nr. 14 wurde eine Ansiedlung eines Schilfbestandes diskutiert. Die Kompensation an besagter Stelle wird als ungeeignet angesehen. Die Fläche eiderseits der Standplätze 12 bis 14 ist einziger ebenerdiger Wasserzugang außerhalb der Steganlage und als solcher integraler Bestandteil des Campingplatzes. Er liegt deutlich oberhalb der Wasserfläche. Für einen Schilfgürtel wäre der Uferbereich abzugraben und zu vernässen. Die tiefer liegende Gewässerfläche befindet sich nicht im Zugriff des Campingplatzbetreibers. Der Bereich liegt zudem an exponierter Lage außerhalb der Buchten. Schilf hat sich hier aufgrund der Lage und Struktur nicht angesiedelt und wird dies voraussichtlich auch in Zukunft nicht tun.

Als Planungsalternative wurde diskutiert, auf externe Ausgleichsmaßnahmen zu verzichten, da durch die zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten der Campinghäuser und dem bereits erfolgten Ausgleich im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen B-Plans Nr. 7 ein Ausgleichsbedarf von 64 m<sup>2</sup> ermittelt wurde. Nach Maßgabe der UNB werden die schwimmenden Häuser sowie die Verlängerung der Steganlage analog zu versiegelten Flächen ausgeglichen, sodass ein externer Ausgleich von 280 m<sup>2</sup> (280 Ökopunkten) erbracht wird.

Zudem ist angeregt worden, einen 3,00 m breiten Knickschutzstreifen entlang der im Plangebiet gelegenen Knicks festzusetzen. Der Knickschutz entspricht mit dem fest-

gesetzten Grünstreifen dem Ausgangsbauungsplan. Da im südöstlichen Plangebiet mit Rechtskraft der 1. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung auch Campinghäuser zulässig werden, wurde textlich festgesetzt, dass in einem Abstand von 3 m, gemessen vom Knickfuß, nicht jederzeit ortsveränderliche Wohnwagen sowie Campinghäuser unzulässig sind.

Eine weitere Planungsalternative wäre die Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bauweise im gesamten Baufeld des Teilsondergebietes 1 -zentrale Einrichtungen-. Da der Vorhabenträger beabsichtigt, ausschließlich im Bereich des Sanitärgebäudes Gästezimmer im Obergeschoss zu errichten, wurde auch nur für diesen Bereich eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Der Verzicht auf die Planung (Null-Variante) würde dazu führen, dass die Planungsziele auf der bereits als Camping- und Wochenendhausplatz genutzten Fläche nicht realisierbar wären. Der Camping- und Wochenendplatz würde in seiner aktuellen Form weiterhin betrieben werden.

Die 1. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 7 „Campingplatz“ wurde am 04.12.2017 von der Gemeindevertretung Breiholz als Satzung beschlossen.

Gemeinde Breiholz, 04.01.2018

(Bürgermeister)

