

Gemeinde Sylt

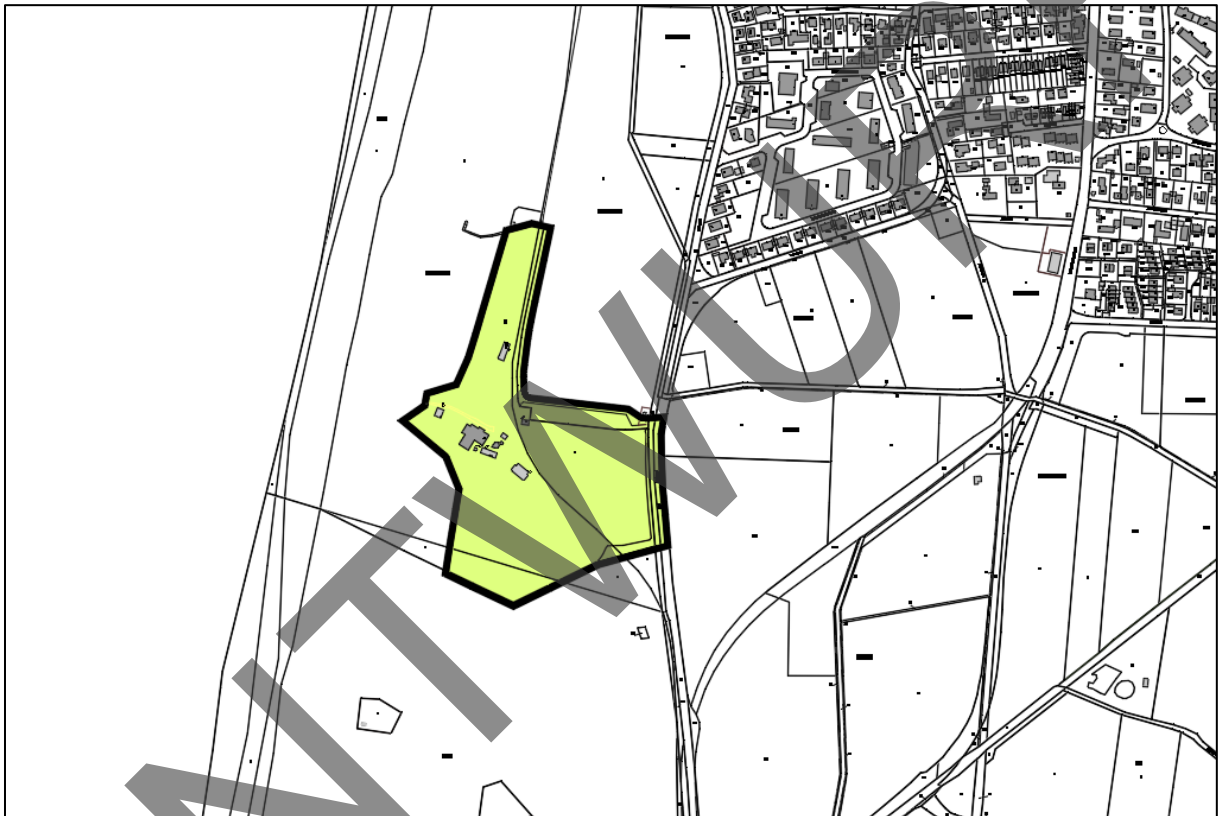
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 136 „Westerland Campingplatz“

für das Gebiet östlich des Weststrandes, südlich und westlich des Südwäldchens sowie westlich Fischerweg im Ortsteil Westerland

Bebauungsplan gemäß BauGB

Planverfasser: Gemeinde Sylt – Ortsentwicklung

Planverfahren: Amt für Umwelt und Bauen - Abteilung Bauverwaltung



Stand des Verfahrens

- ☐ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- ☐ Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB
- ☒ Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
- ☒ Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
- ☐ Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m § 3 (2) BauGB
- ☐ Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m § 4 (2) BauGB
- ☐ Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtliche sowie weitere Grundlagen.....	4
2.	Verfahrensdurchführung	4
3.	Anlass und Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
4.	Beschreibung des Plangebietes sowie der Umgebung.....	5
4.1	Räumliche Lage, Erschließung und Geltungsbereich	5
4.2	Bestandssituation.....	6
5.	Campingplatz-Konzept	6
6.	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	12
6.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	12
6.2	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	13
6.3	Regionalplan für den Planungsraum V – Neufassung 2002.....	15
6.4	Strandversorgungskonzept Sylt.....	15
6.5	Flächennutzungsplan	16
6.6	Landschaftsplan	16
6.7	Planungsrecht innerhalb des Plangebietes	16
6.8	Sonstige Satzungen, Verordnungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und archäologische Interessengebiete	16
7.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	17
7.1	Art der baulichen Nutzung	17
7.2	Sondergebiet SO 1 „Campingplatz“	18
7.3	Sondergebiet SO 2 „Camping- und Wochenendplatz“	19
7.4	Sondergebiet SO 3 „Campingplatzversorgung“	19
7.5	Betriebszeitraum	20
7.6	Bedingte Zulässigkeit von Anlagen	20
8.	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksfläche.....	21
9.	Stellplätze, Garagen und Einfahrten	23
10.	Verkehrsflächen	24
11.	Grünflächen.....	26
12.	Geh- und Fahrrechte	30
13.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
14.	Festsetzungen zur örtlichen Bauvorschriften	31
15.	Hinweise.....	31
16.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	34
16.1	Auswirkungen auf die Umwelt	34
16.2	Stadtplanerische Auswirkungen	34
16.3	Ökonomische und finanzielle Auswirkungen	35
16.4	Auswirkungen auf die Infrastruktur	35

17.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungs-Varianten)	35
-----	---	----

Umweltbericht

Anlagen

Lageplan zum Campingplatz

DTV Bewertungstabelle

ADAC Bewertungskriterien

ENTWURF

1. Rechtliche sowie weitere Grundlagen

Die rechtlichen sowie weiteren Grundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVBl. S. 369)
- Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (CPIV SH) vom 13.07.2010, zuletzt geändert durch LVO vom 24.07.2015, GVBl. S. 301)

2. Verfahrensdurchführung

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB wurde durch Auslegung durchgeführt. Sie hat vom 25.02.2020 bis 26.03.2020 stattgefunden. Die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 17.02.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

Am 06.02.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 sowie die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes gegenüber der Landesplanungsbehörde angezeigt und am 05.03.2019 in einem gemeinsamen Gespräch mit dem Kreis Nordfriesland vorgestellt. Land und Kreis weisen darauf hin, dass für die unterschiedlichen Bereiche des Campingplatzes hinsichtlich der Art der Nutzung zwischen einem SO Campingplatz, einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz und ggf. einem Wochenendplatz zu unterscheiden ist. Sollten Mobilheime aufgestellt werden, sollten diese einen räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Funktionsgebäuden bilden. Die Aussagen des Strandversorgungskonzeptes sind einzubeziehen und es werden Aussagen zur Saisondauer erwartet. Die Stellplatzsituation ist zu ordnen und die Stellplätze der jeweiligen Nutzung zuzuordnen.

Aufgrund der naturräumlichen Lage wurde eine Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Grundlage für die zulässige Anzahl an Standplätzen sowie die räumliche Ausdehnung ist die bestehende Campingplatzgenehmigung.

3. Anlass und Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Campingplatz in Westerland (Dünen-Camping Sylt) wird seit den 1950er-Jahren betrieben. Mit dem verstärkt aufkommenden Campingtourismus in diesen Jahren musste sich die Stadt Westerland mit dem ungeordneten Anbieten privater Grundstücke für Campingzwecke auseinandersetzen. Daraus ging der Campingplatz im Süden Westerlands im Eigentum des Insel Sylt Tourismus Service als einziger gewerblich betriebener Campingplatz im Gemeindegebiet (seinerzeit Stadt Westerland) hervor.

Der Platz stellt einen wichtigen Bestandteil im Übernachtungsangebot der Gemeinde dar. Das Campen als Urlaubsform erfreut sich nach wie vor großer und steigender Beliebtheit. Darüber hinaus stellt der Campingplatz

eine verhältnismäßig günstige Möglichkeit der Unterkunft, insbesondere für Familien und junge Urlauber, dar und spricht somit eine andere Zielgruppe an als beispielsweise Hotels und Ferienwohnungen.

Die Infrastruktur des Platzes ist veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Standards. Nach Beendigung des bisherigen Pachtvertrages hat der Insel Sylt Tourismus Service den Betrieb 2019 übernommen. Der Platz soll nun saniert und modernisiert werden, um ein attraktives und zeitgemäßes Angebot bereitzustellen und Qualitätsstandards erfüllen zu können. Durch gezielte Maßnahmen sollen sowohl die Aufenthaltsqualität des Platzes erhöht als auch Umweltbelangen Rechnung getragen werden.

Der Campingplatz Westerland ist planungsrechtlich derzeit nicht gesichert sondern genießt Bestandsschutz. Noch zum Zeitpunkt der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in den 1990er-Jahren hatte sich die Politik für eine Verlegung des Platzes ausgesprochen. Mit dem nunmehr gefassten Aufstellungsbeschluss wurde jedoch ein neuer Planungswille formuliert. Der Platz soll an seinem Standort erhalten bleiben und auch für die Zukunft gesichert werden. Dafür und für die Gewährleistung einer nachhaltigen und verträglichen Entwicklung ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Zielsetzung

Die Gemeinde Sylt verfolgt mit dem Bebauungsplan vorrangig folgende Ziele:

- Festsetzung eines Sondergebietes „Campingplatz“ mit Aussagen über die Arten der Standplätze (Saison-/Dauerstandplätze, Tourist camping, Zeltplätze, Mobilheime, etc.) und die sonstigen zulässigen Nutzungen
- Steuerung von Fehlnutzungen: Wochenendhäuser, Freizeitwecken dienende Zweitwohnungen, Dauerwohnungen
- Steuerung der Siedlungsentwicklung: Verhinderung der Verfestigung von Siedlungssplittern
- Sicherung und Weiterentwicklung der Funktion als Fremdenverkehrsgemeinde
- Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung

4. Beschreibung des Plangebietes sowie der Umgebung

4.1 Räumliche Lage, Erschließung und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der bebauten Ortslage von Westerland in der Gemeinde Sylt in unmittelbarer Nähe zum Weststrand. Der Ortsteil Westerland gehört zum Verflechtungsbereich Westerland/Tinum, der die Funktion eines Zentralen Ortes auf Sylt einnimmt und somit Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt ist und sich in zentraler Lage entlang des Weststrandes auf der Insel Sylt befindet. Die zentrale und dennoch teilweise ruhige Lage sowie die Nähe zu den Versorgungseinrichtungen und Infrastrukturen machen den Bereich zu einem attraktiven Wohn- und Fremdenbeherbergungsstandort für Einwohner und Gäste.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von rund 8,2 ha grenzt an den östlichen und südlichen Rand des Südwäldchens an. Zwischen Campingplatz und Waldgrenze verläuft der Westküstenradweg. Der Fischerweg verläuft entlang der südöstlichen Platzgrenze. An der südöstlichen Ecke liegt der Biikeplatz des Ortsteiles Westerland. Westlich befindet sich der Weststrand, dazwischen und südlich schließt sich das Dünengebiet an. Der Zeltplatz liegt innerhalb der Dünenlandschaft.

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist über die vorhandenen Anschlüsse an das öffentliche Netz gesichert. Die bestehende verkehrliche Erschließung soll hinsichtlich der Gestaltung der Zufahrt und der Querung des öffentlichen Parkplatzes nach Möglichkeit optimiert werden, die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Straße Fischerweg. Die Buslinien 2 und Stadtbus Linie A verkehren entlang des Fischerweges mit Haltestelle am Campingplatz Westerland und ermöglichen u.a. den Anschluss an den zentralen Busbahnhof (ZOB) sowie den öffentlichen Personennah- und fernverkehr.

4.2 Bestandssituation

Der Campingplatz in Westerland (Dünen-Camping Sylt) wird seit den 1950er-Jahren betrieben. Die bestehende Platz-Genehmigung umfasst 456 Standplätze mit je 75 m², d.h. eine Fläche für Standplätze von 34.200 m². Die Anordnung der Standplätze ist teilweise sehr eng. Dauerstandplätze und Touristikstandplätze sind weitgehend getrennt untergebracht. Neben Standplätzen für Wohnwagen und Wohnmobile ist im südlichen Bereich und im Dünenengelände der Dünenzeltplatz angelegt. Zum Betrieb und für die Versorgung des Platzes besteht ein zentrales Versorgungsgebäude mit Betriebsräumen, einer Schank- und Speisewirtschaft, einem Laden und einer Wohnung sowie drei Sanitärgebäude mit WCs, Duschen, und Spülmöglichkeiten, ein Empfangsgebäude und ein kleines Betriebsgebäude. Die Bebauung ist mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern im Wesentlichen niedrig gehalten. Lediglich das zentrale Versorgungsgebäude erreicht mit seinem Walmdach eine Höhe von ca. 8,10 m, jedoch ohne ausgebautes Dachgeschoss. Die Fassaden variieren mit unterschiedlichen Farbtönen (grün, blau, Holz, rot geklinkert), die Dächer sind überwiegend mit roten Ziegel gedeckt. Die Erschließungswege sind überwiegend vollgesiegelt.

Nach der Einfahrt auf den Campingplatz und vor dem zentralen Versorgungsgebäude bestehen derzeit Park- und Abstellflächen sowie Aufenthaltsgelegenheiten. Die Situation ist ungeordnet und unübersichtlich. Die Stellplätze dienen Besuchern der gastronomischen Einrichtung sowie Mitarbeitern.

Die Zufahrt zum Campingplatz erfolgt über einen öffentlichen Parkplatz. An der Zufahrt vom Fischerweg auf den öffentlichen Parkplatz befindet sich eine Pumpstation. Auf dem Campingplatz befindet sich außerdem ein Trafogebäude des örtlichen Stromversorgers.

Zum Fischerweg wird der Platz durch einen Gehölzbestand abgeschirmt. Ansonsten grenzt südlich und westlich das Dünenengelände an den Platz an. An der Grenze ist ein hoher Zaun errichtet, sodass die angrenzenden Flächen nicht betreten werden. An den nördlichen Platzbereich grenzen im Osten ein Fahrrad- und Gehweg und dann das Südwäldchen an. Auch hier wird die Platzgrenze durch einen hohen Zaun markiert. Der Fahrrad- und Gehweg mündet auf dem öffentlichen Parkplatz, ohne dort durch Markierung o.ä. weitergeführt zu werden.

5. Campingplatz-Konzept

Bedeutung und Charakteristik des Camping-Tourismus

Der Campingtourismus ist einer der wichtigsten Tourismusbranche in Deutschland und verzeichnet ein kontinuierliches und erhebliches Wachstum (Deutscher Tourismusverband e.V.: Der deutsche Campingmarkt 2009/2018, Hrsg: Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie). Dabei sind alle Altersgruppen vertreten, rund ein Drittel verreiselt als Familie, am häufigsten mit Kindern. Für Urlaubsdestinationen ist es daher von Bedeutung, der Nachfrage und den Bedürfnissen der Campinggäste Rechnung zu tragen und sich zeitgemäß aufzustellen. Die Gemeinde Sylt und insbesondere der Ortsteil Westerland (ehemals Stadt Westerland) musste sich schon in den 1950er-Jahren und dem damals verstärkt aufkommenden Campingtourismus mit dem ungeordneten Anbieten privater Grundstücke für Campingzwecke auseinandersetzen. Daraus ist der Campingplatz im Süden Westerlands als einziger gewerblich betriebener Campingplatz in Westerland hervorgegangen. Der Platz befindet sich im Eigentum der kommunalen Gesellschaft Insel Sylt Tourismus-Service, deren Aufgabe es u.a. ist, touristische Einrichtungen auf dem Gebiet der Gemeinde Sylt. In der Gemeinde Sylt-Ost, nunmehr Teil der Gemeinde Sylt, entstanden in den Orten Tinnum, Morsum und Rantum weitere Campingplätze. Diese Plätze müssen sich stetig neuen Bedingungen und Anforderungen anpassen.

Gründe für das Campen als Urlaubsform sind der Wunsch nach Erholung verbunden mit den Aspekten Freiheit und Naturnähe. Dabei schwingt auf Campingplätzen eine besondere Atmosphäre von Gemeinschaft und Nachbarschaft mit, die ebenfalls als Begründung für den Campingurlaub beiträgt. Camper möchten sozusagen auf dem Alltag entfliehen und dazu gehören ein deutlich anderes räumliches und organisatorisches Umfeld ebenso wie das mit dem Campen verbundene entspannte Verhalten.

Trotzdem gehört ein gewisser Komfort zum Anspruch der Gäste. Mit Ausnahme der Zeltgäste und mancher Wohnreisender (Pkw, Bullis), die auch auf den häuslichen Komfort weitestgehend verzichten, sollten Wohnfahrzeuge und insbesondere die Anlagen und Einrichtungen des Campingplatzes gepflegt und mit angemessener Größe und Ausstattung bestehen.

Campingplatz Westerland

Der Campingplatz Westerland profitiert von seiner zentralen Lage auf der Insel mit verhältnismäßig kurzen Wegen zum umfassenden Versorgungs- und Freizeitangebot in Westerland und in unmittelbarer Nähe zum Weststrand. Diese vorteilhaften Ausgangsvoraussetzungen werden gleichzeitig als Auftrag verstanden, ein breites Angebot an Unterkunftsmöglichkeiten für unterschiedliche Zielgruppen vorzuhalten. Der Campingtourismus hat in den vergangenen Jahrzehnten eine Varianz entwickelt, die sich vom Campinggast, der mit Zelt und Fahrrad anreist, über Wohnmobile von bis zu 12,00 m Länge und hin zu den Gästen, die in bereitgestellten Mobilheimen unterkommen wollen, erstreckt. Ebenfalls gestiegen ist der Anspruch an Qualität, Komfort und Versorgungs- und Freizeitangebot. Mit dem Campingplatz Westerland soll dieser breiten Nachfrage bis zu einem gewissen Anteil entsprochen werden, in dem ein Platz mit einem Qualitätsniveau von 3-4 Sternen (von maximalen 5 Sternen in der ADAC-Sterne-Gesamtbewertung), einem Standplatzangebot für unterschiedliche Fahrzeugtypen sowie einem angemessenen Versorgungsangebot bereitgestellt wird. Der Bereich Sanitärausstattung ist das zentrale Auswahlkriterium für den Campinggast, er hat auf die ADAC-Gesamtbewertung wie auch die Bewertung durch den Bundesverband der Campingwirtschaft in Deutschland (BVCD) und den Deutschen Tourismusverband (DTV) den höchsten Einfluss. Die Erwartungen an die sanitären Anlagen sind dabei hoch, sowohl in Bezug auf Qualität als auch Komfort des Angebotes.

Mit den Struktur- und Sanierungsmaßnahmen werden aktuelle Vorgaben der Camping- und Wochenendplatzverordnung, insbesondere hinsichtlich des Brandschutzes umgesetzt. Da sich der Campingplatz aufgrund seiner Lage in der Fläche nicht erweitern kann, besteht die Herausforderung darin, trotz Einhaltung von Vorgaben wie u.a. Brandabständen die Standplatzzahl weitestgehend zu erhalten.

Aufgrund der Nähe zum umfassenden Freizeitangebot in Westerland und der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit wird auf dem Campingplatz kein eigenes Out- und Indoor-Freizeitangebot bereitgestellt. Der Fokus liegt stattdessen auf einer angemessenen Versorgung der Campingplatzgäste in Form eines differenzierten gastronomischen Angebotes.

Folgende Abbildung zeigt einen Lageplan des Campingplatzes mit Angabe über Lage und Anzahl der unterschiedlichen Standplatzarten, Gebäude und sonstigen Nutzungen (Der Plan in Originalgröße ist der Begründung als Anlage beigelegt).

Lageplan zum Campingplatz Westerland

Planzeichnung ohne Maßstab

Stand: 27.04.2020



Planung: Gemeinde Sylt - Ortsentwicklung

Verfahren: Amt für Umwelt und Bauen - Bauverwaltung

Abbildung 1: Lageplan Campingplatz Westerland (

Übernachtungsangebot

Der Nachfrage der Dauercamper wird mit einem Dauerstandplatzangebot von 106 Standplätzen begegnet und es sollen ergänzend 10 Mobilheime für Gäste ohne eigene Unterkunft aufgestellt werden. Für Gäste, die mit dem eigenen Fahrzeug vorübergehend anreisen (Touristikstandplätze) werden 200 Standplätze bereitgestellt. Dabei werden die Plätze so organisiert und hergestellt, dass auch sehr große Wohnmobile Platz finden. Für kurzfristige Wohnmobilübernachtungen wird außerdem ein Stellplatzangebot geschaffen, dass direkt angefahren werden kann, ohne den gesamten Platz überqueren zu müssen. Dadurch besteht eine größere Flexibilität in der An- und Abreise mit geringem Störpotential. Die unterschiedlichen Standplatztypen werden jeweils räumlich zusammengefasst. Dies ist schon im Bestand der Fall. So ist eine Durchmischung von Dauercampers und nur vorübergehenden Campers kaum vorhanden und soll auch nicht etabliert werden. Stattdessen sollen gegenseitige Störungen minimiert werden. In der Regel haben Dauercamper höhere Ruheansprüche an ihren Aufenthalt auf dem Campingplatz und auch die verursachten Verkehrsbewegungen sind geringer.

Der Bereich für das Dauercampen ist westlich des Südwäldchens geplant. Die Standplätze werden teilweise schon seit Jahren von den gleichen Nutzern gemietet. Der Bereich liegt zwischen Wald und Dünen und ist somit wenigen Störungen von außen ausgesetzt. Von der öffentlichen Straße Fischerweg ist er nicht zu sehen.

Die Touristikplätze, die vorübergehend von Gästen genutzt werden, die mit dem eigenen Wohnmobil / Wohnwagen anreisen, sind im östlichen Platzbereich untergebracht. Die östliche Platzgrenze verläuft entlang des Fischerweges. Hier besteht eine kleinteilige innere Erschließung, sodass nicht alle Fahrzeuge nur einen Weg nutzen, wie es im westlichen Bereich der Fall ist. Ebenfalls ist in diesem Bereich eine zweite Ausfahrt vom Campingplatzgelände geplant. Sowohl aufgrund der Anzahl der Standplätze sowie ihrer Art als Touristikplätze ist von mehr Verkehr auszugehen, auf im Dauerplatzbereich. Durch die genannten Voraussetzungen werden die Verkehrsbewegungen auf dem Platz entzerrt.

Die Mobilheime sollen in Verlängerung zum östlichen Sanitärgebäude entlang der Dünengrenze aufgestellt werden. Der Bereich stellt eine attraktive Lage auf dem Campingplatz dar, die entsprechend für ein hochwertiges Angebot genutzt werden soll. Dabei ergänzt das Mobilheimangebot die Unterkunftsöglichkeiten auf dem Campingplatz um vorübergehend mietbare robuste und wetterunabhängige Übernachtungsmöglichkeiten. Erfüllt wird der Bedarf von den Gästen, die die Atmosphäre eines Campingurlaubs schätzen, jedoch über keine eigene Unterkunft verfügen und auf einen gewissen Komfort nicht verzichten möchten. Insbesondere für ältere Gäste stellt dies die Möglichkeit, einen Campingurlaub zu erleben.

Ein weiteres und bedeutendes Übernachtungsangebot stellt der Dünenzeltplatz dar. Bei den Zeltgästen handelt es sich in der Regel um einen häufiger wechselnden und tendenziell jüngeren Personenkreis, der auch ohne eigenes Fahrzeug anreist. Das Zelten ist eine der günstigsten Unterkunftsformen und erreicht damit eine Zielgruppe, die ansonsten weniger bedient wird. Ebenfalls begegnet wird der Nachfrage nach einem möglichst naturnahen Übernachtungsangebot. Dabei unterscheidet sich der Charakter des Zeltplatzes deutlich vom restlichen Campingplatz. Im Vordergrund steht der ursprüngliche Gedanke des Campens, nämlich das vorübergehende Aufstellen von provisorischen Unterkünften in der Natur. Auf eine Befestigung von Plätzen und Wegen und der Errichtung von Versorgungsgebäuden wird daher bewusst verzichtet, lediglich die zentrale Wegeführung über den Zeltplatz soll für den Betrieb und aus Brandschutzgründen befahrbar sein. Ansonsten wird das Gebiet seinen natürlichen Veränderungen überlassen. Der Zeltplatz liegt getrennt vom Standplatzbereich im Dünengebiet, was den Unterschied verdeutlicht. Bauliche Anlagen sind dort nicht vorgesehen, es bestehen lediglich notwendige Infrastrukturen wie Wasseranschluss, Feuerlöscher, Mülleimer und Beleuchtung. Außerdem werden einige Holzische und Bänke bereitgestellt. Über den Platz führt ein unbefestigter Sandweg. Das Angebot unterscheidet sich nach Zeltgröße mit den Kategorien bis 8 m², 8 - 12 m² und ab 12 m².

Gebäude

Auch die Gebäude auf dem Campingplatz sind aktuellen Qualitätsanforderungen und -ansprüchen anzupassen. Dazu gehört die Sanierung und Erweiterung von Sanitäreinrichtungen ebenso wie die Schaffung von Aufenthaltsräumen, Kochgelegenheiten und eine leistungsfähige Anmeldung. Der Versorgungsbedarf soll durch ein differenziertes gastronomisches Angebot, Kiosk und Fahrradverleih gedeckt werden. Nachfolgend wird das Raumprogramm der einzelnen Gebäude dargestellt.

Gebäude A – Gastronomie, Betrieb und Versorgung

Das Gebäude A dient der Unterbringung eines Vollgastronomiebetriebes mit einem Angebot, das von Frühstück bis Abendkarte reicht. Gerade für die Tagesgastronomie sind dabei die Außenflächen von Bedeutung. Ebenfalls innerhalb des Gebäudes soll ein Laden die Campingplatzbewohner mit Waren des täglichen Bedarfes versorgen. Insbesondere für Zeltgäste, die ohne eigenes Fahrzeug anreisen, ist dies eine wichtige Versorgungseinrichtung. Neben dieser Versorgung des Gastes sind in dem Gebäude Betriebsräume des Campingplatzes sowie eine kleine Wohnung für Betriebsangehörige untergebracht. Um den Anforderungen der Lebensmittelhygiene zu entsprechen, ist für die Anlieferung der Gastronomie eine Hygieneschleuse herzustellen. Für verpackte Ware soll ein separates Kühlhaus entstehen. Von dort wird die Ware über die Warenannahme weiter in die Küche geschleust. Ebenfalls notwendig ist ein Leergutlager.

Neben Restaurant und Laden soll ein Imbisspavillon die Campingplatzgäste mit kleineres Speisen und Getränken versorgen. Diese formlosere Art der Gastronomie ergänzt das Versorgungsangebot des Platzes. Insgesamt können so die unterschiedlichen Bedarfe und Zielgruppen bedient werden.

Für die ergänzenden Einrichtungen ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf von 100 m².

Sanitärgebäude B und C

Die beiden zentral gelegenen Sanitärgebäude B und C dienen der Versorgung sowohl des östlichen Platzbereiches mit seinen 200 Standplätzen als auch des Zeltplatzes mit WCs, Duschen, Wasch- und Spülgelegenheiten sowie Aufenthaltsmöglichkeiten. Wie zuvor dargestellt ist der Bereich Sanitärausstattung das zentrale Auswahlkriterium für den Campinggast, er hat auf die Campingplatzbewertung den höchsten Einfluss.

Die Gewichtung der Leistungsbereiche

Für den Gast sind nicht alle Leistungssegmente gleich wichtig. Deshalb fließen sie mit unterschiedlicher Gewichtung in die Gesamtbewertung ein.

- Sanitärausstattung 39%
- Platzgelände 26%
- Versorgung 10%
- Freizeitangebote 12,5%
- Bademöglichkeiten 12,5%

Abbildung 2: ADAC-Sterne-Gesamtbewertung – Gewichtung der Leistungsbereiche, Stand: April 2020

<https://www.pincamp.de/qualitaetskriterien-fuer-campingplaetze?cat=footer&gro=text-link&lab=adac-bewertungskriterien-fuer-campingplaetze>

Die Erwartungen an die sanitären Anlagen sind dabei hoch, sowohl in Bezug auf Qualität als auch Komfort des Angebotes. Neben den klassischen gemeinsamen Waschräumen gehören daher beispielsweise auch Einzelkabinen und die zielgruppenspezifische Ausstattung (z.B. Kinder- und Babybäder) zu einem zeitgemäßen Standard. Die Kriterien des ADAC sowie die Bewertungstabelle des BVCD und des DTV sind dieser Begründung als Anlage beigelegt. Die Anforderungen der ADAC-Gesamtbewertung hinsichtlich der Sanitäranlagen sind folgende:

Qualität der Sanitärausstattung auf Campingplätzen

Anforderungen an Struktur, Ausführung und Ausstattung der Sanitärgebäude für eine Höchstbewertung:

- festes Gebäude in Mauerwerk, Beton oder Holz (kein Sanitärcontainer)
- architektonisch ansprechende Bauausführung und attraktive Außengestaltung
- hochwertige Bau- und Installationsmaterialien
- getrennte Bereiche für Damen und Herren
- räumliche Trennung der Toilettenbereiche von den übrigen Sanitäreinrichtungen
- ausreichende Be- und Entlüftung
- ausreichende Beleuchtung (jede Installation mit individueller Beleuchtung)
- Unterputzverlegung aller Rohre und Leitungen
- geeignete Bodenneigung in Feuchträumen für optimalen Wasserablauf
- Trennwände bei Toiletten und Duschen unten geschlossen
- ausreichende Verfließen der Wände: Mindesthöhe bei Duschen 2 m, bei Toiletten und Waschbecken 1,50 m. Statt Fliesen auch Verwendung anderer hochwertiger Materialien (z. B. Naturstein) möglich.
- alle Kabinen von innen verschließbar
- ausreichende Durchgangsbreiten, insbesondere bei nach außen zu öffnenden Kabinentüren
- Abfallbehälter in ausreichender Anzahl
- Mindestabstand von Waschbeckenmitte zu Waschbeckenmitte von 1 m.
- Bei Waschbecken mit seitlichen Trennwänden Mindestabstand von Trennwand zu Trennwand 1 m.
- Einzelwaschkabinen und Duschen: Mindestfläche von 1,80 m²; Mindestbreite von 90 cm
- Toiletten: Mindestfläche von 1,60 m², Mindestbreite = 90 cm. Mindestabstand von der Toilette zur Kabinentür = 65 cm.
- Waschbecken und Waschkabinen: jeweils mit Spiegel und Steckdose
- Duschen: Vorraum mit Sitzgelegenheit, vom Duschbereich durch eine Spritzschutzwand getrennt
- Waschbecken, Waschkabinen und Duschen: ausreichende Ablagemöglichkeiten und Ausstattung mit Kleiderhaken
- Toiletten: mit Sitzbrillen, Toilettenpapier, Toilettenbürste und Kleiderhaken
- Handwaschbecken bei Toiletten: mit ausreichend Seifenspendern sowie Handtüchern oder elektrischen Handtrocknern.
- Urinale: mit Schamwänden

Abbildung 3: ADAC-Sterne-Gesamtbewertung – Bewertung der Qualität der Sanitärausstattung, Stand: Februar 2020
<https://www.pincamp.de/qualitaetskriterien-fuer-campingplaetze?cat=footer&gro=text-link&lab=adac-bewertungskriterien-fuer-campingplaetze>

Für die Gebäude B und C sind folgende Sanitäranlagen vorgesehen:

B: Barrierefreie Bäder / Kinder- Babybad / Duschen / Einzelwaschkabinen / Waschbecken / WC / Urinale

C: Duschen / Einzelwaschkabinen / Waschbecken / WC / Urinale

Da die o.g. Mindestflächenanforderungen Nettoflächen darstellen, ist für die Erschließungsflächen ein zusätzlicher Bedarf mitzurechnen. Dabei kann als Orientierung von einer Verdopplung der Nettoflächen ausgegangen werden. Zusätzlich sind Flächen für die Technik erforderlich. Die Abbildung zeigt einen Beispielgrundriss, aus dem dieser Bedarf ersichtlich wird.

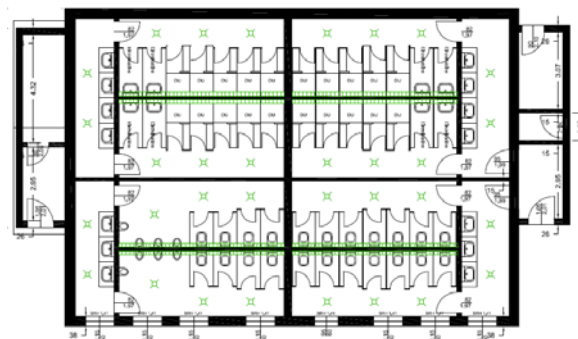


Abbildung 4: Beispielgrundriss Sanitärgebäude, Planung Campingplatz Westerland

Neben den sanitären Einrichtungen sollen in den Gebäuden zentrale Versorgungsangebote wie Küche und Abwaschraum, Waschmaschinenraum sowie Aufenthaltsräume untergebracht werden. Mit dem Zeltplatz besteht ein maßgebliches Übernachtungsangebot für Gäste, die nicht im Zweifel auf ihre eigenen Kochgelegenheiten zu-

rückgreifen können, und die vor schlechten Wetterlagen weniger geschützt sind. Insbesondere für diese Gäste ist die Bereitstellung von Aufenthaltsflächen und Küchen zentral. Über die Anpassung der Sanitärflächen an geforderte Standards hinaus entsteht so auch durch die ergänzenden, aber notwendigen, Einrichtungen ein zusätzlicher Flächenbedarf.

Der Bedarf für die Gebäude B und C entspricht auf dieser Grundlage eine Fläche von insgesamt 250 m² und 350 m².

Sanitärgebäude D

Das Sanitärgebäude D dient der Versorgung Gäste des nördlichen Platzbereiches mit ca. 100 Standplätzen. Folgende Sanitäreinrichtungen sind vorgesehen:

D: Duschen / Einzelwaschkabinen / Waschbecken / WC / Urinale

Zusätzlich sollen eine kleine Kochgelegenheit, Abwasch- sowie Waschmöglichkeiten bereitgestellt werden. Für Erschließung und Technik gelten die vorherigen Erläuterungen entsprechend. Somit ergibt sich mit der Anpassung des Angebotes auf aktuelle Anforderungen und Ausstattungsstandards ein Flächenbedarf von 220 m² für das Sanitärgebäude D.

Betriebsgebäude F

Das Gebäude F soll als Betriebsgebäude erhalten bleiben. Es wird u.a. für die Unterbringung von Geräten und Werkzeugen benötigt.

Empfangsgebäude E

Im Empfangsgebäude erfolgt die An- und Abmeldung von Campinggästen. Zusätzlich zur Rezeption können Büroräume untergebracht werden. Im Rahmen einer Erweiterung des Gebäudes ist auch die Unterbringung von barrierefreien Toiletten denkbar. Vorstellbar ist eine öffentliche Zugänglichkeit, beispielsweise mit dem Euro-Schlüssel, weshalb der Standort am Rand des Platzes am öffentlichen Parkplatz und Westküstenradweg und Gehweg in Frage kommt. Der zusätzliche Flächenbedarf entspricht rund 40 m².

Freiraum und Freizeit

Ein großzügiger Spielplatz besteht im Dünenbereich hinter den Sanitärgebäuden B und C und im Anschluss an den Zeltplatz. So ist die Fläche aus dem unmittelbaren Standplatzbereich mit seinem Verkehrsaufkommen herausgezogen und ist von den geplanten Aufenthaltsräumen zu sehen. Auch im Hinblick auf Lärmemissionen macht der Standort Sinn, indem der Spielplatz so nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Standplätzen liegt. Zwischen Campen und Zeltgästen kann grundsätzlich von einem unterschiedlichen Ruhebedürfnis ausgegangen werden. Außerdem besteht für Zeltgäste eher die Möglichkeit, sich auf dem weitläufigen Zeltplatz eine ruhige Nische zu suchen, sofern der Bedarf besteht.

6. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

6.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für die Gemeinde Sylt werden über den Landesentwicklungsplan sowie über den Regionalplan für den Planungsraum V definiert.

6.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010) vom 13.07.2010 ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025. Er orientiert sich an den Leitbildern und Handlungsstrategien, die für die räumliche Entwicklung in Deutschland festgelegt wurden.

Der Landesentwicklungsplan ist ein rahmensetzender Leitplan. Die Gemeinde Sylt darf keine Planungen aufstellen, bestehen lassen, genehmigen, verwirklichen oder Maßnahmen durchführen, die nicht mit dem Landesentwicklungsplan in Einklang stehen. Die Fachplanungen der Gemeinde Sylt sind an die Ziele der Raumordnung gebunden. Der Landesentwicklungsplan definiert verbindliche Ziele. Diese sind keiner Abwägung (z.B. bei Bauleitplanverfahren) mehr zugänglich und daher von der Gemeinde Sylt sowie sonstigen öffentlichen Stellen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Für die Bauleitplanung besteht somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine normierte Pflicht zur zwingenden Beachtung dieser Ziele.

Die Insel Sylt zählt zu den ländlichen Räumen Schleswig-Holsteins mit hohem touristischem Potenzial. Aufgrund ihres landschaftlichen und infrastrukturellen Potenzials ist die Insel Sylt weniger strukturschwach als andere zentrumsferne ländliche Räume auf dem Festland. Allerdings weist sie durch den Tourismus eine einseitige Wirtschaftsstruktur sowie viele saisonabhängige Arbeitsplätze auf. Das Infrastrukturangebot ist aufgrund des Tourismus besser als in anderen ländlichen Räumen. Sylt ist attraktive Zuwanderungsregion, insbesondere für ältere Menschen.

Versorgungsschwerpunkte sowie Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkte sind die Zentralen Orte. Auf Sylt stellen die Ortsteile Westerland/Tinnum als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums den einzigen Zentralen Ort dar. Westerland/Tinnum ist somit Schwerpunkt für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen, die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung zu sichern und zu stärken. Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die einen größeren überörtlichen Versorgungsbereich abdecken, sowie die Siedlungsentwicklung sind auf Westerland/Tinnum zu konzentrieren. Die Ortsteile Keitum, Munkmarsch, Archsum, Morsum und Rantum ergänzen mit Waren und Dienstleistungen der Grundversorgung entsprechend der Ortsteilgröße das Angebot vor Ort. Westerland/Tinnum stellt somit als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums für die Bevölkerung des Verflechtungsbereiches Sylt die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes sicher. In dieser Funktion ist Westerland/Tinnum zu stärken und das Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Dabei hat die Innenentwicklung bzw. die Entwicklung innerhalb der im Regionalplan definierten Baugebietsgrenzen Vorrang vor der Außenentwicklung.

Über die Ziele hinaus definiert der Landesentwicklungsplan Grundsätze. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Diese sind als Vorgaben für die Gemeinde Sylt im Rahmen von Abwägungen zu berücksichtigen.

Gemeinden wird im Landesentwicklungsplan unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe eingeräumt. Mit der Ausweisung von Gewerbeflächen kann ein wichtiger Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung und zur Verbesserung der Arbeitsplatzsituation vor Ort geleistet werden. In allen Gemeinden gibt es daher die Möglichkeit, dass sich bereits ortsansässige Betriebe erweitern können. Die Ansiedlung neuer Betriebe ist möglich, allerdings muss es sich hierbei um Betriebe handeln, die sich aufgrund ihrer Branche, ihres Angebots, ihrer Größe und ihrer baulichen Ansprüche in die gewachsene örtliche Struktur einfügen, das heißt ortsangemessen sind. (LEP Grundsatz Gewerbe)

Die Insel Sylt soll als eigenständiger, gleichwertiger und zukunftsfähiger Lebensraum gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der Insel Sylt als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der Insel Sylt sollen teils räumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen.

Die Entwicklung der Insel Sylt erfordert eine intensive und übergreifende Zusammenarbeit aller Politikbereiche und integrierte Handlungsstrategien, die unter Beteiligung der Bevölkerung erarbeitet und umgesetzt werden sollen. Die Handlungsstrategien sollen den Strukturwandel unterstützen und helfen, die Folgen des demographischen Wandels zu bewältigen, die Daseinsvorsorge langfristig zu sichern, Arbeitsplätze und Erwerbsmöglichkeiten, insbesondere auch für Frauen und junge Menschen, zu schaffen, die Wohnqualität und das Wohnumfeld zu sichern und junge Familien an die Insel Sylt zu binden. Die Daseinsvorsorge soll auf der Insel Sylt gesichert werden. Bei der Bereitstellung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie der Siedlungsentwicklung sollen die Sylter Gemeinden verstärkt zusammenarbeiten. Zur Sicherung der Daseinsvorsorge wird es vor dem Hintergrund sinkender Einwohnerzahlen immer wichtiger, die Siedlungsentwicklung sowie die Versorgungsinfrastruktur auf Schwerpunkte zu konzentrieren, damit Investitionen wirtschaftlich tragfähig bleiben.

Das Netz des ÖPNV soll erhalten und die Verkehrsbedienung auch unter Nutzung neuer Angebotsformen verbessert werden. Um ihre überörtliche Versorgungsfunktion wahrnehmen zu können, sollen insbesondere Westerland/Tinum gut über den ÖPNV angebunden sein.

Gemäß Ziffer 3.7.1 LEP gehört die Insel Sylt zur den Schwerpunkträumen Tourismus und Erholung. Damit soll dem Tourismus und der Erholung ein besonderes Gewicht zugestanden werden, welches bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung bzw. dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind denkbar, wenn sie eine Struktur- und / oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken. Für größere tourismusbezogene Bauvorhaben mit Kapazitäten von mehr als 80 Standplätzen auf Campingplätzen soll in der Regel eine raumordnerische Abstimmung durchgeführt werden. Bei der Planung neuer und der Erweiterung bestehender Camping- und Wochenendplätze dürfen sich diese nicht bandartig an Küsten entlang ziehen, sondern sind in die Tiefe zu staffeln. Darüber hinaus sind sie durch Freiflächen zu gliedern und durch landschaftsgerechte Umpflanzungen einzugrünen. Bei neuen Camping- und Wochenendplätzen sowie Erweiterungen bestehender Plätze sollen in nennenswertem Umfang Stand- und Aufstellplätze für einen wechselnden Personenkreis (Touristikplätze) bereitgestellt werden. Erweiterungen und Umstrukturierungen von Camping- und Wochenendplätzen sollen zu Qualitätsverbesserungen führen. Außerdem soll geprüft werden, inwieweit Verlagerungen von Stand- und Aufstellplätzen aus unmittelbaren Küsten- und Uferbereichen möglich sind. Ein Zugang von den Camping- und Wochenendplätzen zum Wasser soll jedoch möglich sein. Campinghäuser sollen möglichst im baulichen Zusammenhang mit vorhandenen Einrichtungen stehen. Für Wohnmobile sollen auf und vor Campingplätzen sowie an anderen geeigneten Standorten ausreichende Standplätze zur Verfügung gestellt werden. Campinghäuser auf Camping- und Wochenendplätzen sollen in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung in ein Nutzungs- und Betreiberkonzept eingebunden werden.

Mit der Überplanung des Campingplatzes Westerland wird die planungsrechtliche Grundlage für eine deutliche Qualitätsverbesserung und einen zeitgemäßen Campingplatz geschaffen. Dabei wird der Platz in seiner Fläche nicht erweitert, sondern das Angebot strukturiert und differenziert. Ziel für den insular zentral gelegenen und infrastrukturnahen Campingplatz ist die Schaffung eines breiten Übernachtungsangebotes für unterschiedliche Zielgruppen. Hinsichtlich der Standplatzzahl überwiegt das Angebot an Touristikplätzen. Außerdem werden Standplätze für Wohnmobile bereitgestellt.

Der Campingplatz liegt innerhalb bzw. unmittelbar am Rand der Dünen und der Dünenlandschaft. Damit ist der Platz räumlich deutlich eingeschränkt und es besteht keine Möglichkeit zur Verlagerung von Standplätzen. In diesem Landschaftsraum sind höhere Gehölzbestände außerdem landschaftsuntypisch. Die höchsten hier natürlicherweise vorkommenden Gehölze werden maximal etwa 1,00 m hoch. Auf eine durchgehende randliche Eingrünung als Sichtschutz wird somit grundsätzlich verzichtet, da sie nicht landschaftstypisch wäre. Im Westen und Süden begrenzen die angrenzenden höheren Dünen den Campingplatz räumlich und damit auch optisch. Im Osten übernimmt diese Funktion der angrenzende Wald. Lediglich im süd-östlichen Bereich stellt sich die Situation etwas anders dar. Hier grenzt der Campingplatz Richtung Osten an die weiträumige Marsch an, weshalb an dieser Stelle eine Eingrünung vorgesehen ist. Auch auf eine innere Durchgrünung wird aus den beschriebenen Landschaftsgründen verzichtet. Vereinzelt bestehende Ziergehölze werden erhalten, vermieden werden soll jedoch ein Landschaftsbild, das von Gehölzstrukturen geprägt wird.

6.3 Regionalplan für den Planungsraum V – Neufassung 2002

Die Regionalpläne ergänzen und konkretisieren die Aussagen des Landesentwicklungsplanes. Der Regionalplan für den Planungsraum V stammt aus dem Jahr 2002, daher werden einige Ziele und Grundsätze des Regionalplanes von denen des Landesentwicklungsplanes überlagert.

Sylt gehört zum Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Hier ist bereits eine hohe Konzentration der touristischen Infrastruktur erreicht. Mit den intensiven Nutzungsansprüchen durch Urlaubsgäste und Erholungssuchende ist eine überproportionale Belastung der Landschaft verbunden. In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sind Entwicklungsmöglichkeiten in angemessenem Rahmen gegeben. Damit sollen vorrangig Qualitäten und Strukturen des touristischen Angebotes verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt sowie der Aufbau neuer touristischer Angebote, nicht zuletzt zur Erschließung neuer Gästeschieden, gefördert werden. Eine nennenswerte, bloß quantitative Ausweitung der Bettenkapazität ohne Angebotsverbesserung und ohne Abgleich mit strukturell erfolgten Rückgängen des Bettenangebotes in der Vergangenheit soll daher nur noch in begründeten Ausnahmefällen (zum Beispiel zum Entgegenwirken gegenüber einer einseitigen Nutzung oder zur Stabilisierung der touristischen Angebotspalette) erfolgen.

Des Weiteren nennt der Regionalplan für die Insel Sylt als ein Ziel, dass sich die künftige bauliche Entwicklung innerhalb der in der Karte des Regionalplanes dargestellten Baugebietsgrenzen vollziehen soll. Dabei sind die vorhandenen Baudichten im Wesentlichen einzuhalten. Aufgrund der Engpässe bei der Versorgung der einheimischen Bevölkerung mit Wohnungen ist auf der Insel Sylt eine Bauleitplanung zur Errichtung neuer Zweitwohnungen nicht mehr vertretbar. Raumbedeutsame Abweichungen von den Baugebietsgrenzen sind in begründeten Ausnahmefällen auf Freiflächen im Anschluss an die bebaute Ortslage und in Abstimmung mit den übrigen Gemeinden der Insel Sylt zulässig.

Insbesondere in den Ortsteilen Archsum und Morsum soll eine Verdichtung aufgrund der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung und der bestehenden Einzelhausbebauung nicht fortgesetzt werden und ist im geringen Umfang lediglich in den Ortslagen vertretbar. Landschaftliche Zusammenhänge dürfen dabei nicht zerstört werden.

Für Campingplätze bestimmt der Regionalplan, dass neue Plätze nicht ausgewiesen werden und auch Erweiterungen bestehender Anlagen und Gebiete grundsätzlich nicht erfolgen sollen. Die Aussagen des Regionalplanes werden teilweise von den o.g. konkreteren Zielen und Grundsätzen des aktuelleren Landesentwicklungsplanes relativiert. Dies gilt jedoch nicht hinsichtlich der auf den konkreten Einzelfall „Dünenzeltplatz Westerland“ bezogenen Vorgaben gemäß Ziffer 4.1 Abs. 7 Unterabs. 4 RPl. V. Demnach genießt der Platz lediglich Bestandsschutz und eine Erweiterung ist ausgeschlossen. Eine Kapazitätserweiterung ist nicht zustimmungsfähig sodass Planungen auf den genehmigten Bestand zurückzuführen und naturschutzfachliche Aspekte zu berücksichtigen sind.

6.4 Strandversorgungskonzept Sylt

Das Strandversorgungskonzept beschreibt den Strandübergang 52 als gering frequentierten Nebenstrand außerhalb der Ortslage. Am Strand befinden sich einige Strandkörbe und der Abschnitt ist abgabepflichtig, jedoch nicht bewacht. Die infrastrukturelle Ausstattung wird als ausreichend bewertet, da in unmittelbarer Nähe sowohl südlich als auch nördlich an den Übergängen 51 und 53 die infrastrukturelle Grundausrüstung (Sicherheits- und Kontrollrichtungen sowie öffentliche Toiletten) vorgehalten wird. Die auf dem Campingplatz befindliche gastronomische Einrichtung wird im Rahmen des Strandversorgungskonzeptes nicht berücksichtigt, da sie erstrangig den vorhandenen Bedarf der Campingplatzbesucher deckt. Dies entspricht auch den gastronomischen Einrichtungen bzw. Kiosk auf den anderen strandnahen Campingplätzen der Insel (Hörnum, Wenningstedt-Braderup und Kampen).

Eine explizite Strandversorgungseinrichtung soll an diesem Strandübergang auch zukünftig nicht vorgesehen werden. Der Hauptstrand bzw. die höher frequentierten Strände der Gemeinde Sylt bestehen nördlich (Zentrum)

und südlich (Strandoase) des Campingplatzes. Hier sind die notwendigen Parkflächen und das Versorgungsangebot verfügbar. Die Abschnitte dazwischen sollen im Gegenzug entlastet werden und nicht noch zusätzliche Strandbesucher anziehen. Der öffentliche Parkplatz am Campingplatz verfügt über rund 80 Stellplätze. Im Zuge der Verbesserung der Verkehrssituation für alle Verkehrsteilnehmer durch Sanierung und Modernisierung des Parkplatzes, der Berücksichtigung der An- und Abreise von Campingplatzgästen und der Einbindung des Westküstenradweges muss jedoch auf Stellplätze verzichtet werden.

6.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sylt stellt das Plangebiet bisher wie folgt dar:

- Flächen für Dünen und Heide
- Parkfläche
- Verkehrsflächen
- Fläche für Wald

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sylt soll das Plangebiet zukünftig wie folgt darstellen:

- SO Campingplatz
- Grünfläche, Zweckbestimmung Zeltplatz und Spielplatz
- Parkflächen
- Verkehrsflächen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen überwiegend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab; der Bebauungsplan entwickelt sich demgemäß nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sylt. Dieser wird im Parallelverfahren geändert.

Die bisher als Flächen für Dünen und Heide dargestellte Fläche wird nun für den Bereich des Dünenzeltplatzes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz und Spielplatz und ansonsten als Sondergebiet Camping dargestellt.

6.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Sylt stellt das Plangebiet entsprechend der derzeitigen Nutzung als Campingplatz und Parkplatz dar. Eine Erweiterung der Flächen sollte zukünftig nicht erfolgen, die Nutzung kompakt und naturschonend hergestellt werden. Der Neubau abgängiger Gebäude sollte maximal auf den bestehenden Fundamenten entstehen. Die Flächen um den Campingplatz haben eine hohe ökologische Bedeutung.

6.7 Planungsrecht innerhalb des Plangebietes

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan, sodass Vorhaben derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Für den genehmigten Campingplatz und die baulichen Anlagen besteht Bestandsschutz.

6.8 Sonstige Satzungen, Verordnungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und archäologische Interessengebiete

Das Plangebiet liegt nicht Geltungsbereich städtebaulicher Satzungen und Verordnungen.

Besucherlenkungskonzept

Im Rahmen des Besucherlenkungskonzeptes sind im Bereich des Campingplatzes die Strandübergänge sowie der an der östlichen Platzgrenze verlaufende Fuß- und Radweg und die Verbindung Fischerweg dargestellt. Der Campingplatz selbst wie auch der öffentliche Parkplatz stellen dabei eine Lücke in der Verbindung dar. Mit dem Konzept sollte eine Leitung der Gästebewegungen erfolgen um die sensiblen Naturräume zu entlasten und zu schützen.



Abbildung 5: Besucherlenkungskonzept Sylt

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Aus der Konzeptbeschreibung (4.3) sind die Ausrichtung und Organisation des Campingplatzes Westerland ersichtlich. Innerhalb des Plangebietes werden entsprechend der Funktionen und Schwerpunkte der jeweiligen Bereiche unterschiedliche Gebietsfestsetzungen getroffen. Zur Beherbergung dienen einerseits der Campingplatz, von dem ein kleiner Teilbereich auch für die Aufstellung von Mobilheimen genutzt werden kann, und andererseits der Dünenzeltplatz.

Der Platzbereich für Wohnfahrzeuge ist in Standplätze gegliedert, auf denen sowohl Wohnwagen und Wohnmobile als auch Zelte aufgestellt werden können. Die einzelnen Standplätze sind durch Wege erschlossen und anfahrbar. Für diesen Bereich wird ein Sondergebiet „Campingplatz“ bzw. Sondergebiet „Camping- und Wochenendplatz“ festgesetzt. Neben den drei Betriebs- bzw. Sanitärgebäuden, die sich in diesem Platzbereich befinden, besteht auch ein zentraler Versorgungsbereich, in dem Sanitär- und Betriebsräume sowie das gastronomische und weitere Versorgungsangebot untergebracht sind. Dieser Bereich wird als Sondergebiet „Campingplatzversorgung“ festgesetzt.

Der Dünenzeltplatz befindet sich im Dünengebiet, es können ausschließlich Zelte aufgestellt werden. Es besteht keine befestigte Wegeführung und es werden lediglich Anlagen zur Beleuchtung und Strom- und Wasserversorgung, sowie Müllbehälter und Holztische und -bänke bereitgestellt. Dieser Bereich wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz festgesetzt (vgl. Kap. 12). Diese Unterscheidung ergibt sich aus dem unterschiedlichen Charakter der beiden Plätze. Während im Standplatzbereich die Benutzung überwiegend durch Wohnmobile und Wohnwagen mit immer besserer Ausstattung erfolgt, die eine gewisse Organisation und Infrastruktur voraussetzen, dient der Zeltplatz einer weitaus provisorischeren Form der Unterkunft, die weitestgehend natürlich gehalten werden soll.

7.2 Sondergebiet SO 1 „Campingplatz“

Das Sondergebiet dient, zu Zwecken der Erholung, der Errichtung von Standplätzen für Zelte und Wohnwagen / Wohnmobile sowie den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes. Es sind maximal 200 Touristikstandplätze zulässig. Diese werden vorübergehend an wechselnde Gäste vermietet, die mit ihrem eigenen Fahrzeug anreisen. Zusätzlich sind maximal 106 Dauerstandplätze zulässig. Auch hier wohnen die Gäste in eigenen Fahrzeugen, der Standplatz wird jedoch für eine Saison angemietet und wiederkehrend (Urlaub, Wochenenden) genutzt. Mit der Begrenzung der Standplätze wird auch unabhängig von den Vorgaben der Camping- und Wochenendplatzverordnung eine zu intensive Nutzung der Flächen vermieden. Die Lage im Außenbereich und in unmittelbarer Nähe zu gesetzlichen geschützten Flächen erfordert einen sorgsamen Umgang mit Boden und Landschaft. Bei der Festsetzung wurde jedoch auch die begrenzte Flächenverfügbarkeit berücksichtigt. Die Anzahl orientiert sich an der Camping- und Wochenendplatzverordnung, die eine Standplatzgröße von mindestens 75 m² enthält.

Dabei werden die Standplätze für Dauercamper (Dauerstandplätze) in dem nördlichen Teilbereich zusammengefasst und die Standplätze für wechselnde Besucher (Touristikstandplätze) im östlichen Teilbereich konzentriert. So soll eine gegenseitige Störung, insbesondere der Dauercamper durch die Touristikcamper vermieden werden. Bei 200 Touristikstandplätzen kann es durch die wechselnden Besucher einerseits durch An- und Abreise aber auch aufgrund ihres Urlaubs- und Freizeitanspruches zu einem höheren Störpotential kommen. Dauercamper richten sich dagegen auf Zeit ihre Freizeitunterkunft ein, die sie zu Zwecken der Ruhe und Erholung nutzen wollen. Neben der Platzverfügbarkeit bietet sich der südliche Platzbereich aufgrund dieser Voraussetzungen für die Unterbringung der Touristikplätze an. Durch die geplante zweite Ausfahrt vom Campingplatzgelände und die kleinteilige Erschließung können Verkehrsbewegungen entzerrt werden. Außerdem wirkt sich der angrenzend verlaufende Fischerweg durch den nur vorübergehenden Aufenthalt weniger störend aus.

Mit 200 Touristikstandplätzen überwiegt die temporäre Nutzung des Campingplatzes deutlich und erhält so den ursprünglichen Charakter des Campens – nämlich das vorübergehende Aufstellen und Bewohnen von mobilen Unterkünften. Auch wenn sich der Campingtourismus im Laufe der Jahre stark verändert hat und Veränderungen im Campingtourismus durch wachende und sich ändernde Ansprüche zu erwarten sind, soll der Gefahr begegnet werden, dass sich Campingplätze zunehmend verfestigen und sich Ferienhaus- oder Wochenendhausgebiete im Außenbereich entwickeln.

Neben den Standplätzen sind in dem Sondergebiet 1 „Campingplatz“ auch Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung zulässig. Dies schließt sanitäre Anlagen ebenso ein wie Betriebs- und Werkstatteinrichtungen, Koch- und Waschgelegenheiten sowie Einrichtungen für Verwaltung und Empfang. Hintergrund ist eine standplatznahe Versorgung mit den wichtigsten Infrastrukturen. Das Empfangsgebäude ist entsprechend seiner Funktion an der Hauptzufahrt zum Platz gelegen. Neben der Anmeldung sind ergänzende Räume für die Verwaltung ggf. sinnvoll und daher zulässig. Da der Campingplatz Westerland und insbesondere das Empfangsgebäude an einem Strandübergang sowie am inselweiten Rad- und Wandernetz liegt ist die Herstellung von öffentlich nutzbaren barrierefreien Einrichtungen zweckmäßig. Die Angliederung an bestehende bauliche Anlagen bietet sich einerseits an und ist andererseits sinnvoll um eine Zerstreuung baulicher Anlagen in der Landschaft zu vermeiden.

7.3 Sondergebiet SO 2 „Camping- und Wochenendplatz“

Entlang der Touristikplatzgrenze zu den Dünen und in Verlängerung zum Sanitärgebäude C verläuft das Sondergebiet 2 „Camping- und Wochenendplatz“. Zulässig sind hier maximal 10 Stand- bzw. Aufstellplätze für Mobilheime sowie Wohnwagen / Wohnmobile. Als Mobilheime gelten Wohnfahrzeuge und Wohnanhänger sowie sonstige bewegliche Unterkünfte, die aufgrund ihrer Beschaffenheit nicht jederzeit zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können und nicht jederzeit fahrtbereit sind. Sie werden vorübergehend an wechselnde Besucher vermietet. Eine durchgehende Nutzung durch die gleiche Person bzw. den gleichen Personenkreis entspricht nicht der Zweckbestimmung von Camping- und Wochenendplätzen. Diese zeichnen sich vielmehr durch die vorübergehende Nutzung aus. Aufgrund ihrer mangelnden unmittelbaren oder selbständigen Beweglichkeit entsprechen sie nicht den Anforderungen der auf Campingplätzen zulässigen Unterkunftsmöglichkeiten. Stattdessen ist die Ausweisung eines Wochenendplatzes notwendig. Wochenendplätze dienen dem dauerhaften Aufstellen von Unterkünften, sodass die Voraussetzung einer unmittelbaren Ortsveränderlichkeit nicht gegeben sein muss. Auf Wochenendplätzen dürfen in der Regel Kleinwochenendhäuser errichtet werden. Darunter fallen sowohl Wochenend- / Campinghäuser mit einer Grundfläche bis 40 m² wie auch Mobilheime. Die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet 2 „Camping- und Wochenendplatz“ werden dahingehend eingeschränkt, dass ortsfeste Wochenend- / Campinghäuser nicht zugelassen werden. Zwar müssen die Unterkünfte nicht jederzeit ortsveränderlich sein und zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können, sie sollten jedoch grundsätzlich bewegt und abtransportiert werden können. Damit, und mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl in Bezug auf die Flächenausdehnung als auch die Begrenzung der Anzahl der Aufstellplätze auf 10, soll der Gefahr, dass sich Campingplätze schleichend hin zu Ferien- und Wochenendaussiedlungen entwickeln können, entgegengewirkt werden.

Gleichwohl leisten Unterkünfte dieser Art einen Beitrag zur Vielfalt des Beherbergungsangebotes und werden von Campingplatzbesuchern zunehmend nachgefragt (vgl. 4.3). Dieser Nachfrage wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes ebenfalls Rechnung getragen. Die Mieter dieser Unterkünfte nutzen die Infrastruktur des Campingplatzes. Vor diesem und dem Hintergrund des geringen Anteils am Gesamtübernachtungsangebot sind weitere Nutzungen in dem Sondergebiet unzulässig.

Die geplante Lage der Mobilheime in Verlängerung des Gebäudes C ergibt sich zunächst aus angebotsbezogenen und betrieblichen Überlegungen. Der Standort am Rand des Standplatzbereiches und angrenzend an die Düne stellt einen hochwertigen Platzbereich dar, der für ein entsprechend hochwertiges Angebot zur Verfügung gestellt werden soll. Bestandteil der geplanten Mobilheime ist eine kleine Veranda, die geschützt im hinteren Bereich zur Düne liegen wird. Dadurch, dass die Gäste nicht ihre eigenen Wohnfahrzeuge auf die Plätze fahren und sich dort „einrichten“, kann so außerdem die Flächennutzung gesteuert und ungewollte Eingriffe vermieden werden.

Die Begrifflichkeiten hinsichtlich der zulässigen Unterkünfte auf Camping- und Wochenendplätzen unterscheiden sich zwischen Planungsrecht und der Landesverordnung über Camping- und Wochenendplatzverordnung teilweise und insbesondere in Bezug auf die Mobilheime. Die in dieser Satzung gemäß planungsrechtlicher Kommentarliteratur und Rechtsprechung als Mobilheime definierten Unterkünfte entsprechen annähernd den Campinghäusern gemäß Abs. 6 CPlV SH, indem sie nicht jederzeit ortsveränderlich sind. Sie sind auf Aufstellplätzen zu errichten. Aufstellplätze müssen gemäß § 2 Abs. 1 CPlV SH mindestens 120 m² groß sein.

7.4 Sondergebiet SO 3 „Campingplatzversorgung“

Das Sondergebiet SO 3 „Campingplatzversorgung“ dient der Konzentration von Nutzungen, die ansonsten im Platzbereich nicht zugelassen werden sollen. Einerseits weil es zentrale Nutzungen sind, die der Versorgung des gesamten Platzes dienen und nicht nur einen Teilbereich versorgen, und andererseits weil sie durch ihre Funktion und Flächenintensität gebündelt werden sollten, um Störungen im weiteren Platzbereich zu vermeiden. Zulässig sind im SO 3 somit neben den allgemeinen Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb, die Verwaltung und die Versorgung des Campingplatzes auch Schank- und Speisewirtschaften und Läden, sowie eine Wohnung für Personal, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Aufgrund der zentralen Lage auf der Insel und der Nähe zu einem umfangreichen Freizeitangebot sowie der sensiblen Lage an den Dünen wird auf dem Campingplatz selbst kein zusätzliches Freizeitangebot geschaffen.

Lediglich für Kinder stehen ein Spielplatz und ein Betreuungsprogramm zur Verfügung. Außerdem werden Aufenthaltsräume geschaffen, die die Campinggäste, insbesondere auch als Rückzugsort bei schlechterem Wetter, nutzen können. Statt einer umfassenden Freizeitinfrastruktur soll dem Campinggast ein differenziertes Versorgungsangebot bereitgestellt werden. Dazu gehört neben einer Vollgastronomie mit Frühstücks- und Abendkarte auch ein Imbiss als formlosere und für den schnellen Verzehr gedachte Alternative. Damit werden die unterschiedlichen Bedarfe und Zielgruppen, die die Gäste des Campingplatzes Westerland darstellen, bedient. Zusätzlich zum gastronomischen Angebot werden die Gäste mit Waren des täglichen Bedarfes und einem ergänzenden camping-spezifischen Sortiment versorgt. Dieses Versorgungsangebot wird zentral auf dem Platz konzentriert und die Grundfläche für das gastronomische Angebot auf 600 m² begrenzt. Die Fläche bezieht sich nur auf Gebäude, nicht auf Terrassenflächen. So wird sichergestellt, dass innerhalb des Gebäudes auch Flächen für den sonstigen Versorgungs- und Betriebsbedarf (Verwaltung, Werkstatt, etc.) zur Verfügung stehen und sich die Gastronomie nicht immer weiter ausweitet. Für gastronomische Terrassen wird eine maximale Grundfläche von 400 m² festgesetzt. Auch dies dient der Einschränkung dieser Nutzung. Denn insgesamt sind mehr Terrassen bzw. Freizeitmöglichkeiten zulässig, da diese den Campinggästen als Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen dienen (vgl. Abschnitt 8 *Überschreitung der zulässigen Grundfläche*). Insgesamt wird das geplante Angebot im Sondergebiet 3 weitestgehend im bestehenden Gebäude, zumindest aber auf bereit versiegelten Flächen realisiert.

7.5 Betriebszeitraum

In der 2010 neu aufgestellten Camping- und Wochenendplatzverordnung ist eine saisonale Einschränkung für den Betrieb eines Campingplatzes nicht mehr enthalten. Damit soll neuen Anforderungen an den Campingtourismus entgegen gekommen werden, gleichzeitig wird es den planenden Gemeinden überlassen, unter Berücksichtigung von lokalen Gegebenheiten und Konzepten eine Entscheidung im jeweiligen Bebauungsplan zu treffen.

Der Betriebszeitraum wird gemäß bestehender Campingplatzgenehmigung begrenzt. Damit ist die Aufstellung von Zelten und Wohnwagen / Wohnmobilen nur für den Zeitraum vom 01. April bis 31. Oktober zulässig. Auch die Nutzung der zulässigen Mobilheime ist auf diesen Zeitraum beschränkt. Aufgrund des großen Aufwands (sowohl praktischer als auch finanzieller Art), der mit dem Auf- und Abbau verbunden ist, sowie fehlender Lagermöglichkeiten dürfen diese jedoch auch außerhalb der Betriebszeiten auf dem Platz verbleiben.

7.6 Bedingte Zulässigkeit von Anlagen

Nach § 9 Absatz 2 Nr. 2 ist es möglich, im Bebauungsplan in besonderen Fällen festzusetzen, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen oder sonstigen Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig sind. Von dieser Möglichkeit wird im Falle der benötigten sanitären Anlagen auf dem Campingplatz Gebrauch gemacht. So sind in der mit der Ziffer (a) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sanitäre Anlagen zulässig, bis das Gebäude in der mit der Ziffer (b) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche in Betrieb genommen werden kann. Das gilt entsprechend auch für das für diese Fläche festgesetzte Maß der baulichen Nutzung. Die sanitären Anlagen auf dem Campingplatz sind dringend sanierungsbedürftig. Das betreffende Sanierungsgebäude sollte nur saniert werden, dabei wurde jedoch festgestellt, dass die Arbeiten aufgrund der sehr schlechten Bausubstanz umfassender notwendig sind als zunächst erwartet und möglicherweise sogar ein Neubau die bessere Option ist. Das Gebäude ist nun nicht mehr nutzbar. Die schon durchgeführten Arbeiten haben dazu geführt, dass der Bestandsschutz für das Gebäude erloschen ist. Eine Baugenehmigung für weitere Maßnahmen kann aufgrund der Lage im Außenbereich somit nicht genehmigt werden. Es ist daher geplant, temporäre sanitäre Anlagen aufzustellen, damit der Campingplatzbereich zur Saison geöffnet werden kann.

8. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zur zulässigen Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und der Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Zusätzlich werden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche. Ziel dieser Festsetzungen ist vor dem Hintergrund der Lage im Außenbereich und angrenzend an sensible Naturräume die Regulierung der Baumasse im Gebiet. Maßgeblich ist, dass sich die Gebäude nicht störend oder zersiedelnd auf die Umgebung auswirken und das provisorische Erscheinungsbild von Campingplätzen gewahrt bleibt. Der Eingriff soll trotz der intensiven Nutzung so gering wie möglich gehalten und eine Natürlichkeit des Geländes erhalten bleiben.

Grundflächen und überbaubare Grundstücksfläche

Ausgangspunkt der festgesetzten Grundflächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen sind die bestehenden Gebäude und der notwendige Sanierungs- und Modernisierungsbedarf zur Anpassung an aktuelle Anforderungen und Ansprüche inkl. der Unterbringung ergänzender Einrichtungen wie Aufenthaltsräume und Kochgelegenheiten. Die Grundflächen werden für die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass das zulässige Maß nicht zweckentfremdet wird und insbesondere im Platzbereich keine baulichen Anlagen in unbeabsichtigter Größe entstehen.

Die Flächenbedarfe wurden bereits in der Darstellung der Campingplatz-Konzeption erläutert, die festgesetzten Grundflächen und überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen diese:

Zentrales Versorgungsgebäude und Sanitärgebäude B

Für den Bereich des zentralen Versorgungsgebäudes und das Sanitärgebäude B ist eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die beide Anlagen abdeckt. Die bestehenden Gebäude sind nicht weit voneinander entfernt und so besteht die Möglichkeit in Zukunft ggf. eine Verlagerung vorzunehmen, die nicht durch eng am Gebäude entlanggezogene Baugrenzen verhindert wird. Die für den gesamten Bereich festgesetzte Grundfläche dient beiden Einrichtungen. Da sich die Notwendigkeit des Sanitärgebäudes aus den Anforderungen an Campingplätze ergibt, kann davon ausgegangen werden, dass das Maß nicht für andere Zwecke verwendet wird. Darüber hinaus ist die Fläche für gastronomische Nutzungen durch Festsetzung eingeschränkt (vgl. Abschnitt 7.4). Für die Anlagen wird eine gesamte Grundfläche von 1.100 m² festgesetzt. Über den Bestand hinaus werden damit rund 250 m² zusätzliche Grundfläche ermöglicht. Dabei wird lediglich für die Erweiterung des Sanitärgebäudes bisher unversiegelte Fläche in Anspruch genommen.

Sanitärgebäude C

Das Sanitärgebäude C stellt die größte Sanitäreinrichtung auf dem Platz dar. Im Zuge der Modernisierung und der Ergänzung um Aufenthaltsräume und Küche wird eine Erweiterung um ca. 100 m² ermöglicht. Dafür wird eine Grundfläche von 350 m² festgesetzt.

Sanitärgebäude D

Das Gebäude D dient der Versorgung des nördlichen Platzbereiches und fällt kleiner aus, da es eine geringere Anzahl an Standplätzen abdeckt. Auch hier soll neben der Modernisierung eine kleine Koch- und Aufenthaltsgelegenheit für die Gäste des nördlichen Platzbereiches untergebracht werden, so dass eine Erweiterung über den Bestand von rund 180 m² hinaus auf 220 m² ermöglicht wird.

Empfangsgebäude E

Für das Empfangsgebäude wird aufgrund der Möglichkeit einer Erweiterung um öffentlich zugängliche, barrierefreie Toiletten eine Grundfläche von 100 m² festgesetzt.

Betriebsgebäude F

Das am westlichen Rand des Platzes gelegene Betriebsgebäude, ehemals kirchlicher Versammlungsraum, soll in der gleichen Größe erhalten bleiben.

Temporäre sanitäre Anlagen

Für die o.g. bedingt zulässigen Anlagen in der mit der Ziffer (a) gekennzeichneten Grundstücksfläche wird eine zulässige Grundfläche von 100 m² festgesetzt. Dieser hat sich gegenüber dem Vorentwurf erhöht, da die Herstellung einer Holzplattform zwischen den einzelnen Sanitärkabinen zuvor nicht mit berücksichtigt war. Um Einblicke zum Schutz der Privatsphäre zu verhindern, sollen die einzelnen Kabinen in U-Form aufgestellt werden. Die Errichtung eines Podestes trägt zur Standfestigkeit der Anlagen bei und soll das Entstehen von Pfützen zu vermeiden, um einen Mindestkomfort für die Gäste herzustellen.

Erschließungswege

Für Erschließungswege wird im SO 1 „Campingplatz“ eine Grundfläche von 1.500 m² festgesetzt. Die Wege dienen der kleinteiligen Erschließung der Standplätze über die übergeordneten Rundwege hinaus. Da in dieser inneren Organisation der Platzaufteilung auch Veränderungen denkbar sind, beispielsweise aufgrund von Veränderungen in der Gästestruktur (Wohnmobilgrößen) oder auch der Veränderungen von Standardplatzgrößen, die eine geänderte Wegeführung bedingen, wird von einer Darstellung der kleinteiligen Wegestruktur abgesehen. Maßgeblich ist die Begrenzung der Versiegelung und Verdichtung des Bodens, dieses Ziel kann mit der Festsetzung einer Grundfläche für Erschließungswege erreicht werden. Die Grundflächen für diese Wege werden separat zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen und Stellplätze behandelt. Sie stellen einen erheblichen Anteil am Gesamtmaß der baulichen Nutzung dar. Das zulässige Maß soll nicht für andere Nutzungen „zweckentfremdet“ werden.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche sowie der überbaubaren Grundstücksfläche

Terrassen

Für Terrassen und Freisitze dürfen die in der Planzeichnung zulässigen Grundflächen um 50 % überschritten werden. Damit sind in SO 1 „Campingplatz“ 212,5 m² für Terrassen zulässig und in SO 3 „Campingplatzversorgung“ 550 m². Terrassen dienen den Campingplatzgästen als Aufenthaltsflächen außerhalb ihres Standplatzes. Sie funktionieren als Treffpunkte und Orte der Kommunikation – Eigenschaften, die den Charakter des Campingurlaubs mit ausmachen. Auch die gastronomischen Terrassen im SO 3 „Campingplatzversorgung“ übernehmen teilweise diese Funktion und sind entsprechend bemessen. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist nicht auf die gastronomischen Terrassen beschränkt. Auch im Anschluss an die Sanitärgebäude, in denen auch Küchen und Aufenthaltsräume untergebracht sind, können Terrassen als Aufenthaltsflächen errichtet werden. Gerade für die Gebäude B und C im Anschluss an den Spielplatz macht das Sinn. Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen für Terrassen ebenfalls überschritten werden. Die festgesetzten Flächen bestimmen den Standort der Gebäude mit der Maßgabe der Bestandsorientierung und im Falle der Gebäude A, B und C einer Begrenzung in Richtung der Grünfläche.

Nebenanlagen und Stellplätze

Auch wenn die zulässigen Grundflächen aus o.g. Gründen je überbaubarer Grundstücksflächen festgesetzt sind, so gilt die Möglichkeit der Überschreitung der Grundflächen für Nebenanlagen und Stellplätze für das jeweilige Baugebiet. Das bedeutet, dass die Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen.

Im SO 1 „Campingplatz“ darf die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundfläche für Stellplätze und Nebenanlagen um 100 % überschritten werden. Festgesetzt ist eine Grundfläche von 425 m², so dass weitere 425 m² für Stellplätze und Nebenanlagen genutzt werden dürfen. Zwar sind wesentliche Einrichtungen im zentralen Versorgungsbereich in SO 3 „Campingplatzversorgung“ untergebracht, jedoch können auch im Platzbereich standplatznah und untergeordnet Nebenanlagen und in Einzelfällen Stellplätze notwendig sein. Die Müllanlagen sind ebenfalls im SO 1 untergebracht, angrenzend an den Parkplatz und die Zufahrt zum Campingplatz, um eine möglichst konfliktfreie Müllabholung zu ermöglichen.

Im SO 3 „Campingplatzversorgung“ darf die festgesetzte zulässige Grundfläche für Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Der Bereich übernimmt zentrale Organisations- und Versorgungsfunktionen. Neben den Gebäuden für den Betrieb, die Versorgung und die Verwaltung des Campingplatzes

mit den notwendigen Anlieferung- und Nebenflächen sind hier Entsorgungsstationen untergebracht und Stellplätze gebündelt. Der Bereich funktioniert zusätzlich als An- und Abreisezone. Die Flächenversiegelung ist somit im Verhältnis zur Fläche des gesamten Platzes zu betrachten. Der versiegelten Fläche von ca. 3.570 m² steht eine Platzfläche von 40.597 m² (ohne Zeltplatz) gegenüber.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen entspricht im Wesentlichen dem Bestand. Um Flächen einzusparen werden Versorgungsanlagen (z.B. Belüftung) unter dem Dach untergebracht, sodass für einige Gebäude eine Erhöhung möglich wird. Mit einer maximalen Höhe von 6,50 m im Platzbereich und 8,50 m im zentralen Versorgungsbereich wird dennoch drauf geachtet, dass die Gebäude sich nicht störend auf das Erscheinungsbild auswirken. Der Bemessungspunkt für die jeweils festgesetzte Höhe wurde im Rahmen einer Vermessung des Geländes ermittelt und ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Lage am Dünengebiet bestimmt auch die Topographie im Planungsgebiet, dass durch unterschiedliche Höhenlagen charakterisiert ist. Die Festsetzung einer einheitlichen Bemessungsgrundlage erscheint vor diesem Hintergrund nicht zweckmäßig.

9. Stellplätze, Garagen und Einfahrten

Stellplätze

In der Regel wird der je Standplatz erforderliche Stellplatz innerhalb der Fläche des jeweiligen Standplatzes untergebracht. Aufgrund der Topographie und der sich daraus ergebenden Anordnung der Standplätze ist dies in Teilbereichen des Platzes nicht möglich. Die Unterbringung soll trotzdem standplatznah erfolgen, weswegen in Einzelfällen kleinteilig zusammengefasste Stellplätze angelegt sind. Dies wird ausnahmsweise zuglassen. Mit der dezentralen Unterbringung der Stellplätze wird die Herstellung einer Sammel-Stellplatzanlage mit 300 erforderlichen Stellplätzen vermieden. Für diese sind an dem Standort keine Flächen verfügbar, selbst der öffentliche Parkplatz verfügt lediglich über rund 80 Stellplätze. Stattdessen wird eine kleinteilige Verteilung der Stellplätze für eine unauffälligere Einbindung erreicht. Die Verkehrsflächen und Erschließungswege zu den Stand- bzw. Aufstellplätzen werden für das Abstellen der Wohnwagen ohnehin benötigt und hergestellt, sodass die zusätzliche Befestigung einer großen Stellplatzanlage unnötig ist und die Pkws besser auf den Standplätzen unterzubringen sind.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen decken grundsätzlich die Gebäude in ihren erforderlichen Größen ab. Sie sind demnach so gefasst, dass sie notwendige Erweiterungen mit einbeziehen, dabei jedoch den Standort der Gebäude einschränken. Stellplätze sind daher außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Notwendigkeit ergibt sich auch schon daraus, dass der je Standplatz erforderliche Stellplatz innerhalb der Fläche des jeweiligen Standplatzes untergebracht wird.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig. Eine solche bauliche Verfestigung von Stellplätzen, auch in Bezug auf die Höhenentwicklung, ist auf einem Campingplatz nicht erforderlich und nicht erwünscht.

In SO 3 „Campingplatzversorgung“ sind Flächen für die Unterbringung der Stellplätze der gastronomischen Einrichtungen festgesetzt. Es ist Platz für ca. 20 Stellplätze. Da die Gastronomie auch der Versorgung von Campinggästen dient, deren Fahrzeug auf dem jeweiligen Standplatz untergebracht ist, wird diese Anzahl an Stellplätzen als ausreichend erachtet. Gleichwohl nutzen auch externe Gäste das gastronomische Angebot. Für diese soll eine geordnete und einrichtungsnahe Stellplatzsituation vorgehalten werden.

Die Zeltfläche in den Dünen unterscheidet sich in ihrer Charakteristik vom restlichen Campingplatz. Bei den Zeltgästen handelt es sich in der Regel um einen häufiger wechselnden und tendenziell jüngeren Personenkreis, der auch ohne eigenes Fahrzeug anreist. Das Zelten ist eine der günstigsten Unterkunftsformen und erreicht damit eine Zielgruppe, die ansonsten weniger bedient wird. Ebenfalls begegnet wird der Nachfrage nach einem möglichst naturnahen Übernachtungsangebot. Im Vordergrund steht der ursprüngliche Gedanke des Campens, näm-

lich das vorübergehende Aufstellen von provisorischen Unterkünften in der Natur. Der Zeltplatz liegt auch getrennt vom Standplatzbereich im Dünengebiet. Dabei werden die Natürlichkeit bzw. die natürlichen Gegebenheiten vorangestellt, künstliche Eingriffe sollen soweit wie möglich vermieden werden und das Gelände natürlichen Veränderungen überlassen werden. Auf eine Befestigung von Plätzen und Wegen und der Errichtung von Versorgungsgebäuden wird daher bewusst verzichtet. Lediglich die Wegeführung wird zumindest freigehalten. Entsprechend dieser Charakteristik ist die Zeltfläche nicht vollumfänglich gemäß der Maßstäbe der Camping- und Wochenendplatzverordnung zu beurteilen. Abweichend von der Verordnung wird daher für das Aufstellen von Zelten auf dem Zeltplatz keine Ausweisung und Markierung von einzelnen Standplätzen mit einer Mindestgröße von 65 m² angenommen. Auch die Notwendigkeit eines Stellplatzes je Standplatz bzw. Zelt nicht gefordert. Eine Befahrbarkeit der Zeltfläche außer zu Betriebs- und Notfallzwecken wird ausgeschlossen.

Zulässige Anzahl von Stellplätzen

Generell gilt, dass je Baugrundstück nur die aufgrund der auf dem Baugrundstück ausgeübten Nutzung notwendigen Stellplätze hergestellt werden dürfen, um eine unverhältnismäßige Zunahme von Stellplätzen zu verhindern. Damit soll der übermäßigen Versiegelung des Bodens vorgebeugt werden.

Einfahrten

Die bestehende Zufahrt und weiterhin die Hauptzufahrt auf den Campingplatz erfolgt über den öffentlichen Parkplatz. Eine weitere Ausfahrtmöglichkeit auf dem östlichen Platz, dem Bereich für Touristikstandplätze entstehen. So wird die Verkehrssituation im zentralen Platzbereich (SO 3 „Campingplatzversorgung“) sowie auf dem öffentlichen Parkplatz entlastet. Ausfahrtmöglichkeiten direkt auf den Fischerweg sollen nicht entstehen, dies ist in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Der am Fischerweg verlaufende und insbesondere in den Sommermonaten hoch frequentierte Radweg soll nicht durch eine zusätzliche Querung beeinträchtigt werden. Ebenfalls soll die den Campingplatz abschirmende Bepflanzung nicht unterbrochen werden.

10. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Da mit der Bauleitplanung keine zusätzlichen Kapazitäten geschaffen bzw. diese aufgrund der Strukturierung und Einhaltung notwendiger Abstände sogar noch reduziert werden, sind hinsichtlich des Verkehrsaufkommens keine wesentlichen Änderungen zu erwarten. Die das Plangebiet äußerlich erschließenden vorhandenen Straßenverkehrsflächen sind ausreichend leistungsfähig, um den aus dem Plangebiet resultierenden Verkehr abzuwickeln. Die Straße Fischerweg wird folglich planungsrechtlich dem Bestand entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Verkehrssituation auf dem öffentlichen Parkplatz soll verbessert werden, insbesondere in Bezug auf die Zufahrt vom Fischerweg sowie die Organisation der Verkehrsteilnehmer. Neben Fußgängern, Rad- und Autofahrern besteht die Sondersituation des An- und Abreiseverkehrs des Campingplatzes. Die Leitung der unterschiedlichen Verkehrsarten über den Parkplatz ist verkehrssicher zu gestalten. Dabei sind ausreichend Platz für große Wohnfahrzeuge, Sicherheitsabstände zu Fußgänger und Radfahrer sowie eine angemessene Radwegeführung maßgeblich. Außerdem soll die Anzahl an Stellplätzen für den Strandbesucher soweit wie möglich erhalten bleiben. Die Stellplatzanordnung ist zukünftig um einen mittigen Sicherheitsabstand zu ergänzen. Die Fahrbahnbreite bietet ausreichend Platz für ein- und ausparkende Fahrzeuge inkl. Wohnfahrzeuge. Die nördlichen Stellplätze werden voraussichtlich durch Längsparkplätze ersetzt, um Platz für einen Radweg zu schaffen und gleichzeitig Stellplätze soweit wie möglich zu erhalten. Für den von Norden auf den Parkplatz mündenden Fahrradweg fehlt derzeit der Anschluss an und über den öffentlichen Parkplatz zur Weiterleitung auf den Radweg am Fischerweg. Dieser muss zukünftig sicher ausgestaltet werden. Eine Weiterführung des Radweges an der nördlichen Grenze

des Parkplatzes bietet sich an. Dadurch würden Konfliktpunkte mit der Ein- und Ausfahrt von Campingplatzgästen am Anwendungsgebäude des Campingplatzes sowie entlang der Wohnmobilstandplätze vermieden.

Um Detailplanungen nicht vorweg zu greifen, werden die Flächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Dabei wird die Fläche am nördlichen Rand des Parkplatzes sowie der Zufahrt über den Bestand hinaus um einen Streifen von 4,00 m Tiefe erweitert. So besteht die Möglichkeit, o.g. Maßnahmen umzusetzen. Da direkt angrenzend die formale Waldgrenze verläuft, ist für die Erweiterung eine Waldumwandlung notwendig. Zur Waldumwandlung wird Abschnitt 16. Hinweise erläutert.

An der Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz befinden sich Anlagen der Abwasserentsorgung sowie der Telekom. Die bestehenden Versorgungsanlagen werden auch zukünftig benötigt. Ein Teil der Fläche wird in die öffentliche Verkehrsfläche mit einbezogen, um die Möglichkeit der Erweiterung der Zufahrt sowie der Radwegführung zu berücksichtigen. Mit einer Erweiterung der Zufahrt ist daher eine Verlagerung der Telekom-Anlage notwendig. Ebenfalls wird für die Erweiterung der Einfahrt mit Erstellung eines Radweges die Umwandlung des mit der Verkehrsflächengrenze beginnenden Waldes notwendig. Zur Waldumwandlung wird Abschnitt 16. Hinweise erläutert.

Private Verkehrsflächen

Der Campingplatz wird über den öffentlichen Parkplatz erschlossen. Ab der Zufahrt zum Campingplatz wird die Erschließung als private Verkehrsfläche festgesetzt. Sie führt in die Standplatzbereiche und erschließt die im zentralen Versorgungsbereich gelegenen Stellplätze. Auf Höhe des zentralen Versorgungsgebäudes im SO 3 „Campingplatzversorgung“ wird der Weg als Gehweg weitergeführt. Ziel ist es, den motorisierten Verkehr in diesem Bereich auf ein Minimum zu beschränken, da hier die Wege von Strandbesuchern, Campingplatzgästen und Restaurantgästen zusammengeführt werden. Die Haupteerschließung der nördlichen Standplätze soll daher nördlich des SO 3 „Campingplatzversorgung“ erfolgen.

Der Platzbereich ist durch Fahrwege gegliedert, die einzelnen Standplätze sind überwiegend direkt anfahrbar. Die Wege sind im Bestand im Wesentlichen mit einer Breite von rund 3,00 m angelegt. Gemäß Camping- und Wochenendplatzverordnung ist eine solche Breite zulässig, sofern ein Richtungsverkehr ausgewiesen wird. Als private Verkehrsfläche werden „Rundwege“ festgesetzt, die eine übergeordnete Erschließung mit Richtungsverkehr gewährleisten. In der südöstlichen Ecke markiert der Weg die Feuerwehrezufahrt auf die Zeltwiese. Für darüber hinaus bestehende Erschließungswege ist dagegen im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung eine Grundfläche festgesetzt. So wird die kleinteilige innere Erschließung des Platzbereiches nicht auf seinen Bestand fixiert sondern kann an veränderte Bedingungen angepasst werden. Mit der Begrenzung der Grundfläche wird trotzdem gewährleistet, dass für die Erschließung nicht zu viel Fläche in Anspruch genommen wird. Im Südosten markiert ein kleiner Teil der privaten Verkehrsfläche den Zugang zum Zeltplatz innerhalb der Grünfläche (vgl. dazu Abschnitt 11. Grünflächen).

Rad- und Fußweg

Am nördlichen Platzbereich entlang, zwischen Campingplatz und dem angrenzenden Südwäldchen, verläuft von Norden kommend ein rund 2,50 m breiter und als Fußgänger- und, Radweg genutzter Weg. Der Weg mündet auf den öffentlichen Parkplatz, ohne dort weitergeführt zu werden. Über den Fischerweg führt er dann weiter in Richtung Süden. Der Weg ist außerdem im übergeordneten Besucherlenkonzept enthalten. Die Verbindung ist derzeit Bestandteil des sogenannten Westküstenradweges, der an der Westseite über die gesamte Insel verläuft. Über den Radweg sind die Strandübergänge erschlossen, so auch den direkt nördlich an den Campingplatz angrenzenden Übergang 51 und den einen weiter gelegenen Übergang 50. Diese beiden Übergänge sind nicht über den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Der Radweg ist insbesondere in den Sommermonaten hochfrequentiert, da er eine der zentralen Achsen darstellt.

Mit einer Breite von 2,50 m ist der Weg für das hohe Verkehrsaufkommen nicht mehr ausreichend. Für eine angemessene und sichere Führung von sowohl Fußgängern und Radfahrern in beide Richtungen ist zukünftig eine Verbreiterung notwendig. Im Bereich zwischen Campingplatz und Südwäldchen wird der Radweg inkl. einer Erweiterungsmöglichkeit auf 5,00 m Breite als Fläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fuß- und Radweg, festgesetzt. Für die Erweiterung ist eine Waldumwandlung notwendig, dazu wird in Abschnitt 16. Hinweise erläutert.

Der zum Strandübergang führende Weg wird ab Höhe des zentralen Versorgungsgebäudes im SO 3 „Campingplatzversorgung“ ebenfalls als Fläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg, festgesetzt. Da er sich auf Privatgelände befindet, ist er im Unterschied zum zuvor beschriebenen Fuß- und Radweg keine öffentliche Verkehrsfläche. Die Begehbarkeit für die Öffentlichkeit wird durch ein Gehrecht geregelt. Auch wenn über den Weg ein Teil der Dauerstandplätze erschlossen wird, soll der vorrangige Zweck der Erreichbarkeit des Strandüberganges verdeutlicht werden. Ziel ist es, den motorisierten Verkehr in diesem Bereich auf ein Minimum zu beschränken. Da die Standplätze als Dauerplätze genutzt werden, wird der Wohnwagen hier zu Beginn der Saison abgestellt und erst zum Ende der Saison wieder abgeholt. Die Standplätze werden im Saisonzeitraum lediglich wiederkehrend mit dem Pkw angefahren. Erschlossen werden 13 Standplätze, sodass das dadurch verursachte Verkehrsaufkommen gering ist. Für die Anfahrt der Standplätze wird ein Fahrrecht eingeräumt. Ebenfalls zugelassen wird die Befahrung durch Betriebsfahrzeuge des Campingplatzes sowie zu Zwecken der Anlieferung für den im Gebäude bestehenden Laden (vgl. Abschnitt 12).

11. Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt private Grünflächen für die naturbelasseneren Flächen auf dem Campingplatz fest. Dazu wird die jeweilige Zweckbestimmung – Zeltplatz, Spielplatz, Dünen – bestimmt.

Spielplatz

Südlich der Sanitärgebäude B und C befindet sich ein Kinderspielplatz, der als solcher erhalten bleiben soll. So ist die Fläche aus dem unmittelbaren Standplatzbereich mit seinem Verkehrsaufkommen herausgezogen und ist von den geplanten Aufenthaltsräumen innerhalb der Sanitärgebäude zu sehen. Auch im Hinblick auf Lärmemissionen macht der Standort Sinn, indem der Spielplatz so nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Standplätzen liegt. Um der Lage in den Dünen Rechnung zu tragen und die Einbettung in das Landschaftsbild zu fördern wird im Rahmen der Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften festgesetzt, dass Spielgeräte mit zurückhaltenden Farben und überwiegend aus Naturmaterialien herzustellen sind.

Zeltplatz

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich der Zeltplatz. Das Gelände liegt im Dünengebiet, die Fläche ist Bestandteil der Genehmigung aus dem Jahr 1993. Der Lageplan zur Genehmigung sah für den Bereich eine Standplatzaufteilung entsprechend der Aufteilung des nördlichen Platzbereiches vor. Tatsächlich besteht jedoch ein Unterschied in der Charakteristik und Nutzungsstruktur von Campingplatz und Zeltplatz. Dieser ergibt sich schon aus der naturräumlichen Lage des Zeltplatzes aber auch aus seiner Konzeption. Im Vordergrund steht der ursprüngliche Gedanke des Campens, nämlich das vorübergehende Aufstellen von provisorischen Unterkünften in der Natur. Dabei werden die Natürlichkeit bzw. die natürlichen Gegebenheiten vorangestellt, künstliche Eingriffe sollen soweit wie möglich vermieden und das Gelände natürlichen Veränderungen überlassen werden. Bei den Zeltgästen handelt es sich in der Regel um einen häufiger wechselnden und tendenziell jüngeren Personenkreis, der auch ohne eigenes Fahrzeug anreist. Auf eine Befestigung von Zeltplätzen und kleinteiligen Erschließungswegen und die Errichtung von Versorgungsgebäuden wird daher verzichtet. Lediglich eine Haupteinschließung zur Querung der Zeltfläche ist befestigt, zulässig. Über diesen Weg wird der Brandschutz gewährleistet und er dient betrieblichen Vorgängen (Leerung von Mülleimern, Pflege und Wartung von Versorgungsinfrastrukturen). Zusätzlich dient der Weg der Leitung und Orientierung für die Zeltgäste. Ansonsten können ausschließlich Zelte aufgestellt werden und es werden lediglich Anlagen zur Beleuchtung und Strom- und Wasserversorgung, sowie Müllbehälter und Holztische und -bänke bereitgestellt. Die Fläche wird daher nicht in das Sondergebiet „Campingplatz“ einbezogen, sondern als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz festgesetzt. Damit wird der besondere Charakter verdeutlicht. Die Errichtung von Gebäuden wird ausgeschlossen. Sonstige Anlagen, die der Zweckbestimmung dienen, sind jedoch zulässig. Dazu gehören die o.g. Einrichtungen Anlagen zur Beleuchtung und Strom- und Wasserversorgung, sowie Müllbehälter und Holztische und -bänke. Ebenfalls darunter fällt die Haupteinschließung, die wassergebunden zulässig ist.

Das Angebot unterscheidet sich nach Zeltgröße mit den Kategorien bis 8 m², 8 - 12 m² und ab 12 m². Zulässig sind maximal 140 Zeltplätze. Die Anzahl ergibt sich aus der bestehenden Campingplatzgenehmigung, in der

maximal 456 Standplätze zulässig sind. Abzüglich der 316 Standplätze für Wohnwagen Wohnmobile und Mobilheime in den Sondergebieten 1 und 2 (Campingplatz und Camping- und Wochenendplatz) verbleibt eine maximale Zahl von 140 Zeltplätzen. Die Fläche, auf der Zelte aufgestellt werden dürfen, ist im Rahmen der Planzeichnung eingegrenzt. Die Abgrenzung orientiert sich an dem Lageplan der bestehenden Campingplatzgenehmigung, indem insbesondere die Randbereiche sowie die zentrale Satteldüne zwischen Zeltplatz und Campingplatzbereich ausgenommen werden. Zusätzlich werden größere zusammenhängende Dünenflächen aus dem Zeltplatzbereich ausgenommen. An anderen Stellen werden dagegen Flächen in die Zeltfläche mit einbezogen. Dabei handelt es sich überwiegend um ebene Sandflächen, auf denen in der Vergangenheit Zelte errichtet wurde. So wird eine Zeltfläche festgesetzt, die sich an der natürlichen Dünenlandschaft orientiert. Innerhalb dieser Fläche besteht im Wesentlichen eine freie Platzwahl, sodass sich der Zeltgast in der Landschaft den Platz aussuchen kann, der ihm geeignet erscheint. Erfahrungsgemäß spielen dabei der Wind- und Sichtschutz eine große Rolle. Ergeben sich durch natürliche Prozesse wie Sandverwehungen Änderungen in der Landschaft können diese bei der Platzwahl ebenfalls berücksichtigt werden. Gegenüber der Herstellung festgelegter Plätze können so Eingriffe minimiert werden.

Dünen

Die von der Zeltfläche ausgenommenen Flächen sind mit der Zweckbestimmung Düne festgesetzt, für die ein Nutzungs- und Betretungsverbot gilt. Die Flächen sind durch einen niedrigen Holzzaun von den Zeltflächen abzugrenzen und mit dem Hinweis auf das Nutzungs- und Betretungsverbot aus Naturschutzgründen zu versehen. Die bestehenden offenen Sandflächen sind mit Strandhafer zu bepflanzen. Diese Bepflanzung ist durch den Betreiber kontinuierlich zu kontrollieren, insbesondere in den ersten Jahren, bis sich die Pflanzung geschlossen hat.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BatschG

Nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen ist die Lage der geschützten Küstendünen im Geltungsbereich. Diese gehören zu den nach § 30 BNatschG geschützten Biotopen. Der südliche Dünenbereich mit Zelt- und Spielplatz sowie westliche Teilbereiche mit Standplätzen für Wohnmobile / Wohnwagen liegen innerhalb dieser gesetzlich geschützten Biotope. Aus der Darstellung wird ebenfalls ersichtlich, dass für geplante Maßnahmen an den Sanitärgebäuden B und C geschützte Flächen in Anspruch genommen werden. Dafür wird eine naturschutzrechtliche Befreiung notwendig. Das überwiegende öffentliche Interesse und die Notwendigkeit der Maßnahmen sind nachfolgend dargelegt. Ansonsten sind auf den Flächen innerhalb der gesetzlich geschützten Biotope keine Erweiterungen geplant. Die bestehenden Standplätze bleiben erhalten, bauliche Anlagen sind nicht vorgesehen.

Naturschutzrechtliche Befreiung

Wie schon im Abschnitt *Campingplatz-Konzept* dargelegt, ist der Campingtourismus einer der wichtigsten Tourismusbranche in Deutschland und verzeichnet ein kontinuierliches und erhebliches Wachstum (Deutscher Tourismusverband e.V.: Der deutsche Campingmarkt 2009/2018, Hrsg: Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie). Damit stellt der Campingtourismus einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar.

Die Insel und Gemeinde Sylt ist die eine bedeutende Urlaubsdestination und Zugpferd des Tourismus in Schleswig-Holstein. Dies wirkt sich auch auf die Wertschöpfung des Landes und den regionalen Arbeitsmarkt aus. Für die Gemeinde Sylt bedeutet dies, dass sie sich und ihre Angebote zeitgemäß und qualitativ aufstellt und sich der Nachfrage und den Bedürfnissen ihrer Gäste anpasst. Der Erhalt der Marke und der Wirkung Sylts als Urlaubsdestination ist von öffentlichem Interesse.

Um der Bedeutung von sowohl Campingtourismus und Sylt als Urlaubsdestination gerecht zu werden, muss sich auch der Campingplatz Westerland entsprechend aufstellen. Dies gewinnt noch vor dem Hintergrund an Bedeutung, dass sich der Platz im Eigentum der kommunalen Gesellschaft Insel Sylt Tourismus-Service, deren Aufgabe es u.a. ist, touristische Einrichtungen auf dem Gebiet der Gemeinde Sylt bereitzustellen, befindet und von diesem seit 2019 auch betrieben wird.

In der Vergangenheit wurde sich zwar für eine Verlagerung des Platzes ausgesprochen, diese Überlegung hat die Gemeinde Sylt mit dem Aufstellungsbeschluss für diese Bauleitplanung jedoch revidiert. Wie beschrieben, haben Campingplätze eine große Bedeutung im Rahmen des Übernachtungsangebotes. Dabei gilt es, auch das Angebot im Segment der Campingplätze selbst zu differenzieren, um die vielfältige Nachfrage abzudecken. Der Campingplatz in Westerland ist mit seiner zentralen Lage in strand- und innenstadtnähe Anlaufstelle gerade auch für jüngere Gäste. Der naturnahe Zeltplatz in den Dünen stellt ein besonderes Merkmal dar.

Weiterhin ist die Flächenverfügbarkeit in der Gemeinde Sylt durch die naturräumlichen Gegebenheiten eingeschränkt. Mit einer Fläche von rund 7 ha würde die Verlagerung des Platzes einen erheblichen Eingriff mit Auswirkungen insbesondere auf das dortige Landschaftsbild haben. Der Eingriff am derzeitigen Standort des Campingplatzes besteht schon seit den 1950-Jahren und hat entsprechende Strukturen und Infrastrukturen entwickelt. Eine Renaturierung und Herstellung einer natürlichen Landschaft entsprechend der Umgebung, nämlich der Dünenlandschaft, würde einen immensen Aufwand bedeuten. Ebenso wäre die Verlagerung eines Platzes in dieser Größe mit einem entsprechend großen Arbeits- und finanziellen Aufwand verbunden.

Insgesamt ist aus den genannten Gründen eine Verlagerung des Campingplatzes nicht zweckmäßig und insbesondere nicht verhältnismäßig, sondern würde eine zu einer unzumutbaren Belastung führen.

Aufgrund der naturräumlichen Lage am Rand des Dünengeländes sind die räumlichen Möglichkeiten für Veränderungen auf dem Campingplatz jedoch stark eingeschränkt. Die Sanitärgebäude B und C grenzen an geschützte Dünen an. Für mögliche Erweiterungen in Richtung Süden ist daher eine naturschutzrechtliche Befreiung notwendig. Erweiterungen der Gebäude werden im Rahmen der Anpassung der Infrastrukturen des Platzes an aktuelle Standards zur Herstellung eines zeitgemäßen Campingplatzes erforderlich. Die Flächenerweiterung setzt sich zusammen aus einem vergrößerten Flächenbedarf und für sanitäre Einrichtungen (Anforderungen an die Größe von Toiletten, Waschkabinen, Duschkabinen und Abstände zu Waschbecken) sowie den Anforderungen an Art und Anzahl von Versorgungseinrichtungen gemäß der Kriterien der ADAC-Sterne-Gesamtbewertung sowie der Bewertungstabelle des BVCD und des DTV. Diese Bewertung ist maßgeblich für die Beurteilung und Auswahl von Campingplätzen durch die Campinggäste. Dabei ist der Bereich der Sanitärausstattung das zentrale Auswahlkriterium für den Campinggast, er hat somit auf die Gesamtbewertung den höchsten Einfluss. Die Erwartungen an die sanitären Anlagen seitens des Gastes sind hoch, sowohl in Bezug auf Qualität als auch Komfort des Angebotes. Daraus ergibt sich die betriebliche Notwendigkeit einer hohen Sterne-Bewertung. Für den Campingplatz Westerland wird ein Qualitätsniveau von 3-4 Sternen angestrebt.

Neben den sanitären Einrichtungen fließt in die ADAC-Bewertung auch die Ausstattung mit Freizeit- und Aufenthaltsmöglichkeiten und -angebote ein. Darunter fallen Spiel- und Sportanlagen von Kinderspielplatz bis Schwimmbad oder Tennisplatz sowie Animations- und Wellnessangebote wie Unterhaltungsprogramme, Saunen oder Beautysalons. Abgesehen von der räumlichen Einschränkung wird auch aufgrund der Nähe zum Strand und dem umfassenden Freizeitangebot in Westerland von einem solchen Angebot abgesehen. Stattdessen ist es jedoch umso bedeutsamer Küchen, Aufenthaltsräume und Terrassenflächen bereitzustellen, damit der Campinggast auch außerhalb seiner Unterkunft Aufenthaltsmöglichkeiten vorfindet, die insbesondere auch als Treffpunkt mit den anderen Gästen dienen. Ebenfalls soll ein gutes Versorgungsangebot für die Nahversorgung und in Form eines differenzierten gastronomischen Angebotes vorgehalten werden. Im Vergleich zu anderen Campingplätzen im Land werden auf dem Campingplatz Westerland somit Basis-Einrichtungen auf einem umfassenden und qualitätsvollen Niveau zur Verfügung gestellt und auf weitere Angebote, die mittlerweile Merkmale von Campingplätzen und von erheblicher Bedeutung in der Bewertung durch den ADAC sind, verzichtet. Geplant und wirtschaftlich notwendig ist die qualitative Aufwertung mit dem Ziel, den heutigen Standard eines normalen Campingplatzes zu erreichen, also 3 bis 4 Sterne. Ziel ist nicht ein höchster Standard von 5 Sternen mit einem deutlich höheren Platzbedarf. Die Kriterien des ADAC sowie die Bewertungstabelle des BVCD/DTV sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Die Gebäude B und C liegen zentral zwischen Zeltfläche und Touristikstandplätzen. Sie dienen der Versorgung des östlichen Platzbereiches mit 200 Standplätzen und der Zeltfläche mit 140 Zeltplätzen. Daher werden hier der Großteil der Versorgungseinrichtungen (Sanitäranlagen, Küchen und Aufenthaltsmöglichkeiten) wie auch ergänzende Angebote wie ein Kinder- und Babybadezimmer konzentriert. Mit dem Zeltplatz besteht außerdem ein

maßgebliches Übernachtungsangebot für Gäste, die nicht im Zweifel auf ihre eigenen Kochgelegenheiten zurückgreifen können, und die vor schlechten Wetterlagen weniger geschützt sind. Insbesondere für diese Gäste ist die Bereitstellung von ausreichend Aufenthaltsflächen und Kochgelegenheiten zentral. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen sollen die Gebäude dabei so konzipiert sein, dass bei geringer Platzauslastung eines der Gebäude geschlossen werden kann.

Gebäude B ist auf dem Genehmigungsstand von 1966 mit ca. 140,00 m². Es verfügt über grundlegende Sanitäranlagen (WCs, Duschen, Waschraum mit Waschbecken). Dabei sind lediglich zwei Duschen vorhanden, die Waschmöglichkeiten sind gesammelt in einem Raum untergebracht, somit bestehen keine Einzelwaschkabinen. Die Flächen für WCs und Duschen entsprechen mit rund 1,00 m je Einheit keinem zeitgemäßen Standard. Dabei sind die Kabinen so eng angeordnet, dass gegenüberliegende Türen nicht gleichzeitig geöffnet werden können, was nicht zuletzt aus Brandschutzgründen ein Problem darstellt. Die Duschen verfügen nicht über Ablage- oder Umkleidemöglichkeiten, lediglich ein Gemeinschaftsraum zum Ankleiden, etc. ist vorhanden. Diese Ausstattung ist nicht mehr zeitgemäß und bietet keinerlei Privatsphäre. Dabei müssen aufgrund mangelnder Lüftungstechnik Außentüren soweit wie möglich geöffnet bleiben, um eine Durchlüftung der Räumlichkeiten zu erreichen. Durch die fehlende umfassende Durchlüftung kommt es zu Schimmelbildung. Die vorhandene Duschanlage arbeitet mit vorgemischtem Wasser, die Möglichkeit der Temperatureinstellung besteht nicht. Aufgrund der Legionellengefahr ist eine solche Anlage nicht mehr zulässig. Es besteht ein Nutzungsverbot des Gesundheitsamtes und die Auflage die Anlage zu erneuern. Ebenfalls zu erneuern ist der Trinkwasserspeicher um trinkbares Wasser bereitstellen zu können. Barrierefreie Einrichtungen sind nicht vorhanden.

Mit der Modernisierung der Anlage soll das Gebäude zeitgemäß strukturiert und um fehlende sanitäre Anlagen wie Duschen, Einzelwaschkabinen und eine barrierefreie Infrastruktur ergänzt werden. Dabei werden Scham- und Trennwände angebracht und auf ausreichende Abstände zwischen den einzelnen Einheiten geachtet. Die technische Ausstattung (Steckdosen, Lichtauslässe, individuelle Beleuchtung, Handtrockner) wird erneuert und Ablagemöglichkeiten geschaffen. Die Raumaufführung (Fliesen, Deckenhöhe, etc.) wird entsprechend der Anforderungen des BVCD und des DTV sowie der ADAC-Bewertungskriterien hergestellt. Maßgeblich sind u.a. eine geeignete Bodenneigung für einen optimalen Wasserabfluss, die Unterputzlegung von Rohren und Leitungen ... Die Technik muss erneuert werden, sodass für eine zeitgemäße Heiz- und Lüftungstechnik ausreichend Platz eingeplant wird. Ergänzt werden die Basis-Sanitäranlagen durch ein Kinder- und Babybad sowie abschließbare Einzelbäder für ein zeitgemäßes sanitäres Angebot, das den Ansprüchen der unterschiedlichen Zielgruppen des zentralen Campingplatzes der Gemeinde Sylt gerecht wird.

Koch- und Spülgelegenheiten, Aufenthaltsmöglichkeiten sowie Wäschebecken/Waschmaschinen werden bisher nicht vorgehalten. Dafür werden zusätzlich zu den sanitären Anlagen in diesem, auf dem Platz zentral gelegenen Gebäude Küchen- und Aufenthaltsmöglichkeiten sowie Abwaschgelegenheiten und Möglichkeiten zum Wäschewaschen eingerichtet.

Für das ursprüngliche Gebäude C aus dem Jahr 1963 wurden mit der Sanierung und Aufstockung im Jahr 1993 die sanitären Anlagen mit Sanitäreinrichtungen in weiterhin zeitgemäßer Größenordnung hergestellt. Die Fläche beträgt rund 255,00 m². Auch dieses Sanitärgebäude verfügt seitdem über grundlegende und außerdem in der Größe ausreichende Sanitäranlagen (WCs, Duschen, Waschbecken) und darüber hinaus über zu heutigen Standard gehörende Einzelkabinen mit Waschbecken. Zuletzt wurde das Gebäude saniert, indem der Schimmelbefall entfernt und die befallenen Deckenteile ersetzt, veraltete elektrische und wasserführende Leitungen erneuert und die Technik um eine leistungsfähige Lüftungsanlage ergänzt wurde. Ebenfalls wurde aufgrund von Hygienevorschriften und der Legionellengefahr Wasser- und Trinkwasseranlagen erneuert sowie die technische Ausstattung (Steckdosen, Lichtauslässe, individuelle Beleuchtung, Handtrockner) modernisiert. Entsprechend wurde auch das Mobiliar durch zeitgemäße Anlagen ersetzt. Diese Maßnahmen konnten im Rahmen des bestehenden Gebäudes umgesetzt werden. Ein Erweiterungsbedarf ergibt sich aus der Bereitstellung von Koch- und Abwaschgelegenheiten, Möglichkeiten zum Wäschewaschen sowie Aufenthaltsmöglichkeiten.

Da die beiden zentralen Sanitärgebäude B und C rund 200 Standplätze und die Zeltfläche mit maximal 140 Zeltplätzen versorgen, sind ausreichend Versorgungskapazitäten vorzuhalten. Wie zuvor schon ausgeführt, ist insbesondere auch für die Zeltgäste wichtig, Kochgelegenheiten und Aufenthaltsräume vorzuhalten.

Eine Erweiterung der Gebäude in Richtung Norden ist nicht möglich. Bezüglich des Sanitärgebäudes B besteht die räumliche Einschränkung durch das angrenzende zentrale Versorgungsgebäude mit seinen Außenflächen, für die wiederum keine Platzmöglichkeiten für eine Verlegung bestehen, sowie die Fahrwege, die der Erschließung der Zeltfläche und der Anlieferung des Versorgungsgebäudes dienen. Auch entlang des Sanitärgebäudes C verläuft der Fahrweg zur Erschließung der Standplätze, dessen Verlegung zu einer unzumutbaren Wegeführung und dem Verlust von Standplätzen führen würde. Darüber hinaus liegt das Gebäude räumlich höher als die angrenzende Erschließung und der Platzbereich, sodass ein Anbau mit einem zusätzlichen Aufwand verbunden wäre.

12. Geh- und Fahrrechte

Gehrecht für die Öffentlichkeit

Da der Strandübergang Nr. 52 über den Campingplatz führt, wird ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit für die private Verkehrsfläche festgesetzt (vgl. Abschnitt 10). Dies führt ab der Campingplatzzufahrt am zentralen Versorgungsgebäude vorbei zur Strandtreppe.

Fahrrecht zur Anfahrt von Standplätzen und für den Lieferverkehr

Für den als Gehweg festgesetzten Teil der privaten Verkehrsfläche wird ein Fahrrecht für Nutzer der über diesen Weg erschlossenen Standplätze eingeräumt (vgl. Abschnitt 10). Ebenfalls befahren werden darf der Abschnitt für die Anlieferung von Waren für den im Versorgungsgebäude befindlichen Laden zur Versorgung der Campinggäste. Das Versorgungsgebäude ist funktional aufgeteilt und beherbergt Gastronomie, Betriebsflächen und den Laden. Aufgrund dieser Aufteilung muss die Anlieferung für den Laden von der Nordseite erfolgen und kann nicht gemeinsam mit der Anlieferung für die Gastronomie organisiert werden. Aus diesen Gründen wird das Fahrrecht festgesetzt.

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft getroffen.

Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen besteht schon ein Gehölzbestand, welcher den Campingplatz vom Straßenbereich abschirmt und in die Landschaft einbindet. Diese Funktion soll erhalten und der Bestand entsprechend erhalten, gepflegt und weiterentwickelt werden.

Schutz von Dünenflächen

Da der Campingplatz Westerland an Dünengebiet angrenzt, das unter die gesetzlich geschützten Biotope fällt, ist eine verträgliche Nutzung anzustreben. Der schon bestehende Zaun wird daher auch planungsrechtlich als Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft aufgenommen.

Versiegelung und Versickerung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest, dass Niederschlagswasser von Dachflächen und privaten befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist, sofern eine sonstige Satzung nichts anderes bestimmt und es nicht auf dem jeweiligen Grundstück gesammelt und genutzt wird. Das Oberflächenwasser kann bspw. für Brauchwas-

serzwecke (Gartenbewässerung, WC-Spülung) genutzt werden. Durch entsprechende Einsparungen beim Trinkwasserverbrauch kann die Grundwasserförderung reduziert und hierdurch ein Beitrag zum Grundwasserschutz geleistet werden. Gleichzeitig wird der Anteil zu entsorgenden Oberflächenwassers reduziert.

Beleuchtung

Auch vor dem Hintergrund des Umgebungsschutzes und einer Einbindung des Geländes in die Landschaft wird eine Festsetzung zur Beleuchtung getroffen. So sind für die erforderliche Beleuchtung der Wege, die Standplätze erschließen nur bodenbeleuchtende Lampen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Einer weithin sichtbaren Beleuchtung wird so entgegengewirkt. Auch die Insektenfreundlichkeit der Beleuchtung sollte beachtet werden, sodass möglichst LED-Leuchten, die ein warmweißes Licht abgeben (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) und ein vollständig gekapseltes Lampengehäuse haben, welches nach oben abgeschirmt ist, als Leuchtmittel verwendet werden sollten. Die Festsetzung gilt ebenfalls für den Haupteintrittsweg, der durch die Zeltfläche führt. Von weiterer Beleuchtung innerhalb der Zeltfläche, z.B. die Beleuchtung einzelner Zeltplätze wird abgesehen. Ziel ist es, die Fläche so naturbelassen wie möglich zu erhalten.

14. Festsetzungen zur örtlichen Bauvorschriften

Gerade für Fremdenverkehrsgemeinden sind das Orts- und Landschaftsbild wichtige Faktoren für die touristische Attraktivität und die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften ein wichtiges planerisches Element.

Die Nutzung im Außenbereich wirkt sich auf das Landschaftsbild aus. Die getroffenen Festsetzungen dienen dazu, die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten. Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen im Rahmen der Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzungen trägt einen maßgeblichen Teil dazu bei. Weiterhin wird durch Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern und Fassaden sowie Werbeanlagen auf eine unauffällige Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebung hingewirkt. So sind u.a. grelle, leuchtende und reflektierende Farben und Materialien sowie akustische und bewegliche Werbeanlagen unzulässig. Auch bei Nebenanlagen sind aus diesem Grund unauffällige Farben sowie möglichst natürliche Materialien zu verwenden.

Festsetzungen zu Traufhöhe gewährleisten, dass bei den festgesetzten Gebäudehöhen keine störenden Wandhöhen, z.B. bei Errichtung von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern entstehen. Gleichwohl werden Dachformen wie Flach- und Pultdächer nicht von vornherein ausgeschlossen. Die Campingplatznutzung stellt eine besondere Nutzung dar (im Vergleich zu den Orten auf der Insel mit überwiegend eingeschossigen Wohngebäuden mit Sattel- oder Walmdächern), und liegt nicht im Zusammenhang mit der Ortslage. Daher können auch andere Bauformen zugelassen werden, weiterhin jedoch mit der Maßgabe, die Auswirkungen auf die Umgebung gering zu halten. Somit wird stattdessen die Errichtung von Flach- und Pultdächern auf Gebäude mit einer maximalen Höhe von 5,00 m beschränkt.

15. Hinweise

Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen

Im Rahmen der Ermittlung der Umweltauswirkungen (siehe Umweltbericht) wurde festgestellt, dass unvermeidliche Eingriffe getätigt werden, die ausgeglichen werden müssen. Dabei geht es um eine zusätzliche Bodenversiegelung durch die Erweiterung von Gebäuden und für Nebenanlagen und Fahrwege und die damit einhergehende Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und den Verlust von Tier- und Pflanzenlebensräumen. Da es sich bei diesen Flächen gemäß Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (2013) um „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ handelt, sind als Ausgleich Flächen im Verhältnis von mindestens 1:0,5 zu naturbetonten Biotopen zu entwickeln. Über diese Maßnahmen für die Bodenversiegelung werden auch die Eingriffe in Biotypen ausgeglichen. Der Eingriffsumfang und die Ermittlung des notwendigen Ausgleichsbedarfs sind in der Bilanzierungstabelle im Anhang zum Umweltbericht dargestellt. Der

Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der GreenTEC GmbH. Auf dem GreenTEC Campus in Enge-Sande werden auf rund 95 ha unterschiedliche Lebensraumtypen entwickelt. Im westlichen Teil der Fläche befindet sich eine Binnendüne, auf der Heideflächen entwickelt und gepflegt werden. Die 347 Ökopunkte, die für die Versiegelung von Flächen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 136 auszugleichen sind, kommen dem Entwicklungsziel Heide zu Gute.

Biotopschutz

Im Rahmen der Erläuterung zu den Grünflächen in Abschnitt 11 wurde die Betroffenheit gem. § 30 BAtschG gesetzlich geschützter Biotope (hier Küstendünen) aufgezeigt. Die Biotopabgrenzung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der südliche Dünenbereich mit Zelt- und Spielplatz sowie westliche Teilbereiche mit Standplätzen für Wohnmobile / Wohnwagen liegen innerhalb dieser gesetzlich geschützten Biotope. Grundsätzlich sind Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope verboten. Aus der Darstellung wird ersichtlich, dass für geplante Maßnahmen an den Sanitärgebäuden B und C geschützte Flächen in Anspruch genommen werden. Dafür wird eine naturschutzrechtliche Befreiung notwendig. Das überwiegende öffentliche Interesse und die Notwendigkeit der Maßnahmen wurde in Abschnitt 11 *Naturschutzrechtliche Befreiung* dargelegt. Ansonsten sind auf den Flächen innerhalb der gesetzlich geschützten Biotope keine Erweiterungen geplant. Die bestehenden Standplätze bleiben erhalten, bauliche Anlagen sind nicht vorgesehen.

Waldabstand

Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung baulicher Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es nach § 24 Landeswaldgesetzes verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30,00 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Dies gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 69 LBO sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden. Der Waldabstand ist nachrichtlich u.a. in Bebauungspläne aufzunehmen. Gemäß § 23 Abs. 2 Landeswaldgesetz kann mit Einvernehmen der Forstbehörde von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eine Unterschreitung des Waldabstandes zugelassen werden.

Für bestehende bauliche Anlagen, die den Waldabstand unterschreiten, gilt, dass Bauunterhaltungsmaßnahmen, Um- und Erweiterungsbauten ohne gesonderte Zulassung erlaubt sind, solange sich die bereits vorhandene Gefahrenlage nicht erhöht.

Gebäude, die nach § 63 LBO verfahrensfrei sowie Vorhaben, die nach § 68 LBO genehmigungsfreigestellt sind, erfordern jedoch bei Unterschreitung des Waldabstandes eine eigenständige Zulassung.

Durch die Lage an der Westküste ist das Südwäldchen extremen Bedingungen (Wind) ausgesetzt. Entsprechend gestaltet sich insbesondere der westliche Waldrand, der eine besondere Schutzfunktion übernimmt. Niedriger, langsam höher werdender Bewuchs schützt die dahinterliegenden höheren Bäume.

Grundsätzlich verläuft die Waldgrenze des Südwäldchens derzeit mit dem Rand des Fahrradweges und des öffentlichen Parkplatzes. Dies stellt die ursprüngliche Anpflanzfläche für die Aufforstung in den 20er und 30er-Jahren dar. Der Campingplatz liegt zum Teil innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 30,00 m. Das betrifft nicht nur Standplätze sondern auch eines der Sanitärgebäude sowie das Empfangsgebäude. Nach Vorabstimmung mit der Unteren Forstbehörde wurde in Aussicht gestellt, dass die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes von 30,00 m aufgrund der Ausgestaltung des Waldrandes und der niedrigen Baumhöhen nicht erforderlich ist. Hinsichtlich des Sanitärgebäudes auf dem Campingplatz reicht voraussichtlich ein Abstand von 15,00 m. Für die Aufstellung von Wohnwagen ist ggf. ein Abstand von 10,00 m ausreichend. Um insbesondere den Abstand von 10,00 m einhalten zu können ist eine Waldumwandlung notwendig. Dies betrifft einen Streifen von ca. 3,50 m Tiefe und einer Länge von ca. 220,00 m an der Westseite des Waldes. Auch für eine mögliche Verbreiterung des Radweges ist eine solche Umwandlung notwendig. Dies betrifft auch die Südseite des Waldes auf einer Fläche von ca. 4,00 m Tiefe und 150,00 m Länge. Die Notwendigkeit bezüglich der Flächenerweiterung für Radweg und Parkplatz wurden in den entsprechenden Abschnitten in Kapitel 12 erläutert. Die Zwänge hinsichtlich der Aufstellung von Wohnwagen und Wohnmobilen ergeben sich aus der sehr eingeschränkten Flächensituation des

Campingplatzes. Eine Aufgabe von rund 28 (Dauer)-Standplätzen würde sich deutlich in der Wirtschaftlichkeit des Betriebes niederschlagen. Da nach Vorabstimmung mit der Unteren Forstbehörde einer Waldumwandlung nicht von Vorneherein von ihr vertretene Belange entgegenstehen, soll im Sinne einer gerechten Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen die Möglichkeit der Verschiebung der Waldgrenze umgesetzt werden. Mit der Verbreiterung des Radweges wird sprich außerdem ein maßgeblicher öffentlicher Belang für eine Verschiebung der Waldgrenze.

Als Ausgleich für die Umwandlung von Waldflächen wird in Form einer Ersatzaufforstung auf dem Flurstück 11 der Flur 5 in der Gemarkung Utersum auf Föhr geleistet. Diese Fläche kommt dem Naturraum des Eingriffes am Nächsten. Der Ausgleich findet im Verhältnis 1:2 statt, sodass 3.290 m² Fläche als Ausgleich dienen. Die Erstaufforstung auf der bezeichneten Fläche hat bereits stattgefunden.

Bodenfunde

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb archäologischer Interessensgebiete. Die Denkmalschutzbehörde ist jedoch über Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, die während der Erdarbeiten entdeckt werden, unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern, das heißt in unverändertem 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. Verantwortlich sind dafür der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten. Bei archäologischen Untersuchungen handelt es sich um kostenpflichtige Maßnahmen. Die notwendigen Kosten für die Prospektion und ggf. Bergung und Dokumentation von archäologischen Denkmälern sind vom Träger des Vorhabens zu übernehmen. Nach § 8 Abs. 2 DSchG sind Vorhaben im Sinne § 8 Abs. 1 DSchG bei der Oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Es ist aber immer dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und die Anzeige möglichst frühzeitig erfolgen sollte, damit keine Verzögerungen im Planungs- oder Bauablauf entstehen.

Küsten- und Hochwasserschutz

Gemäß Landeswassergesetz dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 150,00 m vom Fußpunkt einer Düne gemäß § 80 Abs. 1 Nr. 4 nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Nach Stellungnahme des Landesbetriebs für Küstenschutz Nationalpark und Meeresschutz Schleswig Holstein liegt das Plangebiet außerhalb eines Abstandes von 150,00 m zur Küste und außerhalb von Hochwasserrisikogebieten.

Altablagerungen

Auf dem östlichen Streifen des SO1 für Touristikstandplätze, dem ehem. Parkplatz entlang des Fischerwegs L24, befindet sich eine Altablagerung. Diese ehem. städtische „Müllkippe“ wurde von der Stadt Westerland untersucht und als Sicherungsmaßnahme mit bindigem Boden abgedeckt. Bei Tiefbauarbeiten in diesem Bereich ist besondere Sorgfalt angezeigt.

Kampfmittel

Da in der Gemeinde Kampfmittel nicht auszuschließen sind, ist die Fläche vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben / Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Bauträger sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

Fortführung des Liegenschaftskatasters

Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer auf eigene Kosten die für die Fortführung des Liegenschaftskatasters erforderliche Einmessung des Gebäudes und der Nutzungsartengrenzen gemäß des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster zu veranlassen.

16. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird für den seit den 1950er Jahren bestehenden Campingplatz die planungsrechtliche Grundlage geschaffen. Dabei werden bestehende Gebäude und Strukturen gesichert und im Zuge der dringend notwendigen Sanierung und Modernisierung auch Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Somit handelt es sich im Wesentlichen um eine städtebauliche Weiterentwicklung eines bereits baulich entwickelten und erschlossenen Gebietes mit Steuerung der Bauungs- sowie Nutzungsmöglichkeiten.

16.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Insofern wird im Nachfolgenden auf eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf jedes einzelne Schutzgut (Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und Sachgüter) verzichtet. Der Umweltbericht ist beigefügt.

Den Belangen des Naturschutzes wird durch Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundfläche, den überbaubaren Grundstücksflächen, zum Wasserhaushalt (Regenwasserversickerung, Versiegelung) und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Unvermeidbare Eingriffe werden über das Ökokonto der GreenTEC GmbH in Enge-Sande ausgeglichen. Die vertragliche Vereinbarung für den Ausgleich von 347 m², entsprechend 347 Ökopunkten, wird vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes unterzeichnet.

Für die Inanspruchnahme geschützter Dünenflächen durch die Erweiterung von Gebäude ist von der unteren Naturschutzbehörde eine naturschutzrechtliche Befreiung in Aussicht zu stellen. Die Befreiung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der jeweiligen baulichen Anlage erteilt.

Durch die Planung wird ein Eingriff in den angrenzenden Wald vorbereitet, für den eine Waldumwandlung erforderlich ist. Hintergrund des Eingriffes ist die Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen, die in Abschnitt 15 *Hinweise, Wald* sowie dem Abschnitt 12 *Geh- und Radweg* dargelegt ist. Als Ausgleich für die Umwandlung von Waldflächen wird in Form einer Ersatzaufforstung auf dem Flurstück 11 der Flur 5 in der Gemarkung Utersum auf Föhr geleistet. Diese Fläche kommt dem Naturraum des Eingriffes am Nächsten. Der Ausgleich findet im Verhältnis 1:2 statt, sodass 3.290 m² Fläche als Ausgleich dienen. Die Erstaufforstung auf der bezeichneten Fläche hat bereits stattgefunden.

16.2 Stadtplanerische Auswirkungen

Aufgrund einer fehlenden planungsrechtlichen Grundlage ist der Handlungsspielraum für Maßnahmen und Entwicklungen deutlich eingeschränkt. Das führt zu einer mangelnden Investitionsbereitschaft und damit zu einer Vernachlässigung der Anlagen und Einrichtungen auf dem Campingplatz. Mit der Bauleitplanung wird dieser Handlungsspielraum gegeben und gleichzeitig Einfluss auf die möglichen Entwicklungen genommen. Damit werden positive Effekte für die Ausnutzung von Grund und Boden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Fehlnutzung baulicher Anlagen erzielt. Das betrifft hier insbesondere die Zweckbestimmung der Stand-

plätze und die Vermeidung einer Fehlentwicklung in Bezug auf Wochenendhausgebiete oder die dauerwohnlische Nutzung und damit eine Entstehung von Siedlungssplittern sowie die Einbettung des Gebiets in die Landschaft durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung.

16.3 Ökonomische und finanzielle Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird der Campingplatz planungsrechtlich gesichert. Gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation mit einer Beurteilungsgrundlage nach § 35 BauGB (Außenbereich) geht damit eine deutliche Verbesserung einher, indem Planungssicherheit hinsichtlich zukünftiger Maßnahmen und Investitionen gegeben wird. Das bestehende Baurecht in dem Gebiet beschränkt sich auf den Bestandsschutz und damit die bestehende Genehmigungsgrundlage. Die bestehenden Anlagen und Einrichtungen werden dabei berücksichtigt, sodass die Nutzbarkeit des Grundstückes nicht eingeschränkt und Eigentumsansprüchen Rechnung getragen wird. Stattdessen werden Bedarfe, die sich aus steigenden Anforderungen und den sich verändernden Ansprüchen an den Campingtourismus ergeben, berücksichtigt und Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten in Bezug auf die Versorgungsanlagen und Einrichtungen auf dem Campingplatz eingeräumt. Das betrifft insbesondere die Sanitäranlagen aber auch die gastronomischen Einrichtungen. Lediglich bezüglich der Übernachtungskapazitäten und der räumlichen Ausdehnung des Campingplatzes werden keine Erweiterungen zugestanden. Damit wird den an diesem Standort maßgeblichen Belangen von Natur und Umwelt Rechnung getragen.

Die Sicherung der bestehenden Nutzungen und Kapazitäten wirken sich positiv auf die Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen aus. Ebenfalls wird mit der Planung die Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde gestärkt. Campingplätze tragen wesentlich zur Differenzierung des Übernachtungsangebotes bei, indem sie das Angebot zur Ferienwohnungs- und Hotelbeherbergung um eine deutlich andere Zielgruppe ergänzen – sowohl im Hinblick auf ökonomische als auch erlebnisrelevante Aspekte.

16.4 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung erfolgt unverändert über die in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen. Eine zusätzliche Ausfahrt vom Campingplatz wird ermöglicht, um die Verkehrssituation auf dem Campingplatz und auf dem öffentlichen Parkplatz, über den der Campingplatz erschlossen wird, zu entzerren. Ebenfalls wird eine Verbesserung der Zufahrt vom Fischerweg auf den öffentlichen Parkplatz ermöglicht, in dem die öffentliche Verkehrsfläche erweitert wird. Da keine zusätzlichen Beherbergungskapazitäten auf dem Campingplatz geschaffen werden, ist nicht mit einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen. Stattdessen soll die Infrastruktur mit der Festsetzung hierzu benötigter Flächen insbesondere für Radfahrer, darunter auch die deutlich steigende Anzahl von E-Bikes, deutlich verbessert werden. Die Ertüchtigung und der Ausbau der Fahrradinfrastruktur sind für die gesamte Gemeinde Sylt vorgesehen. Somit ist im Rahmen der Planung nicht von einer Beeinträchtigung der verkehrlichen Situation auszugehen. Ziel ist es stattdessen, die Situation für alle Verkehrsteilnehmer zu verbessern und die Sicherheit zu erhöhen.

Das Plangebiet ist in seiner Ver- und Entsorgung über den vorhandenen Anschluss an das öffentliche Netz gesichert. Mit der Erweiterung der Zufahrt vom Fischerweg auf den öffentlichen Parkplatz und einer neuen Radwegführung ist ggf. die Verlegung des bestehenden Verteilerkastens notwendig. Die Varianten werden zu diesem Zeitpunkt jedoch noch geprüft.

17. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungs-Varianten)

Im Sinne einer abwägungsgerechten Planung werden Alternativen zur grundsätzlichen Konzeption der Planung geprüft, um auszuschließen, dass die angestrebten Planungsziele über andere Festsetzungen besser erreicht werden könnten.

Entwicklung des Gebietszustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Mit dem Aufstellungsbeschluss für die Bauleitplanung hat die Gemeinde Sylt dem Ziel Ausdruck verliehen, den Campingplatz Westerland an diesem Standort zu erhalten. Eine Nichtdurchführung der Planung ist damit keine Option, da der Platz damit auf den Bestand eingefroren wäre und sich den steigenden Anforderungen und Ansprüchen im Campingtourismus nicht anpassen könnte. Stattdessen würde der Platz in Folge einer mangelnden Planungs- und Investitionssicherheit zunehmend verfallen und nicht mehr nachgefragt werden. Damit entstünden eine bedeutende Lücke im Übernachtungsangebot der Gemeinde und ein baulicher Missstand.

Verlagerung des Campingplatzes an einen anderen Standort

In der Vergangenheit wurde sich für eine Verlagerung des Platzes ausgesprochen, beispielsweise angegliedert an den Campingplatz in Tinnum. Diese Überlegung hat die Gemeinde Sylt mit dem Aufstellungsbeschluss für diese Bauleitplanung revidiert.

Die Campingplätze haben eine große Bedeutung im Rahmen des Übernachtungsangebotes der Gemeinde Sylt indem sie eine Beherbergungsform darstellen, die sich deutlich von dem sonstigen Angebot an Ferienwohnungen und Hotels unterscheidet und den Bedarf einer anderen, für Sylt wichtigen, Zielgruppe deckt. Dabei gilt es auch das Angebot im Segment der Campingplätze selbst zu differenzieren, um die vielfältige Nachfrage abzudecken. Der Campingplatz in Westerland ist mit seiner zentralen Lage in strand- und innenstadtnähe Anlaufstelle gerade auch für jüngere Gäste. Der besonders naturnahe Zeltplatz in den Dünen stellt ein besonderes Merkmal dar.

Weiterhin ist die Flächenverfügbarkeit in der Gemeinde Sylt durch die naturräumlichen Gegebenheiten eingeschränkt. Mit einer Fläche von rund 7 ha würde die Verlagerung des Platzes einen erheblichen Eingriff mit Auswirkungen insbesondere auf das dortige Landschaftsbild haben. Der Eingriff am derzeitigen Standort des Campingplatzes besteht schon seit den 1950- Jahren. Die Herstellung einer natürlichen Landschaft entsprechend der Umgebung, nämlich Dünenlandschaft, würde einen immensen Aufwand bedeuten. Zusätzlich wäre die Verlagerung eines Platzes in dieser Größe auch mit einem großen finanziellen Aufwand verbunden.

Insgesamt ist aus den genannten Gründen eine Verlagerung des Campingplatzes nicht zweckmäßig und insbesondere nicht verhältnismäßig.

Festsetzung eines Sondergebietes „Campingplatz“ auch für den Zeltplatz

Aufgrund der Zugehörigkeit des Zeltplatzes in den Dünen zum Campingplatzbetrieb wäre ggf. auch eine Ausweisung der Fläche als Sondergebiet „Campingplatz“ entsprechend des Standplatzbereiches in Frage gekommen. Damit würde jedoch die Charakteristik des Zeltplatzes nicht angemessen dargestellt und planerisch unterstützt werden. Der Zeltplatz zeichnet sich durch seine Naturnähe aus. Der Eingriff wird möglichst gering gehalten, indem keine Gebäude errichtet oder sonstige Flächen versiegelt werden. Die Zelte werden dort aufgestellt, wo die Natur Platz bietet. Dagegen ist der Standplatzbereich in Einzelstandplätze strukturiert und erschlossen. Dadurch und durch die Nutzung durch Wohnfahrzeuge ergibt sich ein komplett anderes Erscheinungsbild des Platzes, der eher einem Baugebiet (Sonstiges Sondergebiet) gleich, als dem einer Grünfläche. Dieser Unterschied wird mit der Festsetzung des Zeltplatzes als Grünfläche deutlich gemacht.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 136 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom xx.xx.2020 gebilligt.

Gemeinde Sylt,

.....
Der Bürgermeister

**Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 136
„Campingplatz Westerland“
der Gemeinde Sylt - OT Westerland**

Projekt 1809

- Beteiligung -



Dipl.-Ing. Lars Rohde
Garten- und Landschaftsplanung
Fischerweg 41 2 980 Sylt-OT Westerland
04651-889 29 29 Fax 04651-889 29 25
0162-133 688 3 info@inselgruen-sylt.de
inselgruen-sylt.de

21. April 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	3
1.1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	3
1.1.1. Standort.....	3
1.1.2. Art und Umfang des Vorhabens.....	4
1.1.3. Bedarf an Grund und Boden.....	4
1.2. Überblick über die zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne.....	4
1.3. Schutzgebiete.....	8
1.4. Betroffene Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung.....	8
1.5. Geschützte Biotope.....	8
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	8
2.1. Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	9
2.1.1. Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz.....	9
2.1.2. Geologie/Boden/Fläche.....	12
2.1.3. Wasser.....	13
2.1.4. Klima/Luft.....	13
2.1.5. Landschafts- und Ortsbild / Erholung.....	14
2.1.6. Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen, Abfälle).....	14
2.1.7. Kultur und sonstige Sachgüter.....	14
2.1.8. Wechselwirkungen.....	14
2.2. Ermittlung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich.....	15
2.2.1. Null-Variante.....	15
2.2.2. Standortalternativen.....	15
2.2.3. Beschreibung des geplanten Vorhabens.....	15
2.2.4. Wirkfaktoren.....	18
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	25
2.3.1. Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz.....	25
2.3.2. Boden /Fläche.....	26
2.3.3. Wasser.....	26
2.3.4. Klima/Luft.....	26
2.3.5. Landschafts- und Ortsbild / Erholung.....	27
2.3.6. Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen).....	27
2.3.7. Kultur und sonstige Sachgüter.....	27
2.3.8. Wechselwirkungen.....	27
2.4. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	27
3. Zusätzliche Angaben.....	28
3.1. Bestandsaufnahme.....	28
3.2. Kenntnislücken.....	28
3.3. Monitoring.....	28
4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	29
5. Anhang.....	29
6. Quellen/Literatur:.....	29

Feb. 2020 Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB / Behörden gem. § 4(1) BauGB
 Apr. 2020 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

1. Einleitung

Die Gemeinde Sylt plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 „Campingplatz Westerland“ für das Gebiet östlich des Weststrandes, südlich des Südwäldchens und westlich Fischerweg im Ortsteil Westerland. Parallel wird die 13. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist der Begründung jeweils ein Umweltbericht beizufügen. Der Umweltbericht dokumentiert die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführende Umweltprüfung. Für den Campingplatz gab es bisher keinen Bebauungsplan.

1.1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Der Campingplatz Westerland ist planungsrechtlich derzeit nicht gesichert sondern genießt Bestandsschutz. Noch zum Zeitpunkt der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in den 1990er-Jahren hatte sich die Politik für eine Verlegung des Platzes ausgesprochen. Mit dem nunmehr gefassten Aufstellungsbeschluss wurde jedoch ein neuer Planungswille formuliert. Der Platz soll an seinem Standort erhalten bleiben und auch für die Zukunft gesichert werden. Dafür und für die Gewährleistung einer nachhaltigen und verträglichen Entwicklung ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Gemeinde Sylt verfolgt mit dem Bebauungsplan vorrangig folgende Ziele:

- Festsetzung eines Sondergebietes „Campingplatz“ mit Aussagen über die Arten der Standplätze (Jahresstandplätze, Touristikingcamping, Zeltplätze, Mobilheime, etc.) und die sonstigen zulässigen Nutzungen
- Steuerung von Fehlnutzungen: Wochenendhäuser, Freizeitwecken dienende Zweitwohnungen, Dauerwohnungen
- Steuerung der Siedlungsentwicklung: Verhinderung der Verfestigung von Siedlungssplittern
- Sicherung und Weiterentwicklung der Funktion als Fremdenverkehrsgemeinde
- Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung

Parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans durch die 13. Änderung.

Der Aufstellungsbeschluss für die Bauleitpläne erfolgte am 06.02.2019.

1.1.1. Standort

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der bebauten Ortslage von Westerland in der Gemeinde Sylt in unmittelbarer Nähe zum Weststrand. Der Ortsteil Westerland gehört zum Verflechtungsbereich Westerland/Tinum, der die Funktion eines Zentralen Ortes auf Sylt einnimmt und somit Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt ist und sich in zentraler Lage entlang des Weststrandes auf der Insel Sylt befindet. Die zentrale und dennoch teilweise ruhige Lage sowie die Nähe zu den Versorgungseinrichtungen und Infrastrukturen machen den Bereich zu einem attraktiven Wohn- und Fremdenbeherbergungsstandort für Einwohner und Gäste.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von rund 8,2 ha grenzt an den östlichen und südlichen Rand des Südwäldchens. Zwischen Campingplatz und Waldgrenze verläuft der Westküstenradweg. Der Fischerweg verläuft entlang der südöstlichen Platzgrenze. An der südöstlichen Ecke liegt der Biskeplatz des Ortsteiles Westerland. Westlich befindet sich der Weststrand, dazwischen und südlich schließt sich das Dünengebiet an. Der Zeltplatz liegt im Bereich der Dünenlandschaft.

1.1.2. Art und Umfang des Vorhabens

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird ein Sondergebiet „Campingplatz“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient Zwecken der Erholung, der Errichtung von Standplätzen für Zelte und Wohnwagen/Wohnmobile sowie den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes. Das Sondergebiet „Campingplatz“ gliedert sich in drei Teilbereiche:

Sondergebiet SO 1 „Campingplatz“: Das Sondergebiet umfasst den größten Teil des Platzbereiches und dient Zwecken der Erholung, der Errichtung von Standplätzen für Zelte und Wohnwagen / Wohnmobile sowie den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes:

- maximal 200 Touristikstandplätze im östlichen Teilbereich
- maximal 106 Dauerstandplätze im nördlichen Teilbereich
- eine Standplatzgröße von mindestens 75 m²
- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb, die Verwaltung und die Versorgung des Campingplatzes
- Kurkartenkontrolle
- befestigte Erschließungswege auf einer maximalen Fläche von insgesamt 1.500 m²

Sondergebiet SO 2 „Camping- und Wochenendplatz“: Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Mobilheimen, Zelten und Wohnwagen:

- maximal 10 Stand- bzw. Aufstellplätze für Mobilheime sowie Wohnwagen / Wohnmobile mit einer Aufstellfläche von mindestens 120 m²

Sondergebiet SO 3 „Campingplatzversorgung“: Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Nutzungen zur Campingplatzversorgung, die ansonsten im Platzbereich nicht zugelassen werden sollen:

- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb, die Verwaltung und die Versorgung des Campingplatzes
- Schank- und Speisewirtschaften und Läden
- eine Wohnung für Personal, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Die Nutzung des Campingplatzes ist nur vom 01. April bis zum 31. Oktober zulässig.

Weitere Flächen des Geltungsbereichs werden als Grünflächen festgesetzt mit den Zweckbestimmungen::

- Zeltplatz mit maximal 140 Plätzen
- Spielplatz
- Dünenflächen

Aus ökologischen Gründen werden Festsetzungen für Nutzung der Dünen innerhalb des Campingplatzes sowie zum Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser getroffen.

1.1.3. Bedarf an Grund und Boden

Die Flächen des Campingplatzes befinden sich im Eigentum des Insel Sylt Tourismus Service die sonstigen Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand.

1.2. Überblick über die zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Es werden die Fachgesetze und Fachplanungen herangezogen, die für den B-Plan von Bedeutung sind.

Umweltschützende Belange in Fachgesetzen:

§ 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a Baugesetzbuch (BauGB): Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Anlage 1 BauGB (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c): In der Anlage werden die Bestandteile des Umweltberichts aufgeführt.

§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Kontraktionsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

§ 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Die Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten,
- eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen,
- die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
- eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Eingriffsregelung:

§ 15 BNatSchG: Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

§ 1a Abs. 3 BauGB: Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. An Stelle von Festsetzungen können auch sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gemäß § 18 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich

voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Entscheidung über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie über Darstellungen und Festsetzungen zu Vermeidung und Ausgleich im Bebauungsplan fällt die Gemeinde in der Abwägung nach den §§ 1 und 1a BauGB.

§ 9 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB festzusetzen.

Geschützte Biotope

Gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG sind Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können sind. Zu diesen geschützten Biotopen gehören gemäß § 30 (2) 6 auch Küstendünen. Diese sind definiert als „durch Windeinfluss gebildete Sandaufhäufungen oberhalb des Meeresstrandes der Nord- und Ostsee einschließlich eingeschlossener, auch wasserführender Dünentäler (Landes-VO über gesetzlich geschützte Biotope, 2009).

Übergeordnete Fachplanungen

Landesentwicklungsplan/Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan (2010) ordnet die gesamte Insel als Schwerpunkttraum für Erholung und Tourismus und als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ein.

Im Regionalplan für den Planungsraum V (2002) wird die gesamte Insel als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung eingeordnet. Die Dünen und die östlich angrenzenden Wiesen werden als Vorranggebiet für den Naturschutz eingeordnet.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sylt stellt das Plangebiet bisher dar als:

- Flächen für Dünen und Heide
- Parkfläche
- Verkehrsflächen
- Fläche für Wald.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen überwiegend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab; der Bebauungsplan entwickelt sich demgemäß nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sylt. Dieser wird im Parallelverfahren geändert.

Die bisher als Flächen für Dünen und Heide dargestellte Fläche wird nun für den Bereich des Dünenzeltplatzes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz und Spielplatz und ansonsten als Sondergebiet Camping dargestellt

Bebauungsplan

Bisher gibt es für den Geltungsbereich keinen Bebauungsplan.

Landschaftsprogramm/Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsprogramm werden keine für das Gebiet wesentlichen Aussagen getroffen.

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V (2002) werden folgende Aussagen getroffen:

- Die Dünen sind als „gesetzlich geschützter Biotop (größer als 20 ha)“ dargestellt
- Die Dünen sind ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 17 LNatSchG als Naturschutzgebiet erfüllt

- Die Dünen sind ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems: Es handelt sich um einen Schwerpunktbereich
- Die ganze Insel ist ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung
- Die Dünen südlich von Westerland bis Hörnum sind als Geotop „Dünen von Westerland – Hörnum/Sylt,“ dargestellt

Biotopverbundsystem

Fast die gesamte Insel Sylt ist Teil eines Schwerpunktraums des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems, dies gilt auch für den Geltungsbereich. Er ist Teil des Schwerpunktbereichs Nr. 456 „Rantumer und Hörnum Dünen“. Die vorrangigen Entwicklungsziele sind Erhaltung der derzeitigen Situation im Bereich der bestehenden NSG; im Bereich der „Rantumer Salzwiesen“ die Erhaltung und Entwicklung eines Mosaiks aus unbeeinflussten und extensiv genutzten, halbnatürlichen Inselfalzwiesen (Angaben gem. LANU 2003). Da der Geltungsbereich nicht innerhalb der NSG und auch nicht der Salzwiesen liegt, werden diese Entwicklungsziele nicht berührt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der ehemaligen Stadt Westerland von 2002 trifft folgende Aussagen zum Geltungsbereich.

- Bestand: Die Flächen des Campingplatzes werden als Campingplatz dargestellt und die angrenzenden Düne als Braundüne.
- Entwicklungskonzept:
 - Darstellung der überwiegenden Flächen als Campingplatz mit der randlichen Darstellung "keine Erweiterung der Campingplatzflächen"; der Zeltplatz liegt in der Darstellung jedoch außerhalb der Campingplatzflächen
 - mittelfristig Rückführung zu einer kompakteren, naturschonenderen Nutzung
 - Neubau abgängiger Gebäude maximal auf den bestehenden Fundamenten
 - zusammen mit allen angrenzenden Dünenflächen wird die Ausweisung als Naturschutzgebiet vorgeschlagen
 - die Dünen im Süden und Westen (außerhalb Camping- und Zeltplatz) sind als Biotopverbundachse dargestellt

Strandversorgungskonzept

Das Strandversorgungskonzept (SVK), stellt einen Teil des gesamtinsularen Entwicklungskonzeptes dar. Das SVK mit dem Stand vom November 2011 dient als Fachkonzept hinsichtlich der vorhandenen Strandversorgungseinrichtungen in Ausstattung und Größe. Im Rahmen einer umfassenden Bestandsaufnahme sind alle Strandversorgungseinrichtungen erfasst, kartiert, beschrieben und bewertet worden. Das SVK trifft für jeden Strandübergang eine Festlegung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und der maximalen Gesamtfläche.

Das Strandversorgungskonzept beschreibt den Strandübergang als gering frequentierten Nebenstrand außerhalb der Ortslage. Die auf dem Campingplatz befindliche gastronomische Einrichtung wird im Rahmen des Strandversorgungskonzeptes nicht berücksichtigt, da sie erstrangig den vorhandenen Bedarf der Campingplatzbesucher deckt. Eine explizite Strandversorgungseinrichtung soll an diesem Strandübergang auch zukünftig nicht vorgesehen werden.

1.3. Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Dies gilt auch für Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung, diese befinden sich mit der Nordsee erst im Westen hinter den Dünen .

1.4. Betroffene Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

In der Umgebung des Geltungsbereichs liegen keine Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung die betroffen sind.

1.5. Geschützte Biotope

Die Zeltplatzfläche sowie große Teile der nördlichen Campingplatzfläche liegt gemäß geologischer Karte geologisch gesehen innerhalb der Küstendünen. Und auch in der landesweiten Biotopkartierung sind sie als geschützte Biotoptypen der Küstendünen gem. § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG kartiert (Biotop-Nr. 1115-009).

In Abstimmung mit der UNB des Kreises Nordfriesland wird der überwiegende Teil dieser nördlichen Campingplatzfläche jedoch nicht als geschützte Küstendüne angesehen:

- die Campingplatznutzung auf diesen Flächen war bereits lange vor der Unterschutzstellung von Dünen als geschützte Biotope vorhanden, da Dünen erst seit 1982 zu den geschützten Biotopen gehören; auf einer Postkarte von 1972 oder früher (gem. Poststempel) kann man sehen, dass die Nutzung bereits früher sehr intensiv war und sogar noch weiterreichende Flächen nördlich des heutigen Campingplatzes genutzt wurden;
- diese langjährige Nutzung bedeutet, dass die Flächen bereits seit langer Zeit und damit auch zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung als geschütztes Biotop sehr stark überprägt waren und daher praktisch keine Merkmale von Dünen vorhanden waren und sind. Diese Flächen liegen zwar geologisch innerhalb der Küstendünen, sie sind jedoch aufgrund ihrer bereits lange bestehenden Nutzung und damit ihres auch bereits lange bestehenden dünenuntypischen Charakters gärtnerisch gestalteten Flächen gleichzusetzen. Und zu solchen Flächen heißt es in den „Erläuterungen zur Kartierung von gesetzlich geschützten Biotopen“ (LLUR, 2015) „Im engeren Wohnumfeld gestaltete und gärtnerisch, z.B. durch Bodenaustausch, Zierrasen oder Gebüschpflanzen überprägte und festgelegte Küstendünen gehören nicht zu den im o.a. Sinne geschützten Dünen.“
- allein wenige Bereiche im Südwesten dieser Campingplatzflächen vermitteln noch von der Geomorphologie den Eindruck einer Düne und wären damit tatsächlich als geschützte Dünenbereiche anzusehen; im Plan sind diese Fläche als geschützte Biotope dargestellt

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 (4) 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 139. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des B-Plans auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden grundsätzlich nur regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

2.1. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Im Geltungsbereich liegt im Wesentlichen der Campingplatz Westerland mit:

- Standplätzen aus Rasenflächen für Wohnwagen und Wohnmobile, hierzu gehören
 - Touristische Plätze für Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile
 - Jahresstandplätze für Wohnwagen
- Standplätze für Zelte in den Dünen
- drei Sanitärgebäude, ein Empfangsgebäude und ein Wirtschaftsgebäude (Lager)
- ein Restaurantgebäude
- asphaltierte oder wassergebundene Fahrwege sowie weitere versiegelte und unversiegelte Betriebsflächen, z.B. Lagerflächen
- Spielplatz

Hinzu kommen Flächen außerhalb des Campingplatzgeländes:

- Fischerweg mit straßenbegleitendem Radweg
- asphaltierter öffentlicher Parkplatz
- asphaltierter Fuß- und Radweg (Westküstenradweg)
- Dünenflächen im Südosten

Der Campingplatz in Westerland (Dünen-Camping Sylt) wird seit den 1950er-Jahren betrieben. Die bestehende Platz-Genehmigung umfasst 456 Standplätze mit je 75 m², d.h. eine Fläche für Standplätze von 34.200 m². Die Anordnung der Standplätze ist teilweise sehr eng. Dauerstandplätze und Touristikstandplätze sind weitgehend getrennt untergebracht. Neben Standplätzen für Wohnwagen und Wohnmobile ist im südlichen Bereich und im Dünengelände der Dünenzeltplatz angelegt. Zum Betrieb und für die Versorgung des Platzes besteht ein zentrales Versorgungsgebäude mit Betriebsräumen, einer Schank- und Speisewirtschaft, einem Laden und einer Wohnung sowie drei Sanitärgebäude mit WCs, Duschen, und Spülmöglichkeiten, ein Empfangsgebäude und ein kleines Betriebsgebäude. Die Bebauung ist mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern im Wesentlichen niedrig gehalten. Lediglich das zentrale Versorgungsgebäude erreicht mit seinem Walmdach eine Höhe von ca. 8,10 m, jedoch ohne ausgebautes Dachgeschoss. Die Fassaden variieren mit unterschiedlichen Farbtönen, die Dächer sind überwiegend mit roten Ziegel gedeckt. Die Erschließungswege sind asphaltiert oder wassergebunden.

Hinter der Einfahrt auf den Campingplatz und vor dem zentralen Versorgungsgebäude bestehen derzeit Park- und Abstellflächen sowie Aufenthaltsgelegenheiten. Die Situation ist ungeordnet und unübersichtlich. Die Stellplätze dienen Besuchern der gastronomischen Einrichtung sowie Mitarbeitern.

Die Zufahrt zum Campingplatz erfolgt über einen öffentlichen Parkplatz. An der Zufahrt vom Fischerweg auf den öffentlichen Parkplatz befindet sich eine Pumpstation. Auf dem Campingplatz befindet sich außerdem ein Trafo-Gebäude des örtlichen Stromversorgers.

2.1.1. Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

2.1.1.1. Tiere

Konkrete Daten zur Tierwelt liegen nicht vor. Im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichts wurden keine eigenen Erhebungen zur Tierwelt durchgeführt. Es wurde deshalb auf Grundlage der örtlichen Gegebenheiten eine Potenzialabschätzung hinsichtlich der Bedeutung als Tierlebensraum vorgenommen. Ein solches Vorgehen erscheint auch aufgrund der durch das geplante Vorhaben als eher gering einzuschätzenden Auswirkungen als geeignet.

Aufgrund der heute bereits vorhandenen intensiven Nutzungen als Campingplatz bestehen im Geltungsbereich bereits starke Vorbelastungen im Hinblick auf seine Eignung als Tierlebensraum.

Brutvögel

Küstendünen sind ein potenzieller Lebensraum für einige Brutvogelarten. Die im folgende genannten Brutvogelarten sind als typische oder mögliche Arten der Küstendünen auf Sylt anzusehen (PFEIFFER 2003).

Art	Schutzstatus	potenzielles Vorkommen
Steinschmätzer		
Wiesenpieper		
Feldlerche		
Fasan	besonders geschützte Art gem. § 7 (2) BNatSchG; VSchRI Art. 1	möglich, aber aufgrund der Campingplatznutzung, der örtlichen Gegebenheiten sowie der Vorbelastungen nur sehr geringe Wahrscheinlichkeit
Bachstelze		
Brandgans		
Rebhuhn		
Kuckuck		

Aufgrund des im nördlichen Teil des Geltungsbereichs recht schmalen Dünengürtels, aufgrund der allgemein vorhandenen Störungen für Bodenbrüter in den Dünen (Vorkommen des Fuchses, freilaufende Hunde, unerlaubtes Betreten der Dünen) sowie besonders aufgrund der intensiven Nutzung der Campingplatzflächen ist aber bei den Dünen im Geltungsbereich nicht von einer nennenswerten Bedeutung als Brutgebiet auszugehen. Allenfalls mit einzelnen Revierpaaren könnte zu rechnen sein.

Die im Geltungsbereich vorkommenden Rosa rugosa-Gebüsche stellen eher ein potenzielles Bruthabitat für Vögel der Gehölzflächen und des Siedlungsbereiches dar und nicht so sehr für die typischen Brutvögel der Küstendünen. Das teilweise großflächige Vorkommen dieser Rose in den Dünen auf Sylt wird immer wieder aus Sicht von Natur und Landschaft als Problem angesehen, da es zu einer Verdrängung der typischen Dünenvegetation und der damit einhergehenden typischen Vogelwelt der Dünen kommt. Da sich die Rose auf der Insel und insbesondere auch in den Dünen immer stärker ausbreitet, ist für die auf die Rose als Bruthabitat angewiesenen Vögel inselweit gesehen dauerhaft sogar eher von einer Verbesserung der Situation auszugehen.

Aufgrund der heutigen Situation und da es durch das geplante Vorhaben zu keiner wesentlichen Veränderung möglicher Auswirkungen auf Brutvögel gegenüber der heutigen Situation kommt, ist nicht von einer Betroffenheit von Brutvögeln auszugehen.

Amphibien

Die Dünen des Geltungsbereiches und seine nähere Umgebung sind ein potenzieller Lebensraum für Amphibien, so kommen auf Sylt in den Dünen Moorfrosch und Kreuzkröte vor. Nachweise über Vorkommen in diesem Gebiet liegen nicht vor (GROSSE 2006 und 2012, LANU 2018a) und ein Vorkommen ist aufgrund der o.g. Vorbelastungen sehr unwahrscheinlich. Auch fehlen in der Umgebung potenzielle Laichgewässer.

Moorfrosch: Seine Landlebensräume fallen zumeist räumlich eng mit seinen Laichgewässern zusammen (LANU, 2005). Der Schwerpunkt seiner Verbreitung auf Sylt lag bisher in den Dünen, der Marsch und am Rande der Geest (GROSSE 2012). Aufgrund der Vorbelastungen und des Fehlens potenzieller Laichgewässer ist ein Vorkommen unwahrscheinlich.

Kreuzkröte: Der Schwerpunkt des Vorkommens auf Sylt liegt in den Dünen mit feuchten Dünentälern (GROSSE 2012). Ihre Sommerlebensräume und Winterquartiere sind „vegetationsarme, trockene Bereiche mit lockerem Substrat“ (LANU, 2005). Aufgrund der

Vorbelastungen und des Fehlens potenzieller Laichgewässer ist ein Vorkommen unwahrscheinlich.

Art	Schutzstatus	potenzielles Vorkommen
Kreuzkröte	streng geschützte Art gem. § 7 (2) BNatSchG; FFH-RI Anhang IV	unwahrscheinlich
Moorfrosch		

Von einer Betroffenheit von Amphibien ist nicht auszugehen. Insbesondere auch, da es durch das geplante Vorhaben nicht zu einer wesentlichen Veränderung gegenüber der heutigen Situation kommt.

Reptilien

Auf Sylt kommen mit der Zaun- und der Waldeidechse zwei Reptilienarten vor, wobei für die Zauneidechse nur ein Nachweis aus Hörnum vorliegt. Die Waldeidechse ist auf Sylt flächendeckend vertreten. So bewohnt sie in den Dünen besonders Randbereiche anmooriger Dünentäler und auch an Siedlungsrändern tritt sie z.T. häufiger auf, jedoch zwischen Westerland und Wenningstedt seltener. (GROSSE, 2012)

Die Waldeidechse ist die häufigste auf Sylt vorkommende Reptilienart. So bewohnt sie in den Dünen besonders Randbereiche anmooriger Dünentäler und auch am Siedlungsrand von Hörnum tritt sie in großer Dichte auf. (GROSSE, 2012)

Die Zauneidechse wurde bis 2003 auch in Hörnum nachgewiesen, so auch nordöstlich des Geltungsbereiches in den Dünen. Vermutlich bis in die Mitte der 1980er-Jahre kam die Zauneidechse fast am gesamten westlichen Ortsrand in den Weißdünen vor. In den letzten Jahren gelang kein Nachweis mehr, so dass angenommen werden musste, dass die Vorkommen erloschen waren (GROSSE, 2012). Im Mai 2012 gelang ein Nachweis der Zauneidechse im Nordwesten der Hörnum Odde (WINKLER, HUSSEL, 2013). Nachweise aus der Umgebung des Geltungsbereiches liegen nicht vor.

Der Geltungsbereich und seine Umgebung stellen einen potenziellen Lebensraum für die Waldeidechse dar. Konkrete Nachweise über Vorkommen liegen aber nicht vor (GROSSE 2006 und 2012, LANU 2018a). Ein Vorkommen der Waldeidechse ist also möglich, jedoch ist nicht von einer Betroffenheit auszugehen, da es durch das geplante Vorhaben nicht zu einer wesentlichen Veränderung gegenüber der heutigen Situation kommt.

Art	Schutzstatus	potenzielles Vorkommen
Waldeidechse	besonders geschützte Art gem. § 7 (2) BNatSchG	möglich, aber aufgrund der Vorbelastungen nur geringe Wahrscheinlichkeit

Von einer Betroffenheit von Reptilien ist nicht auszugehen, da es durch das geplante Vorhaben insbesondere nicht zu einer wesentlichen Veränderung gegenüber der heutigen Situation kommt.

Zusammenfassung

Der Geltungsbereich besitzt eine allgemeine Bedeutung als Tierlebensraum. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen bestehen eine Reihe von Vorbelastungen. Es liegen keine Hinweise auf das tatsächliche Vorkommen streng geschützter oder europäischer Tierarten vor. Aufgrund der heutigen Nutzungen sowie der Art des geplanten Vorhabens, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf die Tierwelt auszugehen.

2.1.1.2. Pflanzen

Die Biotoptypen des Geltungsbereiches werden durch die überwiegende Lage in den Küstendünen sowie die Nutzung als Campingplatz geprägt:

Graudüne (KDg): Im Südwesten des Campingplatzes im Bereich der Zeltstandplätze liegen Graudünenflächen im z.T. kleinteiligen Wechsel mit offenen Sandflächen (s.u.). In den Graudünen dominiert der Strandhafer. Die Graudünen setzen sich außerhalb des Campingplatzes fort. Es handelt sich um ein geschütztes Biotop gem. § 21 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG.

Braundüne (KDe): Im Südosten außerhalb der Campingplatzfläche ragt die angrenzende Braundünenfläche in den Geltungsbereich. Dominierende Pflanzen sind hier Krähenbeere und Besenheide. Es handelt sich um ein geschütztes Biotop gem. § 21 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG.

Küstendüne mit Rosa rugosa-Gebüsch (KHr): Innerhalb des Campingplatzes finden sich verteilt innerhalb der Küstendünen Rosa rugosa-Gebüsche. Es ist davon auszugehen, dass sich die Rose hier weiter in die Dünen ausbreiten wird. Es handelt sich um ein geschütztes Biotop gem. § 21 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG.

Offene Sandfläche (KDo): Im Westen und Südwesten des Gebietes finden niedrige, auf der Geest aufliegenden Graudünen. Diese schmalen Dünenstreifen werden dominiert vom Strandhafer. Es handelt sich um ein geschütztes Biotop gem. § 21 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG.

Zierrasen (SGr): Auf dem Campingplatz finden sich großflächig Rasenflächen. Es handelt sich dabei überwiegend um regelmäßig genutzte und gemähte Zierrasenflächen als Standplätze für Wohnwagen und Wohnmobile.

Bankett/Straßenbegleitgrün (SVi): Schmale Streifen entlang des Fischerwegs und des straßenbegleitenden Radweges mit überwiegender Grasbewuchs, die regelmäßig gemäht werden. In diesen Streifen liegen teilweise kleine straßenbegleitende Gräben.

Sonstiges Feldgehölz (HGy): Innerhalb der Campingplatzflächen außerhalb der Küstendünen sowie am östlichen Rand der Rasenflächen des Campingplatzes finden sich weitere Rosa rugosa-Gebüsche.

Mischwald (WFm): Entlang des Westküstenradwegs und des Parkplatzes liegt ein schmaler Streifen des angrenzenden Mischwalds innerhalb des Geltungsbereichs. Bei diesen Flächen handelt es sich überwiegend um den strauchartigen Randstreifen des Waldes.

Zur Abgrenzung gesetzlich geschützter Biotoptypen im Geltungsbereich siehe Kapitel 1.5..

Erkenntnisse über das Vorkommen geschützter Pflanzen liegen nicht vor. Von erheblichen Auswirkungen auf Pflanzen ist daher nicht auszugehen, insbesondere auch da es nicht zu wesentlichen Änderungen gegenüber dem heutigen Zustand kommt.

2.1.2. Geologie/Boden/Fläche

Der nördliche und südliche Teil des Geltungsbereichs liegt im Bereich der Küstendünen. Gemäß geologischer Karte von 1962 handelt es sich bei den Bogen- und Strichdünen um Flugsandbildungen aus Dünen sand, z.T. über anderen Bildungen. Bei den außerhalb der Dünen liegenden Flächen handelt es sich überwiegend um Schlick mit eingelagertem Flugsand, im äußersten Osten geht dieser in Schlick über Torf über Geschiebelehm über. (Geologische Karte, 1952).

Als Bodentypen handelt es sich bei den Grau- und Braundünen aufgrund der beginnenden Bodenbildung und Humusanreicherung um Regosole aus Dünen sand. Bei den Schlickbildungen handelt es sich um Marschböden mit dichten Horizonten. Da beide Bodentypen auf Sylt häufig vorkommen, besteht für sie keine über den normalen Bodenschutz hinausgehende Schutzwürdigkeit. (Landschaftsprogramm, 1999 und Bodenkarte SH, 1991)

Der überwiegende Campingplatz mit den Standplätzen für Wohnwagen liegt relativ eben auf einer Höhe von ca. 3,5 bis 4,5. In den westlichen Bereichen steigen diese Flächen dann zu den Dünen hin leicht an. Die im Westen und Südweste außerhalb des Campingplatzes angrenzenden Dünen erreichen Höhen von 17 bis 20 m. Der Dünenzeltplatz im Südwesten weist ein ausgeprägtes Relief auf und liegt auf Höhen von 4 m in den Tälern bis zu gut 10 m in den Randbereichen. (Alle Angaben in m ü NN gem. DGK 1:5000 und Vermessungsplan).

Auf dem Campingplatzgelände befinden sich eine Reihe von Gebäuden sowie befestigte und damit versiegelte Flächen wie Fahrwege. Hinzu kommen teilversiegelte Flächen mit einer wassergebunden Deckschicht und Holzpodeste. Außerhalb des Campingplatzes liegen weitere versiegelte Flächen, hierzu gehören der Fischerweg mit Radweg, der Parkplatz sowie der Dünenradweg. Hinzu kommt noch eine wassergebunden Fläche in den Dünen im Südosten.

Fläche Campingplatz	72.179 m²
Fläche Gebäude	1.566 m²
Fläche befestigte Nutzflächen (Fahrwege, Nebel	7.430 m²
Fläche wassergebundene Nutzflächen	415 m²
Fläche Holzpodeste	535 m²
Gesamtfläche Nutzflächen	9.946 m²
Anteil Nutzflächen an Campingplatzfläche	13,8%

Fläche Geltungsbereich	82.066 m²
Gesamtfläche Nutzflächen	15.234 m²
Anteil Nutzflächen am Geltungsbereich	18,6%

Auf dem Campingplatz werden mit einer Fläche von ca. 7,2 ha werden aktuell bei 13,8% der Fläche für bauliche Anlagen (Gebäude, Wege, Terrassen u.ä.) in Anspruch genommen, hinzu kommen die nicht versiegelten Standflächen für Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte. Bezogen auf den gesamten Geltungsbereich liegt der Wert bei 18,6%.

2.1.3. Wasser

Oberflächengewässer: Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Detaillierte Angaben zum Grundwasser liegen nicht vor. Aufgrund der Lage des Campingplatzes zu großen Teile auf einer Höhe von etwa 4 m üNN und der direkten Strand- und Nordseenähe, ist zu vermuten, dass das Grundwasser zumindest auf Höhe des Meeresspiegels wenn nicht sogar höher ansteht. Auch ist zu vermuten, dass der Grundwasserstand einem gewissen Einfluss durch die Gezeiten unterliegt.

Aufgrund des in großen Teilen anstehenden versickerungsfähigen Dünensandes weist der Geltungsbereich eine Bedeutung für die Grundwasserneubildung auf. So übernimmt der Boden wesentliche, die Qualität des Grundwassers betreffende Funktionen wie etwa Pufferung und Filterung. Zu vermuten ist, dass aufgrund der Strandnähe ein Teil dieses Grundwassers unterirdisch nach Westen Richtung Nordsee abfließt.

2.1.4. Klima/Luft

Die klimatische Situation der Insel Sylt wird geprägt durch einen starken atlantischen Charakter mit relativ milden Wintern und kühlen Sommern und einem starken Windeinfluss aus überwiegend westlichen Richtungen.

- die Durchschnittstemperaturen liegen im Januar/Februar um 1°C und im Juli/August bei etwa 16°C, das Jahresmittel liegt bei 9°C
- der jährliche Niederschlag beträgt gut 715 mm, das Maximum liegt in den Monaten September bis November, niederschlagsärmste Monate sind Februar bis Mai
- die Sonnenscheindauer liegt bei gut 1.715 h/Jahr
(alle Angaben für Zeitraum 1981-2010 für List auf Sylt; gem. Deutschen Wetterdienst)

Das lokale Klima im Geltungsbereich unterliegt aufgrund seiner Lage unmittelbar hinter der Randdüne besonders stark diesen atlantisch geprägten Einflüssen, insbesondere dem Windeinfluss. Aufgrund dieser Gegebenheiten besitzt der Geltungsbereich auch keine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet oder für die Luftregeneration.

2.1.5. Landschafts- und Ortsbild / Erholung

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich und seiner Umgebung wird geprägt durch die im Westen liegenden Dünenkette sowie des im Nordteil angrenzenden Südwäldchens. Die Dünen begrenzen mit ihren Höhen von bis zu 20 m üNN den Raum nach Westen, der Dünenzeltplatz liegt in einer Senke fast vollständig von Dünen eingeschlossen und ist kaum wahrnehmbar. Im Süden schließt sich nach Osten die Marschlandschaft an und erlaubt weite Ausblicke in die Wiesenlandschaft.

Der Campingplatz ist eines dieser die Landschaft gliedernden Elemente. Im Sommer ist der Platz durch die umgebenden Wälle und Gehölzbestände gut eingegrünt, im Winterhalbjahr sind Einblicke auf den Platz möglich.

Das Gebiet besitzt großräumig Bedeutung für das Landschaftserleben, so verläuft hier der wichtige Westküstenradweg in Nord-Süd-Richtung. Auf dem Campingplatz sowie unmittelbar nördlich liegen die beiden Strandübergänge Nr. 51 und 52.

2.1.6. Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen, Abfälle)

Der Campingplatz ist aufgrund seiner unmittelbaren Strandnähe an der freien Nordsee keinen Immissionen ausgesetzt. Auch sind keine Emitenten in der Umgebung vorhanden. Allein vom Fischerweg könnten Auswirkungen ausgehen, allerdings liegt die Straße östlich des Campingplatzes etwa 2 m tiefer. Daher ist tatsächlich nur im Osten des Campingplatzes von Auswirkungen auszugehen. Auch von der Campingplatznutzung gehen keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf den Menschen aus. Emissionen durch den Campingplatz auf die Umgebung sind möglich aber als gering anzusehen, hierzu zählen der Kfz-Verkehr sowie die Arbeitsabläufe auf der Anlage. Wohngebiete liegen jedoch erst in größerer Entfernung des Geltungsbereiches und sind durch das Südwäldchen abgeschirmt.

Es ist hingegen eher von positiven Wirkungen durch die Erholungsfunktion des Campingplatzes auszugehen, aufgrund der Erholungsfunktion der Gebietes sowie auch wegen der guten Luftqualität und des insularen Reizklimas.

Insgesamt kommt es nicht zum Anfall von Abfällen über das normale Maß hinaus, so dass es bei ordnungsgemäßen Umgang und Entsorgung nicht zu Auswirkungen auf die Umgebung kommt.

2.1.7. Kultur und sonstige Sachgüter

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes, erst die im Südwesten angrenzenden Dünen sind Teil eines solchen Gebietes. Ansonsten sind im Geltungsbereich und seiner Umgebung keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden, die bei der Planung zu berücksichtigen sind.

2.1.8. Wechselwirkungen

Im Geltungsbereich ist von folgenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.

- Die vorhandenen Bodentypen bestimmen zusammen mit den klimatischen Gegebenheiten die vorherrschende Vegetation. Diese Vegetation stellt potenzielle Lebensräume für Tiere dar.
- Die Dünen mit ihrer Vegetation prägen das Landschaftsbild und damit auch die Erholungsfunktion des Gebietes.
- Die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinflusst die Grundwasserneubildungsrate und auch die Grundwasserqualität.

Diese Wechselwirkungen gehen nicht über die typischerweise vorhandene Bedeutung solcher Wechselwirkungen hinaus.

2.2. Ermittlung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

2.2.1. Null-Variante

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan, so dass Vorhaben derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Für den genehmigten Campingplatz und die baulichen Anlagen besteht Bestandsschutz. Ein Verzicht auf die Aufstellung der Bauleitpläne hätte zunächst einmal vermutlich keine direkten Auswirkungen auf den Betrieb des Campingplatzes. Jedoch wäre eine grundlegende bauliche Erneuerung der Gebäude nicht möglich. Nur eine Erhaltung und Sanierung des Bestandes dürfe erfolgen. Damit kann jedoch kein zeitgemäßes Angebot für den Gast aufrecht erhalten werden und ein dauerhafter Betrieb des Campingplatzes erscheint ohne eine qualitative Entwicklung in wirtschaftlicher Sicht sehr schwierig.

2.2.2. Standortalternativen

Standortalternativen gibt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht, da er fast vollständig als Sondergebiet vorgesehen ist.

2.2.3. Beschreibung des geplanten Vorhabens

Der Campingplatz Westerland profitiert von seiner zentralen Lage auf der Insel mit verhältnismäßig kurzen Wegen zum umfassenden Versorgungs- und Freizeitangebot in Westerland und in unmittelbarer Nähe zum Weststrand. Diese vorteilhaften Ausgangsvoraussetzungen werden gleichzeitig als Auftrag verstanden, ein breites Angebot an Unterkunftsmöglichkeiten für unterschiedliche Zielgruppen vorzuhalten. Der Campingtourismus hat in den vergangenen Jahrzehnten eine Varianz entwickelt, die sich vom Campinggast, der mit Zelt und Fahrrad anreist, über Wohnmobile von bis zu 12 m Länge und hin zu den Gästen, die in bereitgestellten Mobilheimen unterkommen wollen, erstreckt. Ebenfalls gestiegen ist der Anspruch an Qualität, Komfort und Versorgungs- und Freizeitangebot. Mit dem Campingplatz Westerland soll dieser breiten Nachfrage bis zu einem gewissen Anteil entsprochen werden, in dem ein Platz mit einem Qualitätsniveau von 3 bis 4 Sternen (von maximalen 5 Sternen), einem Standplatzangebot für unterschiedliche Fahrzeugtypen sowie einem angemessenen Versorgungsangebot bereitgestellt wird.

Mit den Struktur- und Sanierungsmaßnahmen werden aktuelle Vorgaben der Camping- und Wochenendplatzverordnung, insbesondere hinsichtlich des Brandschutzes umgesetzt. Da sich der Campingplatz aufgrund seiner Lage in der Fläche nicht erweitern kann, besteht die Herausforderung darin, trotz Einhaltung von Vorgaben wie u.a. Brandabständen die Standplatzzahl weitestgehend zu erhalten.

Aufgrund der Nähe zum umfassenden Freizeitangebot in Westerland und der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit wird auf dem Campingplatz kein eigenes Out- und Indoor-Freizeitangebot bereitgestellt. Der Fokus liegt stattdessen auf einer angemessenen Versorgung der Campingplatzgäste in Form eines differenzierten gastronomischen Angebotes.

Übernachtungsangebot

Der Nachfrage der Dauercamper wird mit einem Saisonstandplatzangebot von 106 Standplätzen begegnet und es sollen ergänzend 10 Mobilheime für Gäste ohne eigene Unterkunft aufgestellt werden. Für Gäste, die mit dem eigenen Fahrzeug vorübergehend anreisen (Touristikstandplätze) werden 200 Standplätze bereitgestellt. Dabei werden die Plätze so organisiert und hergestellt, dass auch sehr große Wohnmobile Platz finden. Für kurzfristige Wohnmobilübernachtungen wird außerdem ein Stellplatzangebot geschaffen, dass direkt angefahren werden kann, ohne den gesamten Platz überqueren zu müssen. Dadurch besteht eine größere Flexibilität in der An- und Abreise mit geringem Störpotential. Die unterschiedlichen

Standplatztypen werden jeweils räumlich zusammengefasst. Dies ist schon im Bestand der Fall. So ist eine Durchmischung von Saisoncampern und nur vorübergehenden Campern kaum vorhanden und soll auch nicht etabliert werden. Stattdessen sollen gegenseitige Störungen minimiert werden. In der Regel haben Dauercamper höhere Ruheansprüche an ihren Aufenthalt auf dem Campingplatz und auch die verursachten Verkehrsbewegungen sind geringer.

Der Bereich für das Saisoncampen ist westlich des Südwäldchens geplant. Die Standplätze werden teilweise schon seit Jahren von den gleichen Nutzern gemietet. Der Bereich liegt zwischen Wald und Dünen und ist somit wenigen Störungen von außen ausgesetzt. Vom Fischerweg aus ist er nicht zu sehen.

Die Touristikplätze, die vorübergehend von Gästen genutzt werden, die mit dem eigenen Wohnmobil / Wohnwagen anreisen, sind im östlichen Platzbereich untergebracht. Die östliche Platzgrenze verläuft entlang des Fischerweges. Hier besteht eine kleinteilige innere Erschließung, sodass nicht alle Fahrzeuge nur einen Weg nutzen, wie es im westlichen Bereich der Fall ist. Ebenfalls ist in diesem Bereich eine zweite Ausfahrt vom Campingplatzgelände geplant. Sowohl aufgrund der Anzahl der Standplätze sowie ihrer Art als Touristikplätze ist von mehr Verkehr auszugehen, auf im Saisonplatzbereich. Durch die genannten Voraussetzungen werden die Verkehrsbewegungen auf dem Platz entzerrt.

Die Mobilheime sollen in Verlängerung zum östlichen Sanitärgebäude entlang der Dünengrenze aufgestellt werden. Der Bereich stellt eine attraktive Lage auf dem Campingplatz dar, die entsprechend für ein hochwertiges Angebot genutzt werden soll. Dabei ergänzt das Mobilheimangebot die Unterkunftsmöglichkeiten auf dem Campingplatz um vorübergehend mietbare robuste und wetterunabhängige Übernachtungsmöglichkeiten. Erfüllt wird der Bedarf von den Gästen, die die Atmosphäre eines Campingurlaubs schätzen, jedoch über keine eigene Unterkunft verfügen und auf einen gewissen Komfort nicht verzichten möchten. Insbesondere für ältere Gäste stellt dies die Möglichkeit, einen Campingurlaub zu erleben.

Ein weiteres und bedeutendes Übernachtungsangebot stellt der Dünenzeltplatz dar. Bei den Zeltgästen handelt es sich in der Regel um einen häufiger wechselnden und tendenziell jüngeren Personenkreis, der auch ohne eigenes Fahrzeug anreist. Das Zelten ist eine der günstigsten Unterkunftsformen und erreicht damit eine Zielgruppe, die ansonsten weniger bedient wird. Ebenfalls begegnet wird der Nachfrage nach einem möglichst naturnahen Übernachtungsangebot. Dabei unterscheidet sich der Charakter des Zeltplatzes deutlich vom restlichen Campingplatz. Im Vordergrund steht der ursprüngliche Gedanke des Campens, nämlich das vorübergehende Aufstellen von provisorischen Unterkünften in der Natur. Auf eine Befestigung von Plätzen und Wegen und der Errichtung von Versorgungsgebäuden wird daher bewusst verzichtet. Der Zeltplatz liegt somit auch getrennt vom Standplatzbereich im Dünengebiet. Damit wird eine gegenseitige Störung der Platzgäste vermieden. Bauliche Anlagen sind dort nicht vorgesehen, es bestehen lediglich notwendige Infrastrukturen wie Wasseranschluss, Feuerlöscher, Mülleimer und Beleuchtung. Außerdem werden einige Holztische und Bänke bereitgestellt. Über den Platz führt ein teilbefestigter Fahrweg.

Gebäude

Auch die Gebäude auf dem Campingplatz sind aktuellen Qualitätsanforderungen und -ansprüchen anzupassen. Dazu gehört die Sanierung und Erweiterung von Sanitäreinrichtungen ebenso wie die Schaffung von Aufenthaltsräumen, Kochgelegenheiten und eine leistungsfähige Anmeldung. Der Versorgungsbedarf soll durch ein differenziertes gastronomisches Angebot, Kiosk und Fahrradverleih gedeckt werden. Nachfolgend wird das Raumprogramm der einzelnen Gebäude dargestellt.

Gebäude A – Gastronomie, Betrieb und Versorgung

Das Gebäude A dient der Unterbringung eines Vollgastronomiebetriebes mit einem differenzierten Angebot, das von Frühstück bis Abendkarte reicht. Ebenfalls innerhalb des Gebäudes soll ein Bäcker / Kiosk die Campingplatzbewohner mit Brötchen und Waren des täglichen Bedarfs versorgen. Ein Campingshop ergänzt dieses Angebot. Neben dieser

Versorgung des Gastes sind in dem Gebäude Betriebsräume des Campingplatzes sowie eine kleine Wohnung für Betriebsangehörige untergebracht.

Um den Anforderungen der Lebensmittelhygiene zu entsprechen, ist für die Anlieferung der Gastronomie eine Hygieneschleuse herzustellen. Für verpackte Ware soll ein separates Kühlhaus entstehen. Von dort wird die Ware über die Warenannahme weiter in die Küche geschleust. Ebenfalls notwendig ist ein Leergutlager. Für diese Einrichtungen soll das Gebäude geringfügig erweitert werden.

Neben Restaurant und Laden soll ein Imbisspavillon die Campingplatzgäste mit kleineren Speisen und Getränken versorgen. Diese formlosere Art der Gastronomie ergänzt das Versorgungsangebot des Platzes. Insgesamt können so die unterschiedlichen Bedarfe und Zielgruppen bedient werden.

Für die Einrichtungen ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 100 m².

Sanitärgebäude B und C

Die beiden zentral gelegenen Sanitärgebäude B und C dienen der Versorgung sowohl des östlichen Platzbereiches mit seinen 200 Standplätzen als auch des Zeltplatzes mit WCs, Duschen, Wasch- und Spülgelegenheiten. Neben Einzelwaschkabinen und großzügigen Dusch- und Waschgelegenheiten gehören zum angestrebten Qualitätsstandard auch Kinder- und Babybäder sowie Mietbäder. Zusätzlich sollen zentrale Einrichtungen wie Küche und Aufenthaltsräume in diesen Gebäuden untergebracht werden.

Neben der Anpassung der Sanitärflächen an geforderte Standards entsteht auch durch die ergänzenden aber notwendigen Einrichtungen ein zusätzlicher Flächenbedarf von zusammen etwa 240 m².

Sanitärgebäude D

Das Sanitärgebäude D dient der Versorgung Gäste des nördlichen Platzbereiches mit ca. 100 Standplätzen. Neben WCs und Duschen wird auch ein kleiner Bereich zum Spülen und Wäschewaschen vorgehalten. Mit der Anpassung des Angebotes auf aktuelle Standards und ein Niveau im 3 bis 4 Sterne-Bereich erhöht sich der Flächenbedarf um knapp 30 m².

Empfangsgebäude E

Im Empfangsgebäude erfolgt die An- und Abmeldung von Campinggästen. Zusätzlich zur Rezeption können Büroräume untergebracht werden. Im Rahmen einer Erweiterung des Gebäudes ist auch die Unterbringung von barrierefreien Toiletten denkbar. Vorstellbar wäre eine öffentliche Zugänglichkeit, beispielsweise mit dem Euro-Schlüssel, weshalb der Standort am Rand des Platzes am öffentlichen Parkplatz und Westküstenradweg und Gehweg in Frage kommt. Der zusätzliche Flächenbedarf entspricht rund 40 m².

Betriebsgebäude F

Das Gebäude F soll als Betriebsgebäude erhalten bleiben. Es wird u.a. für die Unterbringung von Geräten und Werkzeugen benötigt.

Freiraum und Freizeit

Ein großzügiger Spielplatz besteht im Dünenbereich hinter den Sanitärgebäuden B und C und im Anschluss an den Zeltplatz. So ist die Fläche aus dem unmittelbaren Standplatzbereich mit seinem Verkehrsaufkommen herausgezogen und ist von den geplanten Aufenthaltsräumen zu sehen. Auch im Hinblick auf Lärmemissionen macht der Standort Sinn, indem der Spielplatz so nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Standplätzen liegt. Zwischen Campern und Zeltgästen kann grundsätzlich von einem unterschiedlichen Ruhebedürfnis ausgegangen werden. Außerdem besteht für Zeltgästen eher die Möglichkeit, sich in auf dem weitläufigen Zeltplatz eine ruhige Nische zu suchen, sofern der Bedarf besteht. Zu Saisonzeiten soll ggf. ein Betreuungsangebot auf dem Spielplatz mit untergebracht werden.

2.2.4. Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren

Der Bebauungsplan Nr. 136 dient vornehmlich der planungsrechtlichen Absicherung des Campingplatzes, verbunden mit der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Gebäude. Hierdurch soll die Sanierung der vorhandenen Gebäude und eine qualitative Verbesserung des Angebotes ermöglicht werden. Daher sind in der Folge baubedingte Wirkfaktoren durch Baumaßnahme für eine Sanierung oder einen Neubau der Gebäude möglich.

- Baulärm durch Arbeiten und Baustellenverkehr
- Staub- und Abgasentwicklung durch Arbeiten und Baustellenverkehr
- Inanspruchnahme von Flächen als Arbeitsräume und Baustellenzufahrt
- Gefahr der Versickerung von Betriebsstoffen

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingte Wirkfaktoren sind durch die Erweiterung von Gebäuden möglich:

- Überbauung bisher unversiegelter Flächen für Gebäude und Podeste, darunter auch kleinflächig geschützte Dünenflächen
- Reduzierung oder Veränderung des Oberflächenabflusses und der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung
- Veränderung des Landschaftsbildes

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Als betriebsbedingt werden die durch die Campingplatznutzung möglichen Wirkfaktoren betrachtet. Diese bestehen bereits heute und werden sich voraussichtlich nicht verändern .

- Lärm durch KfZ-Verkehr und Campingplatznutzung
- unerlaubtes Betreten der angrenzenden Dünenflächen
- Betreten der Dünen auf Trampelpfaden als Zuwegung zu den Zeltplätzen
- Gefahr der Versickerung von Betriebsstoffen von KfZ

Aufgrund der Art des Vorhabens und seiner räumlichen Lage sind keine Auswirkungen durch das Eintreten von Katastrophen zu erwarten:

Kennziffer*	Art	potentielle erhebliche Auswirkungen
3110	Extremwetterlagen	
3111	Sturm/Orkan/Tornado	nein
3112	Starkregen, Hagel, Eisregen, Blitzeis	nein
3113	Langanhaltender Schneefall/Schneeverwehungen	nein
3150	Hochwasser/Sturmfluten	
3154	Sturmfluten/Hochwasser an Meeresküsten und Binnenseen	nein
3260	Schwere Störungen und Schäden in Einrichtungen der Versorgung und Ernährung	
3261	Wasser	nein
3263	Gas (Erdgas, Flüssiggas)	nein
3264	Elektrizität	nein
3270	Schwere Störungen und Schäden in Einrichtungen der Entsorgung	

3271	Abwassernetz, Klärwerke	nein
3280	Kritische Infrastruktur – Informationstechnik	
3281	Telefonnetze Funknetze, EDV-Netze	nein

* Kennziffer gem. Kennziffernkatalog der bundeseinheitlichen Gefährdungsabschätzung

2.2.4.1. Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Baubedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

Wirkfaktor: ggf. Inanspruchnahme von Dünenflächen für Arbeitsräume und Baustellenzufahrt und damit Zerstörung von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren

Bewertung: zeitlich befristete Beeinträchtigung

Maßnahmen: Vermeidung und Minimierung durch weitgehende Reduzierung von Arbeitsräumen und Sicherung angrenzender Flächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun): bei Betroffenheit Dünen Regelung durch LBP im Rahmen Bauantrag

Wirkfaktor: Lärmbelästigung potenzieller Brutvögel durch lärmintensive Arbeiten (z.B. Abriss und Rohbau)

Bewertung: geringe Auswirkungen da zeitlich befristete Beeinträchtigung, da die Flächen inmitten des Campingplatzes liegen und das ein Vorkommen von Brutvögeln eher unwahrscheinlich ist

Maßnahmen: Vermeidung durch Durchführung lärmintensiver Arbeiten außerhalb der Brutzeit (15.03-15.07.)

Anlagebedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

Wirkfaktor: Verlust potentieller Lebensräume durch Überbauung

Bewertung: geringe Auswirkungen, da überwiegend bereits heute genutzte Fläche betroffen sind; kleinflächig sind bei den Sanitärgebäuden B und C auch geschützte Dünenflächen betroffen (überwiegend unbewachsene Sandflächen)

Maßnahmen: Vermeidung und Minimierung durch Festsetzung von Bauflächen weitgehend auf nur bereits versiegelten Flächen;
bei Betroffenheit geschützter Dünen: Regelung durch LBP im Rahmen Bauantrag

- Wirkfaktor: Inanspruchnahme von Dünenflächen als Standflächen für Zelte
- Bewertung: keine über den heutigen Zustand hinaus gehenden Auswirkungen, da die Nutzung bereits heute erfolgt
- Maßnahmen: Vermeidung durch Festsetzung zum Dünenzeltplatz
:
- maximale Anzahl der in den Dünen liegenden Standplätze
 - keine Anlage versiegelter Flächen im Bereich des Dünenzeltplatzes mit Ausnahme eines Fahrweges
 - Abgrenzung des Dünenzeltplatzes zu umgebenden Dünen
- Vermeidung durch Festsetzung von Dünenflächen ohne eine Zeltplatznutzung
- eindeutige Kenntlichmachung der nicht nutzbaren Dünenflächen innerhalb des Zeltplatzgeländes, etwa durch eine niedrige Einzäunung und eine Beschilderung von Trampelpfaden und nicht mehr genutzter Zeltstandflächen
 - Aufgabe und Renaturierung zukünftig nicht mehr genutzter Zeltstandflächen und Trampelpfade, bei Bedarf Bepflanzung mit Strandhafer

Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

- Wirkfaktor: Beunruhigung angrenzender Dünen durch Lärm und unerlaubtes Betreten
- Bewertung: keine über den heutigen Zustand hinaus gehenden Auswirkungen, da die Nutzung bereits heute erfolgt
- Maßnahmen: Minimierung durch das Verhindern des Betretens der Dünen durch Abzäunung und Information der Gäste über den Lebensraum Düne, um Verständnis für den Schutz der Dünen zu wecken (eine wirksame Einzäunung ist bereits heute vorhanden)
- Wirkfaktor: Betreten der Dünen auf Trampelpfaden als Zugang zu den Zeltplätzen
- Bewertung: keine über den heutigen Zustand hinaus gehenden Auswirkungen, da die Nutzung bereits heute erfolgt
- Maßnahmen: Minimierung durch Reduzierung der Trampelpfade durch Kennzeichnung und Information der Gäste über den Lebensraum Düne, um Verständnis für den Schutz der Dünen zu wecken;
Vermeidung durch Festsetzung zum Dünenzeltplatz
- maximale Anzahl der in den Dünen liegenden Standplätze
 - Abgrenzung des Dünenzeltplatzes zu umgebenden Dünen
 - eindeutige Kenntlichmachung der nicht nutzbaren Dünenflächen innerhalb des Zeltplatzgeländes, etwa durch eine niedrige Einzäunung und eine Beschilderung von Trampelpfaden und nicht mehr genutzter Zeltstandflächen
 - Aufgabe und Renaturierung zukünftig nicht mehr genutzter Zeltstandflächen und Trampelpfade, bei Bedarf Bepflanzung mit Strandhafer

- Wirkfaktor:** Störwirkungen auf potenzielle Brutvögel durch Campingplatznutzung in Form von Lärm und Licht
- Bewertung:** keine über den heutigen Zustand hinaus gehenden Auswirkungen, da die Nutzung bereits heute besteht und auch nur geringe Wahrscheinlichkeit für das Vorkommen von Brutvögeln in der Umgebung
- Maßnahmen:** Minimierung durch Festsetzungen zur Wegebeleuchtung:
- Reduzierung der Beleuchtung auf das notwendige Maß
 - Abstrahlungsrichtung der Leuchten nach unten und möglichst niedrige Montage der Leuchten; Ausrichtung nur auf Nutzflächen, keine Beleuchtung ökologisch sensibler Dünenbereich
 - Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von Flächen, dabei handelt es sich jedoch überwiegend um bereits heute genutzte Flächen. Nur kleinflächig sind auch geschützte Dünen betroffen. Für diese Fläche ist eine Inaussichtstellung für einen Eingriff in Biotop notwendig. Insgesamt ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz auszugehen.

2.2.4.2. Geologie/Boden/Fläche

Baubedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

- Wirkfaktor:** Gefahr der Versickerung von Betriebsstoffen
- Bewertung:** potenziell mögliche, zeitlich befristete Beeinträchtigung
- Maßnahmen:** Vermeidung durch Beachtung gültiger Vorschriften und des Einsatzes technisch einwandfreier Geräte und Maschinen
- Wirkfaktor:** Inanspruchnahme von Bodenflächen als Arbeitsräume und Baustellenzufahrt mit Gefahr der Bodenverdichtung
- Bewertung:** zeitlich befristete Beeinträchtigung
- Maßnahmen:** Vermeidung und Minimierung durch weitgehende Reduzierung von Arbeitsräumen und Sicherung angrenzender Flächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun): Regelung durch LBP im Rahmen Bauantrag

Anlagebedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

- Wirkfaktor:** Bodenverlust durch Überbauung
- Bewertung:** Geringe über den heutigen Zustand hinaus gehenden Auswirkungen, da die Flächen bereits weitgehend genutzt werden; kleinflächig durch Baumaßnahmen im Bereich der Service- und Sanitärgebäude
- Maßnahmen:** Vermeidung und Minimierung durch Festsetzung von Bauflächen weitgehend auf bereits versiegelten Flächen: bei Betroffenheit von Dünen Regelung durch LBP im Rahmen Bauantrag;
Vermeidung durch Festsetzung der maximalen Grundfläche für versiegelte Flächen und für die Anzahl der Standplätze

Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

- Wirkfaktor: Gefahr der Versickerung von Betriebsstoffen besonders durch Kraftfahrzeuge
- Bewertung: keine über den heutigen Zustand hinaus gehenden Auswirkungen, da die Nutzung bereits erfolgt; potenziell allgemein möglich Gefährdung, unabhängig vom konkreten Fall
- Maßnahmen: konkret keine Maßnahmen möglich

Durch das geplante Vorhaben kommt es einer Erhöhung der versiegelten Fläche, die außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen wird. Insgesamt ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche auszugehen.

2.2.4.3. Wasser

Baubedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

- Wirkfaktor: Gefahr der Versickerung von Betriebsstoffen
- Bewertung: potenziell mögliche, zeitlich befristete Beeinträchtigung
- Maßnahmen: Vermeidung durch Beachtung gültiger Vorschriften und des Einsatzes technisch einwandfreier Geräte und Maschinen

Anlagebedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

- Wirkfaktor: Veränderung der Oberflächenabflusses und der Grundwasserneubildungsrate durch Bodenversiegelung
- Bewertung: geringe über den heutigen Zustand hinaus gehenden Auswirkungen, da die Flächen bereits genutzt werden;
- Maßnahmen: Vermeidung und Minimierung durch Festsetzung von Bauflächen weitgehend auf bereits versiegelten Flächen
Vermeidung durch Festsetzung der maximalen Grundfläche für versiegelte Flächen und für die Anzahl der Standplätze;
Minimierung durch Festsetzungen zur Versickerung unbelasteten Dach- und Oberflächenwassers auf dem Gelände unter Beachtung technischer Richtlinien

Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

- Wirkfaktor: Gefahr der Versickerung von Betriebsstoffen besonders durch Kraftfahrzeuge
- Bewertung: keine über den heutigen Zustand hinaus gehenden Auswirkungen, da die Nutzung bereits erfolgt; potenziell allgemein möglich Gefährdung, unabhängig vom konkreten Fall
- Maßnahmen: konkret keine Maßnahmen möglich

Durch das geplante Vorhaben kommt es durch Bodenversiegelung in geringem Maß zu Auswirkungen auf das Grundwasser. Durch Festsetzungen zur Versickerung innerhalb des Geltungsbereichs können diese Auswirkungen weitgehend minimiert werden. Es kommt somit nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

2.2.4.4. Klima/Luft

Baubedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Anlagebedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Durch das geplante Vorhaben kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

2.2.4.5. Landschafts- und Ortsbild / Erholung

Baubedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

Wirkfaktor: Lärm durch Baustellenverkehr und lärmintensive Arbeiten

Bewertung: zeitlich befristete Beeinträchtigung der Erholungsfunktion und Störung des Naturerlebens

Maßnahmen: Minimierung durch Ausführung lärmintensiver Arbeiten außerhalb der Hauptsaison; Beachtung gesetzlicher Ruhezeiten

Anlagebedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

Wirkfaktor: Veränderung des Landschaftsbildes durch Gebäude

Bewertung: keine über den heutigen Zustand hinaus gehenden Auswirkungen, da die Gebäude bereits vorhanden sind

Maßnahmen: Vermeidung und Minimierung durch Festsetzungen zur Gebäudehöhe und -gestalt:

- die festgesetzte Gebäudehöhen orientieren sich an den vorhandenen Gebäudehöhen
- Fassaden- und Dachgestaltung müssen sich in die Dünenlandschaft einpassen, z.B. durch eine Dachbegrünung und durch Fassadenmaterial und -farbe
- Werbe- und Hinweisschilder, Werbeanlagen, Fahnenmasten u.ä. Einbauten sind in Größe und Standort so zu wählen, dass keine weitere Überformung der Dünenlandschaft erfolgt

Wirkfaktor: Veränderung des Landschaftsbildes durch dauerhaft stehende Mobilheime

Bewertung: Auswirkungen durch weiträumige Sichtbarkeit Richtung Osten im Winterhalbjahr während der Schließungszeiten des Campingplatzes (falls keine Wohnwagen auf dem Platz stehen)

Maßnahmen: Vermeidung und Minimierung durch Festsetzungen zur Gebäudehöhe und -gestalt:

- Fassaden- und Dachgestaltung müssen sich in die Dünenlandschaft einpassen, z.B. durch eine Dachbegrünung und durch Fassadenmaterial und -farbe
- ggf. zeitliche Beschränkung der Aufstellung auf die Öffnungszeiten des Campingplatzes

Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

Wirkfaktor: Lärmemissionen durch KfZ-Verkehr

Bewertung: keine über den heutigen Zustand hinaus gehenden Auswirkungen

Maßnahmen: möglichst weitgehende Minimierung des KfZ-Verkehrs auf dem
Campingplatzgelände

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung.

2.2.4.6. Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)

Baubedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

Wirkfaktor: Lärm durch Baustellenverkehr und lärmintensive Arbeiten; Staub- und Abgasentwicklung durch Baustellenverkehr und Bauarbeiten

Bewertung: zeitlich befristete Beeinträchtigungen für die unmittelbare Umgebung; Wohngebiete sind davon nicht betroffen

Maßnahmen: Vermeidung und Minimierung durch Beachtung gültiger Vorschriften und des Einsatzes technisch einwandfreier Geräte und Maschinen; Beachtung gesetzlicher Ruhezeiten

Anlagebedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

Wirkfaktor: Emissionen durch KfZ-Verkehr

Bewertung: keine über den heutigen Zustand hinaus gehenden Auswirkungen; aufgrund des als gering einzustufenden Umfangs dieses Verkehrs sowie der klimatischen Gegebenheiten mit starkem Windeinfluss in unmittelbarer Strandnähe sind keine nennenswerten Auswirkungen durch diese Emissionen zu erwarten

Maßnahmen: möglichst weitgehende Minimierung des KfZ-Verkehrs auf dem
Campingplatzgelände

Durch das geplante Vorhaben kommt es nicht zu Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen.

2.2.4.7. Kultur und sonstige Sachgüter

Baubedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Anlagebedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Durch das geplante Vorhaben kommt es nicht zu Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.

2.2.4.8. WechselwirkungenBaubedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

Eine Belastung des Bodens hat zumeist auch eine Belastung des Grundwassers zur Folge

Anlagebedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

Eine Neuversiegelung führt zwangsläufig zu einem Verlust aller Funktionen der betroffenen natürlichen Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Gleichzeitig kommt es zu negativen Auswirkungen auf das Lokalklima, die sich aber auf den unmittelbaren Eingriffsbereich beschränken. Auch geht die Fläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Eine Neuversiegelung ist aber nicht in nennenswerten Umfang zu erwarten

Die Errichtung von Gebäuden kann sich negativ auf das Landschaftsbild auswirken und dadurch auch Auswirkungen auf den Wert der Erholung für das Schutzgut Mensch haben.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Wechselbeziehungen durch das geplante Vorhaben nicht grundlegend verändert werden, so dass die durch die Planung verursachten oder beeinflussten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht als erheblich nachteilig zu bewerten sind.

2.2.4.9. Kumulierung mit benachbarten Planungen

In der Umgebung des Geltungsbereichs liegen keine Plangebiete mit erheblichen Auswirkungen und auch von dem Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Daher ist keine Kumulierung von Auswirkungen zu erwarten.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**2.3.1. Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- weitgehende Reduzierung von Arbeitsräumen und Sicherung angrenzender Flächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun): Regelung durch LBP im Rahmen Bauantrag
- Durchführung lärmintensiver Arbeiten außerhalb der Brutzeit (15.03-15.07.)
- Festsetzung von Bauflächen weitgehend auf nur bereits versiegelten Flächen; bei Betroffenheit geschützter Dünen: Regelung durch LBP im Rahmen Bauantrag
- Festsetzungen zum Dünenzeltplatz
 - maximale Anzahl der in den Dünen liegenden Standplätze
 - keine Anlage versiegelter Flächen im Bereich des Dünenzeltplatzes mit Ausnahme eines Fahrweges
 - Abgrenzung des Dünenzeltplatzes zu umgebenden Dünen
 - Vermeidung durch Festsetzung von Dünenflächen ohne eine Zeltplatznutzung
 - eindeutige Kenntlichmachung der nicht nutzbaren Dünenflächen innerhalb des Zeltplatzgeländes, etwa durch eine niedrige Einzäunung und eine Beschilderung von Trampelpfaden und nicht mehr genutzter Zeltstandflächen
 - Aufgabe und Renaturierung zukünftig nicht mehr genutzter Zeltstandflächen und Trampelpfade, bei Bedarf Bepflanzung mit Strandhafer
 - Reduzierung der Trampelpfade durch Kennzeichnung und Information der Gäste über den Lebensraum Düne, um Verständnis für den Schutz der Dünen zu wecken
- Festsetzungen zur Wegebeleuchtung:
 - Reduzierung der Beleuchtung auf das notwendige Maß

- Abstrahlungsrichtung der Leuchten nach unten und möglichst niedrige Montage der Leuchten; Ausrichtung nur auf Nutzflächen, keine Beleuchtung ökologisch sensibler Dünenbereich
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Ausgleichsmaßnahmen

- Sollten Ausgleichsmaßnahmen notwendig sein, so sollten innerhalb des Geltungsbereiches oder seiner unmittelbaren Umgebung Dünenflächen mit einer typischen Dünenvegetation neu entwickelt werden. Da hierfür vermutlich keine versiegelten Flächen in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen, sollte insbesondere die Ausbreitung der *Rosa rugosa* gestoppt werden. Hierzu sollten *Rosa rugosa*-Flächen gerodet und neu mit dünentypischen Pflanzen bepflanzt werden. Möglich sind hier Strandhafer (*Ammophila arenaria*), Strandroggen (*Lymus arenarius*), Kriechweide (*Salix repens*), Krähenbeere (*Empetrum nigrum*), Besenheide (*Calluna vulgaris*) oder Dünenrose (*Rosa pimpinellifolia*).
- Ausgleich über Ausgleich für Bodenversiegelung

2.3.2. Boden/Fläche

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Beachtung der gültigen Vorschriften zum Umgang mit Betriebsstoffen auf der Baustelle und Einsatz technisch einwandfreier Geräte und Maschinen
- Festsetzung von Bauflächen weitgehend auf nur bereits versiegelten Flächen; bei Betroffenheit von Dünen Regelung durch LBP im Rahmen Bauantrag
- Beschränkung der Arbeitsräume und Baustellenzufahrt auf ein Mindestmaß unter Schonung von Dünenflächen, bei Betroffenheit von Dünen Regelung durch LBP im Rahmen Bauantrag
- Festsetzungen zur maximalen Grundfläche für versiegelte Flächen und für die Anzahl der Standplätze

Ausgleichsmaßnahmen

- da eine Entsiegelung innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich ist, sollen gemäß Runderlass (2013) Flächen im Verhältnis 1:0,5 zu naturbetonten Biotopen entwickelt werden; dieser Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs über ein Ökokonto (s.Kap. 2.4).

2.3.3. Wasser

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Beachtung gültiger Vorschriften und des Einsatzes technisch einwandfreier Geräte und Maschinen
- Festsetzung von Bauflächen weitgehend auf nur bereits versiegelten Flächen; bei Betroffenheit von Dünen Regelung durch LBP im Rahmen Bauantrag
- Festsetzungen zur Versickerung unbelasteten Dach- und Oberflächenwassers auf dem Gelände: Unbelastetes Dach- und Oberflächenwasser ist unter Beachtung geltender technischer Richtlinien und Regeln zu versickern. Auch ein Sammeln für eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.
- Festsetzungen zur maximalen Grundfläche für versiegelte Flächen und für die Anzahl der Standplätze

2.3.4. Klima/Luft

Da keine Auswirkungen zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen notwendig

2.3.5. Landschafts- und Ortsbild / ErholungVermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzungen zur Gebäudehöhe und -gestalt (Dach- und Fassadenmaterial und -farbe)
- Beachtung von Ruhezeiten und Ausführung lärmintensiver Arbeiten außerhalb der Hauptsaison
- ggf. zeitliche Beschränkung der Aufstellung auf die Öffnungszeiten des Campingplatzes

2.3.6. Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Einsatz technisch einwandfreier Geräte und Maschine für die Bauarbeiten
- Beachtung gesetzlicher Ruhezeiten

2.3.7. Kultur und sonstige Sachgüter

Da keine Auswirkungen zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen notwendig

2.3.8. WechselwirkungenVermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erhalt Dünenflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Reduzierung der Neuversiegelung von Böden und damit Erhalt der Grundwasserneubildungsrate

2.4. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

<u>Schutzgut</u>	<u>Auswirkungen</u>	<u>Erheblichkeit</u>
Tier/Pflanzen	kleinflächige dauerhafte Inanspruchnahme von Vegetationsflächen; kleinflächig auch Inanspruchnahme geschützter Dünen	mittel, Ausgleich notwendig
Boden/Fläche	zusätzliche Bodenversiegelung durch Überbauung durch Gebäude	gering, Ausgleich notwendig
Wasser	geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung	gering, da Vermeidung möglich
Klima/Luft	keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen	keine
Landschafts-/Ortsbild/ Erholung	geringfügige Auswirkungen durch Mobilheime	gering
Menschen	keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen	keine
Kultur- und Sachgüter	keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen	keine
Wechselwirkungen	keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen	keine

Bei Umsetzung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben geringe unvermeidliche Eingriffe, die ausgeglichen werden müssen. Dabei handelt es sich um eine zusätzliche Bodenversiegelung und die damit einhergehenden Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und den Verlust von Tier- und Pflanzenlebensräumen.

Gemäß des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (2013) handelt es sich bei den betroffenen Flächen um „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“, für die als Ausgleich Flächen im Verhältnis von mindestens 1:0,5 zu naturbetonten Biotopen zu entwickeln sind. Dieser Ausgleich soll über ein mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmtes Ökokonto auf dem nordfriesischen Festland erfolgen mit der Ziel der Entwicklung von Trockenbiotopen. Hier wird bis zum Satzungsbeschluss eine Konkretisierung erfolgen. Über diese Maßnahmen für die Bodenversiegelung werden auch die Eingriffe in Biotoptypen ausgeglichen.

Der Eingriffsumfang und die Ermittlung des notwendigen Ausgleichsbedarfs sind in der Bilanzierungstabelle im Anhang dargestellt. Für die nach Durchführung der auf dem Grundstück möglichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibenden unvermeidlichen Eingriffe ist eine Kompensation erforderlich:

notwendige Kompensationsfläche für Bodenversiegelung durch Erweiterung Gebäude und Erweiterung Nebenanlagen und Fahrwege	347 m ²
---	--------------------

Diese Kompensation wird außerhalb des Geltungsbereichs über ein Ökokonto erfolgen.

Für eventuelle mögliche Eingriffe in geschützte Biotope etwa durch Gebäudeneubauten im Bereich der Sanitärgebäude B und C wären im Zuge eines konkreten Bauantrags ein Befreiungsantrag notwendig. Im Rahmen eines zugehörigen Landschaftspflegerischen Begleitplans wäre dann zu klären, inwieweit Eingriffe vermieden oder minimiert werden können oder inwieweit ein Ausgleichsbedarf anfällt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Inaussichtstellung für Eingriffe in geschützte Biotope notwendig.

Möglicher Eingriffsumfang in geschützte Biotope, hier Küstendünen (konkrete Ermittlung Eingriffsumfang im Rahmen konkreter Befreiungsanträge im Zuge von Bauanträgen)	ca. 355 m ²
---	------------------------

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Bestandsaufnahme

Der vorliegende Umweltbericht wurde auf Grundlage der jeweils aktuellen Fassungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie des Baugesetzbuches (BauGB) erarbeitet.

Ein Bestandsaufnahme des Geltungsbereiches und seiner Umgebung erfolgte im Herbst 2019.

3.2. Kenntnislücken

Für den Umweltbericht wurden keine konkreten faunistischen Untersuchungen durchgeführt. Auch lagen keine genauen Angaben zum Grundwasserstand vor.

3.3. Monitoring

Im Rahmen eines Monitorings wären die erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umwelt zu überwachen. Hierdurch sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erheblicher Art, die sich aus der Umsetzung der Planung ergeben, erkannt und ggf. zukünftig vermieden werden. Nach heutigem Kenntnisstand sollten hierbei besonders folgende Punkte beachtet werden:

- die weitere Entwicklung bzw. Ausbreitung der *Rosa rugosa* in den angrenzenden Dünen

- Auswirkungen der Campingplatznutzung auf die angrenzende Dünen, etwa durch die Zu- oder auch Abnahme von Trampelpfaden

4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Sylt plant die planungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Campingplatzes Westerland. Dies erfolgt durch die Ausweisung eines Sondergebietes. Innerhalb dieses Sondergebietes werden die Bereiche der Standplätze, der Stellplätze sowie des zentralen Bereichs mit Verwaltung u.ä. Einrichtungen unterschieden. Für das Maß der baulichen Nutzung wird die heutige Situation zugrunde gelegt und in kleinem Umfang werden Erweiterungsmöglichkeiten ermöglicht. Hierdurch ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung, die über ein Ökokonto ausgeglichen werden muss.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb gesetzlich geschützter Küstendünen. Kleinflächig kommt es auch zu einer Inanspruchnahme geschützter Dünen. Für diesen Eingriff ist eine Inaussichtstellung notwendig.

5. Anhang

- | | | |
|-------|--|----------------------|
| Nr. 1 | Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung (1809EA11) | |
| Nr. 2 | Übersicht, Lage im Raum (1809bko11) | i.M. 1: 5.000/25.000 |
| Nr. 3 | Plan Bestand, Konflikte, Maßnahmen (1809bko11) | i.M. 1: 1.000 |

6. Quellen/Literatur:

BÖTTCHER, M. (Bearb.): Auswirkungen von Fremdlicht auf die Fauna im Rahmen von Eingriffen in Natur und Landschaft, Bonn-Bad Godesberg, 2001

DEUTSCHER WETTERDIENST: Wetterdaten 1981-2010 (www.dwd.de)

UAG, 2002: Landschaftsplan der Stadt Westerland (heute Gemeinde Sylt), 2002

GEOLGISCHENS LANDESAMT, 1973: Karte Bodentypen und -arten; aus Deutscher Planungsatlas, Band Schleswig-Holstein, 1973

GROSSE et. al., 2006: Die Lurche und Kriechtiere der Insel Sylt: Historische Entwicklung, Verbreitung und Ökologie

GROSSE, 2012: Dramatische Bestandsrückgänge bei Amphibien und Reptilien auf der Insel Sylt; aus: Natur- und Landeskunde 119 (4-6); S. 39-55

KOOP, BERNDT, 2014: Vogelwelt Schleswig-Holsteins. Band 7. Zweiter Brutvogelatlas, Neumünster 2014

LANDESVERMESSUNGSAMT (Hrsg.): Geologische Karte i.M. 1:25.000; 1952

LANU, 2003: Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem Schleswig-Holstein - regionale Ebene -: Planungsraum V – Teilbereich Kreis Nordfriesland, Flintbek, 2003

LANU 2005: Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins, Flintbek, 2005

LANU, 2018: Auszug aus Artkataster, Februar 2018

PFEIFER 2003: Die Vögel der Insel Sylt; Husum

Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, 2013

Landesentwicklungsplan 2010

Regionalplan für den Planungsraum V 2002

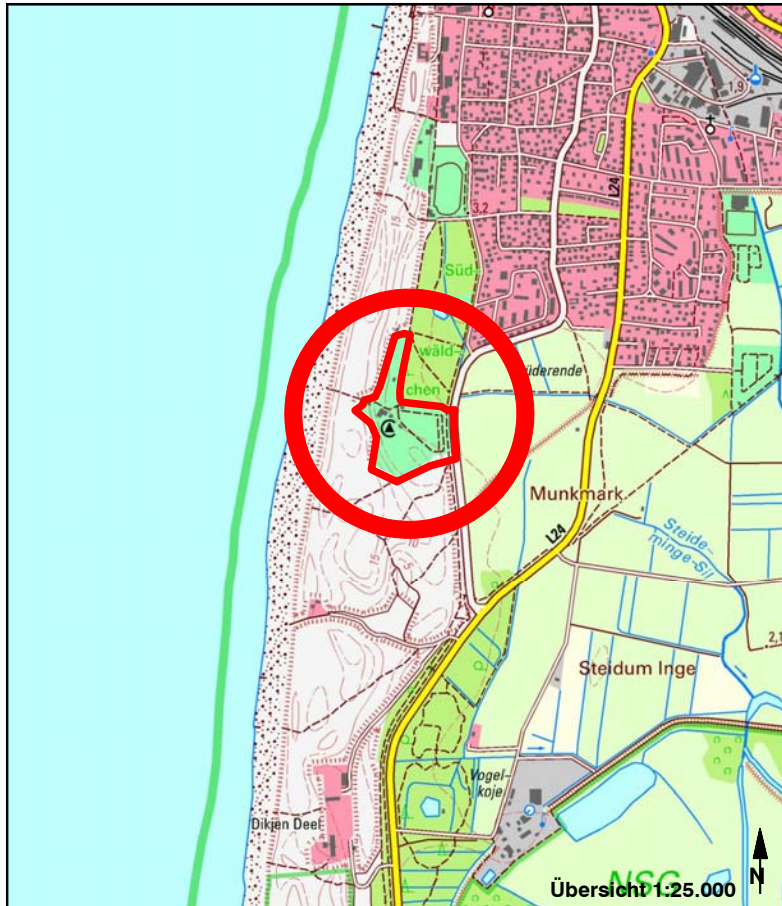
Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V 2002

Landschaftsprogramm 1999

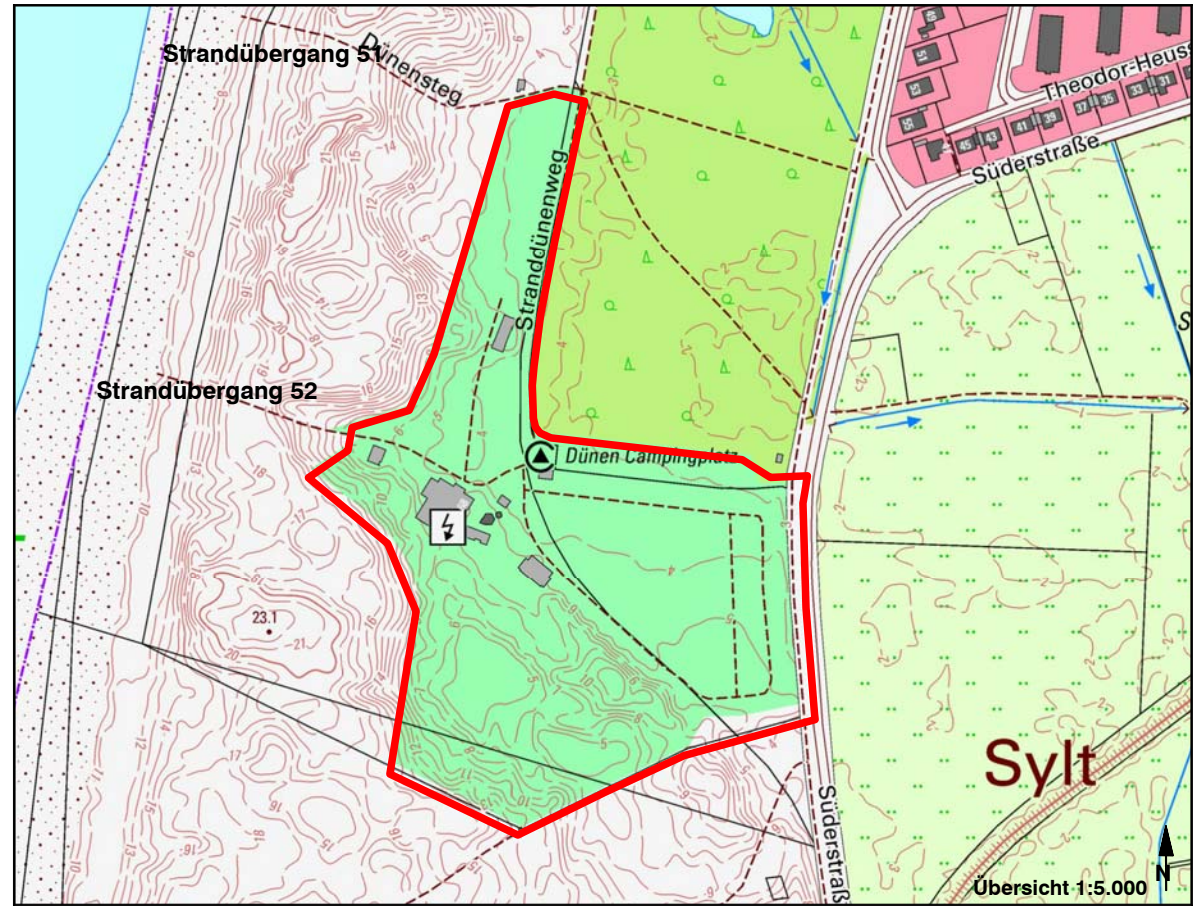
notwendige Kompensationsfläche für Bodenversiegelung				347 m²
Bilanzierung Eingriffe Bodenversiegelung				
	<u>Eingriffsfläche</u>	<u>Ausgleichs-Faktor</u>		<u>Summe</u>
dauerhafte Eingriffe in Flächen mit allgemeiner Bedeutung				
Neuversiegelung für Erweiterung Gebäude (Berechnung s.u.)	304 m ²	1:	0,5	152 m ²
Neuversiegelung für zusätzliche Neben- anlagen und Fahrwege (Berechnung s.u.)	390 m ²	1:	0,5	195 m ²
benötigte Fläche als Ausgleich für Eingriffe				347 m²
Minderung durch folgende Maßnahmen auf dem Grundstück				
Summe Ermäßigung				0 m²
Ausgleich durch folgende Maßnahmen auf dem Grundstück				
Summe Ausgleich auf dem Grundstück				0 m²

Gebäude	<u>Bestand</u>	<u>Planung</u>	<u>Differenz</u>
Gebäude A: "Osteria"	945 m ²	1.100 m ²	155 m ²
Gebäude B: Sanitär West			
Gebäude C: Sanitär Ost	265 m ²	350 m ²	85 m ²
Gebäude D: Sanitär Nord	193 m ²	220 m ²	27 m ²
Gebäude E: Empfangsgebäude	63 m ²	100 m ²	37 m ²
Gebäude F: Lager	100 m ²	100 m ²	0 m ²
Summe Neuversiegelung			304 m²
Nebenanlagen, Fahrwege			<u>Fläche</u>
Zulässige Fläche für Nebenanlagen und Fahrwegen in Sondergebieten 1-3			4.430 m ²
Bestand versiegelte Nutzflächen und Fahrwege, ohne festgesetzte Verkehrsflächen			-4.040 m ²
Summe Neuversiegelung			390 m²

Umweltbericht B-Plan 136 Gemeinde Sylt: "Campingplatz Westerland" - Lage im Raum



Grundlage: © Geodaten - DigitalerAtlasNord



Grundlage: © Geodaten - DigitalerAtlasNord

Umweltbericht B-Plan 136 Gemeinde "Campingplatz Westerland"

Plan
Übersicht: Lage im Raum

1809bko10

Bauherr
Gemeinde Sylt
Andreas Nielsen Str. 1 25980 Sylt-OT Westerland

1:25.000 / 5.000 13.02.2020

Dipl.-Ing. Lars Rohde
Garten- und Landschaftsplanung

INS
ELG
RUN
Fischerweg 41 25980 Sylt-OT Westerland
04651-889 29 29 Fax 04651-889 29 25
0162-133 688 3 info@inselgruen-sylt.de

Auslegungsexemplar - Auslegung v. 26.05. - 30.06.2020

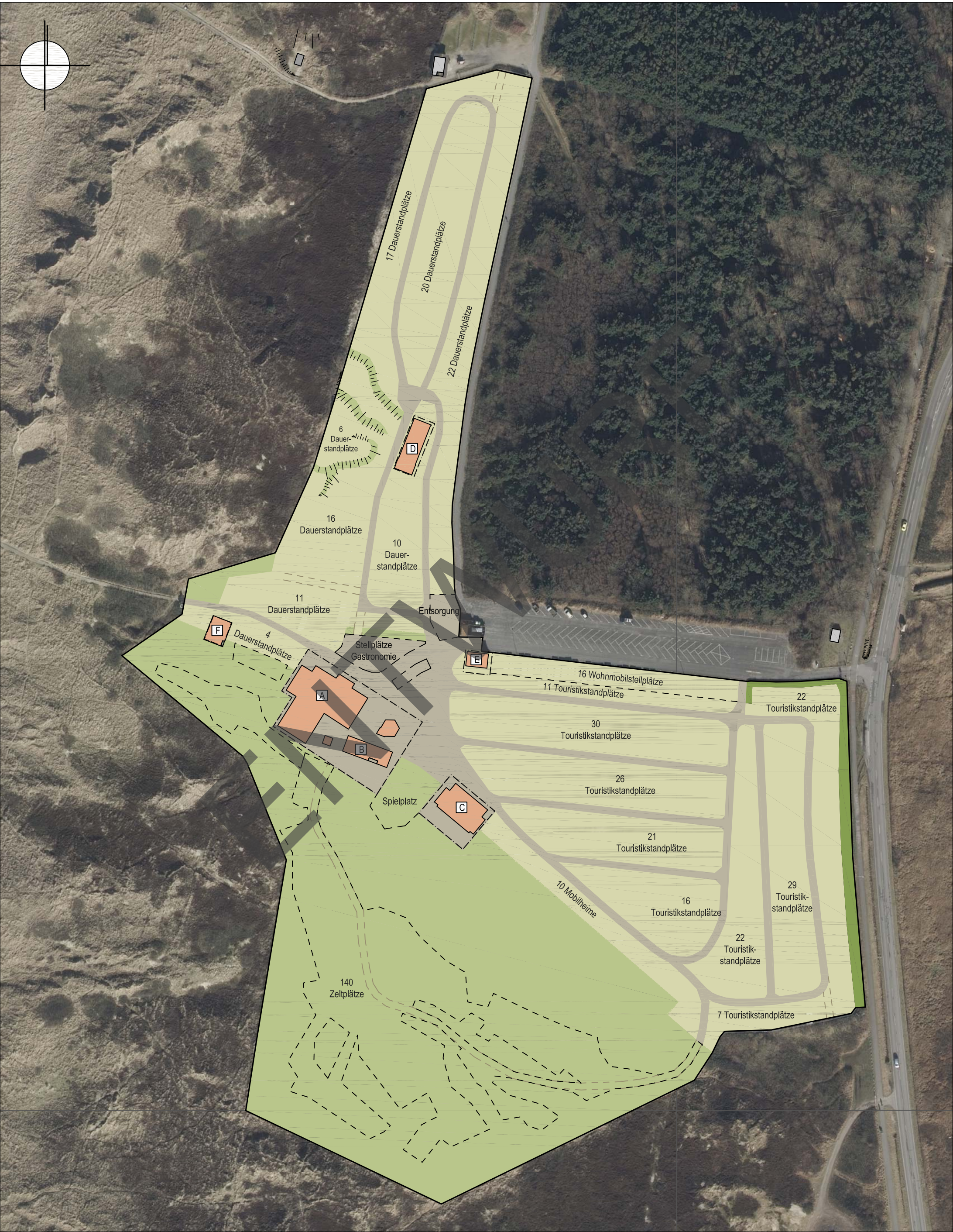
[illegible]

Lageplan zum Campingplatz Westerland

Auslegungsexemplar - Auslegung v. 26.05. - 30.06.2020

Planzeichnung ohne Maßstab

Stand: 27.04.2020



**Erhebungs- und Bewertungsbogen der Campingplatz-Klassifizierung
des BVCD und des DTV**

gültig ab 18.02.2019



Name des Campingplatzes (kommt auf die Urkunde):	Gesamtgröße in ha:
Name des Betreibers des Campingplatzes (kommt auf die Urkunde):	
Straße:	PLZ/Ort:
Telefon:	Telefax:
Email-Adresse (Verwaltung):	Internet-Adresse: www.:

Kapazitätsermittlung und Faktorberechnung
Kapazitätsermittlung bzw. Standplatzangebot gesamt:

Anzahl der Touristik-Standplätze	_____
Anzahl Dauerstandplätze	_____
Anzahl der Mobilheime etc. (feste Bauten)	_____
Gesamtanzahl der vorhandenen Camping-Stand- und Aufstellplätze:	_____
Anzahl der vorhandenen Miet-Sanitarkabinen	_____

Campingplatz

Kommission

Anzahl**Anzahl**
Ermittlung der Anzahl der anzurechnenden Standplätze und Faktorberechnung
1) Ermittlung der anzurechnenden Touristik-Standplätze

1a)	Anzahl der parzellierten Touristik-Standplätze gesamt	_____			
	Anzahl der parzellierten Touristikstandplätze ohne direkten Wasser- und Fäkalwasseranschluss	_____	100%	_____	_____
	Anzahl der parzellierten Touristikstandplätze mit direktem Wasser- und Fäkalwasseranschluss	_____			
	davon sind 50 Prozent der Touristikstandplätze mit direktem Wasser- und Fäkalwasseranschluss anzurechnen	_____	50%	+	_____
	= Anzahl der anzurechnenden parzellierten Touristik-Standplätze	_____			_____
1b)	Anzahl der nicht parzellierten Touristik-Standplätze (insbes. Zeltwiese)	_____			
	<u>Ermittlung der Anzahl der nicht parzellierten Touristik-Standplätze wie folgt:</u>				
	Nicht parzellierte Bruttofläche / 200 qm = Anzahl der nicht parzellierten Touristik-Standplätze	_____			
	Anzahl der nicht parzellierten Touristik-Standplätze nach o. g. Berechnung	_____			
	Anzahl der nicht parzellierten Touristikstandplätze ohne direkten Wasser- und Abwasseranschluss	_____	100%		_____
	./ 50 Prozent der Anzahl der Touristik-Standplätze mit direktem Wasser- und Abwasseranschluss	_____	50%	+	_____
	= Anzahl der anzurechnenden nicht parzellierten Touristik-Standplätze	_____			_____
Summe 1a u. 1b)	Gesamtzahl der anzurechnenden Touristik-Standplätze	_____			_____

2) **Ermittlung der anzurechnenden Dauerstandplätze**

Anzahl der Dauerstandplätze

davon Anzahl der Dauerstandplätze ohne direkten Wasser- und Abwasseranschluss

2a) davon Anzahl der Dauerstandplätze mit direkten Wasser- und Abwasseranschluss

./.. 50 Prozent der Anzahl der Dauerstandplätze mit direktem Wasser- und Abwasseranschluss

= Anzahl der anzurechnenden Dauerstandplätze I.

2b) Anzahl der Dauerstandplätze ohne direkten Wasser- und Abwasseranschluss

./.. 40 Prozent, wegen geringerer Nutzungsintensität

= Anzahl der anzurechnenden Dauerstandplätze II.

Summe 2a

und 2b) Gesamtzahl der anzurechnenden Dauerstandplätze

3) **Anrechnung der vorhandenen Mobilheime und Mietobjekte**

Gesamtanzahl der anzurechnenden Mobilheime etc. (feste Bauten)

3a) davon Anzahl voll erschlossener Mobilheime etc. in privater Nutzung (nicht in Wertung)

3b) davon Anzahl voll erschlossener Mietobjekte (für Dauernutzung geeignet)

3c) davon Anzahl nicht voll erschlossener Mietobjekte z. B. Mobilheime etc. (für tourist. Nutzung geeignet)

= Anzahl der anzurechnenden Mobilheime und Mietobjekte

4) **Anrechnung der vorhandenen Miet-Sanitärkabinen**

Gesamtanzahl der anzurechnenden Stand- und Aufstellplätze (Touristik-, Dauercamping und Mietobjekte):

./.. Anzahl der Miet-Sanitärkabinen

= Anzahl der zur Faktorberechnung anzurechnenden Stand- + Aufstellplätze

Die Richtigkeit der Angaben wird bestätigt.

....., den

Unterschrift des Campingplatzbetreibers

ergibt Faktor von je 100 Standplätzen

Bewertungsbogen - BVCD/DTV-Campingplatz-Klassifizierung

Stand: 01.03.2018

Bitte die zutreffenden Angaben in der entsprechenden Spalte und Zeile ankreuzen oder eintragen !	Einfach	*	Feststellung der Kommission	Endgültige Bewertung
	Zweckmäßig	**		
	Komfortabel	***		
	Erstklassig	****		
	Exklusiv	*****		
1. Rezeption und Service				
1.1 Größe		ankreuzen		
Rezeption, eigener Raum nicht notwendig		*		
Kleiner Kassenraum, Privaträume		**		
Raum, Theke kombiniert mit Restaurant / Verkauf		***		
Größerer Raum mit Regalen, Informationen, Prospekten - Campingplatz bis 150 Standplätze Theke kombiniert mit Restaurant / Verkauf, funktionale Trennung		****		
Großzügiger Empfang, mit Sitzgelegenheit, entsprechend der Größe des Platzes		*****		
1.2 Erreichbarkeit in der Saison		ankreuzen		
Ansprechpartner 24 h unmittelbar erreichbar		*		
zusätzlich Ansprechpartner zur Haupt- An-/Abreisezeit anwesend		**		
Rezeption mindestens 6 h am Tag besetzt		***		
Rezeption mindestens 8 h am Tag besetzt		****		
Rezeption mindestens 12 h am Tag besetzt		*****		
1.3 Einlasskontrolle		ankreuzen		
Nicht vorhanden		-		
Möglichkeit Zufahrt zu schließen		**		
Während der Saison handbediente Schranke		***		
Schranke, Sichtkontrolle von Rezeption aus		****		
Schrankenanlage mit Einlasskarte, Schlüssel o. ä. Kontrollen		*****		

		Feststellung der Kommission	Endgültige Bewertung
1.4 Nachtwache / Aufsicht / Erreichbarkeit für Notfälle	ankreuzen		
Erreichbarkeit per Klingel oder Gegensprechanlage	★		
Platzwart / Betreiber wohnt am Platz (Klingel)	★★		
1 Kontrolle pro Nacht während Saison	★★★		
2 Kontrollen pro Nacht während Saison	★★★★		
Nachtwache mit regelmäßigen Kontrollen, d.h. mindestens 2 Kontrollgänge pro Nacht	★★★★★		
1.5 Kontaktaufnahme und Buchung	ankreuzen		
Telefon kombiniert mit Fax	★		
Telefon und Fax mit separaten Nummern, Rufumleitung oder Anrufbeantworter	★★		
Telefon, E-Mail-Adresse, Internetauftritt (fremde Homepage)	★★★		
zusätzlich Internetauftritt (nicht eigene Homepage) zweisprachig und eigene Homepage zweisprachig	★★★★		
zusätzlich online Buchbarkeit über eigene oder fremde Homepage	★★★★★		
1.6 Internet und W-LAN	ankreuzen		
Nicht vorhanden	-		
Computer mit einem Internetzugang an der Rezeption für Gäste vorhanden	★★		
W-LAN im öffentlichen Bereich vorhanden (z.B. rund um die Rezeption)	★★★		
W-LAN an 50 % Stellplatz verfügbar	★★★★		
W-LAN flächendeckend an jedem Stellplatz verfügbar	★★★★★		

		Feststellung der Kommission	Endgültige Bewertung
1.7 Informationsmaterial und Fremdsprachen in der Rezeption	ankreuzen		
Nicht vorhanden	-		
Informationsmaterial über den Platz	* *		
Informationsmaterial über den Platz, plus in 1 Fremdsprache	* * *		
Informationsmaterial über den Platz und touristisches Material, plus in 1 Fremdsprache, 1 Fremdsprache sprechen	* * * *		
Informationsmaterial über den Platz und touristisches Material, plus in 2 Fremdsprachen, 1 Fremdsprache sprechen, vorhandenes Qualitätsmanagementsystem	* * * * *		
1.8 Abfallentsorgung	ankreuzen		
Abfallstelle vorhanden	*		
Abfallstelle vorhanden, einfache Abfalltrennung	* *		
Abfallstelle vorhanden, vorgeschriebene ortsübliche Abfalltrennung, allgemeine Sauberkeit der Abfallstelle, Sammlung von Wertstoffen	* * *		
Abfallstation vorhanden, saubere/ordentliche Abfalltrennung mit vorgeschriebener ortsüblicher Abfalltrennung, Hinweisführung zur-Abfallstelle, Sammlung von Wertstoffen	* * * *		
Abfalltrennung, ordentlich/saubere Abfallstation, sehr gute Ausschilderung, Piktogramme/Hinweise zur Entsorgung innerhalb der Abfallstation, Abschirmung/Abtrennung nach außen, keine Immissionsbelästigung für Anlieger, feste Bodenplatte um Versickerung zu vermeiden, bei vorhanden sein einer Abfallpresse (Press Container) ist die Befestigung einer ordnungsgemäßen Entsorgung der Flüssigkeiten notwendig, Sammlung von Wertstoffen	* * * * *		

		Feststellung der Kommission	Endgültige Bewertung
1.9 Touristische Auskünfte und Beratung	ankreuzen		
Keine Beratung, nur Aushang	★		
Gesprächsweise Auskünfte, Prospekte	★★		
Zusätzlich: Zusammenstellen der Sehenswürdigkeiten und Events in der näheren Umgebung	★★★		
Zusätzlich: Individuelle Gästebetreuung und Auskünfte auf Anfrage einholen, der Cpl. kauft Angebote externer Anbieter ein und organisiert für seine Gäste die Teilnahme an diesen externen Angeboten.	★★★★		
Zusätzlich: Der Cpl. organisiert selbst eigene und neue Angebote und bietet diese insbesondere seinen Gästen an.	★★★★★		
1.10 Verkauf von Lebensmitteln (Kiosk bis SB-Markt)	ankreuzen		
Kleinverkauf, z. B. auf Bestellung	★		
Kiosk auf dem Platz oder fußläufig erreichbar	★★		
Kiosk auf dem Platz	★★★		
Verkaufseinrichtung auf dem Platz oder fußläufig erreichbar	★★★★		
Umfangreiche Verkaufseinrichtung auf dem Platz oder fußläufig erreichbar	★★★★★		
1.11 Restauration (Imbiss bis Gastronomie)	ankreuzen		
Kleinverkauf, z. B. auf Bestellung	★		
Imbiss auf dem Platz oder fußläufig erreichbar	★★		
Imbiss auf dem Platz	★★★		
Gastronomie auf dem Platz oder fußläufig erreichbar	★★★★		
Umfangreiche bzw. mehrerer Gastro-Betriebe auf dem Platz oder fußläufig erreichbar (ca. 500 m), großzügige Öffnungszeiten und kein Ruhetag in der Hauptsaison	★★★★★		

2. Sanitär (Berechnungsgrundlage: Je 100 Standplätze. Jedes Gebäude ist getrennt zu bewerten.)	Gebäude 1	Gebäude 2	Gebäude 3	Gebäude 4	insgesamt		Kommission	Bewertung
2.1 Baulicher Zustand						ankreuzen		
deutliche Baumängel erkennbar						-		
weitgehend in Ordnung						* *		
Guter, ansprechender Zustand						* * *		
Erstklassiger Zustand						* * * *		
Neuwertig und/oder in hervorragendem Zustand						* * * * *		
Gesamtbewertung somit:								
2.2 Beschaffenheit der Wände mit direktem Wasserkontakt und Mindesthöhen der Befliesung bzw. des gleichwertigen Materials in diesen Bereichen						ankreuzen		
Keine Fliesen oder gleichwertiges Material oder rohe nicht Wasser abweisende Wände						-		
1,20 m gefliest oder gleichwertig						* *		
1,40 m gefliest oder gleichwertig						* * *		
1,60 m gefliest oder gleichwertig, erstklassiges u. modernes Aussehen						* * * *		
1,80 m gefliest oder gleichwertig, exklusive Ausführung und Raumabstimmung						* * * * *		
Gesamtbewertung somit:								

	Gebäude 1	Gebäude 2	Gebäude 3	Gebäude 4	insgesamt		Kommission	Bewertung
2.3 Fußboden gefliest						ankreuzen		
Fester Belag						*		
Fester Belag, in den Duschen rutschfest						**		
zusätzlich Fliesen oder gleichwertiges Material						***		
zusätzlich gehobener Standard						****		
zusätzlich exklusiver Standard oder gleichwertiges Material, harmonische Abstimmung zwischen Boden- und Wandfliesen						*****		
Gesamtbewertung somit:								
2.4 Einzelwaschbecken mit Warmwasser im Gebäude, Anzahl:						eintragen		
7						*		
8						**		
10 Ablagen, Spiegel, Handtuchhalter, Kleiderhaken						***		
11 gehobener Standard, Beckenbreite außen mind. 60 cm und Abstand zum nächsten Becken nach Außenmaß mindestens 30 cm alternativ: Beckenbreite innen mind. 50 cm und Abstand zum nächsten Becken nach Innenmaß min. 40 cm, Einhandmischer, Ablagen, große Spiegel, Handtuchhalter, Kleiderhaken, Steckdosen; geschlossene Waschtischanlagen entspr., großzügig						****		
12 hoher Standard, wie zuvor, plus zusätzl. Details wie bspw. Vergrößerungsspiegel, Fön, etc.						*****		
Gesamtbewertung somit:								

	Gebäude 1	Gebäude 2	Gebäude 3	Gebäude 4	insgesamt		Kommission	Bewertung
2.5 Davon Waschkabinen mit fester und von Innen verschließbarer Tür, Anzahl:						eintragen		
Keine vorhanden						-		
1						**		
2 Ablagen, Spiegel, Handtuchhalter, Kleiderhaken						***		
3 gehobener Standard, Beckenbreite außen mind. 60cm alternativ: Beckenbreite innen mind. 50cm und Einhandmischer, Spiegel, Handtuchhalter, Kleiderhaken, Steckdose, Kabinengröße 90 x 140 cm oder vergleichbar						****		
3 hoher Standard, wie zuvor, Kabinengröße 100 x 150 cm oder vergleichbar						*****		
Gesamtbewertung somit:								
2.6 Duschcabinen mit Warmwasser im Gebäude, Anzahl:						eintragen		
2 nur Vorhang						*		
4 Kabinen ohne Spritzschutz						**		
5 mit ausreichendem Spritzschutz, Größe 90 x 150 cm oder vergleichbar, Kleiderhaken						***		
6 mit mind. 30 cm tiefem Spritzschutz, Größe 90 x 180 cm oder vergleichbar, Einhandmischer, Einzelablauf, keine Ablaufrinne über mehrere Kabinen, Sitzgelegenheit, Kleiderhaken, Ablagemöglichkeit und weitere Details z. B. Seifen-/Shampoospender						****		
7 mit mind. 40 cm Spritzschutz, Größe 90 x 200 cm oder vergleichbar						*****		
Gesamtbewertung somit:								

	Gebäude 1	Gebäude 2	Gebäude 3	Gebäude 4	insgesamt		Kommission	Bewertung
2.7 Raumklima, Beleuchtung, Sauberkeit - Bereich Wasch- und Duschräume - Herren						ankreuzen		
Einfach						*		
Zweckmäßig, keine speziellen Anforderungen						**		
Ausreichende Be- und Entlüftung, ausreichende Beleuchtung, Sauberkeit						***		
Gutes Raumklima, gute Beleuchtung, ausreichend natürliches Licht, technische Entlüftung, hohe Anforderungen an die Sauberkeit						****		
Sehr gutes Raumklima, sehr gute Beleuchtung, ausreichend natürliches Licht, bei niedrigen Räumen (bis 3 m) über jeder Kabine eine elektr. Lichtquelle und eine Einzelentlüftung (z. B. "Teller", Luftmenge einstellbar oder andere wirkungsvolle technische Einrichtung), sehr hohe Anforderungen an die Sauberkeit						*****		
Gesamtbewertung somit:								
2.8 Raumklima, Beleuchtung, Sauberkeit - Bereich Wasch- und Duschräume - Damen						ankreuzen		
Einfach						*		
Zweckmäßig, keine speziellen Anforderungen						**		
Ausreichende Be- und Entlüftung, ausreichende Beleuchtung, Sauberkeit						***		
Gutes Raumklima, gute Beleuchtung, ausreichend natürliches Licht, technische Entlüftung, hohe Anforderungen an die Sauberkeit						****		
Sehr gutes Raumklima, sehr gute Beleuchtung, ausreichend natürliches Licht, bei niedrigen Räumen (bis 3 m) über jeder Kabine eine elektr. Lichtquelle und eine Einzelentlüftung (z. B. "Teller", Luftmenge einstellbar oder andere wirkungsvolle technische Einrichtung), sehr hohe Anforderungen an die Sauberkeit						*****		
Gesamtbewertung somit:								

	Gebäude 1	Gebäude 2	Gebäude 3	Gebäude 4	insgesamt		Kommission	Bewertung
2.9 WC Damen, Anzahl:						eintragen		
3						*		
4 Kleiderhaken in der Kabine, Handwaschbecken im Vorraum, dieser muss nicht abgetrennt sein, Toilettenpapier im Vorraum						**		
5 Kleiderhaken in der Kabine, Handwaschbecken im Vorraum, Toilettenpapier und Hygienebehälter in der Kabine						***		
6 Kleiderhaken in der Kabine, Handwaschbecken im Vorraum, Toilettenpapier und Hygienebehälter in der Kabine, Kabinengröße mind. 90 x 150 cm oder vergleichbar						****		
6 hoher Standard, Handwaschbecken, Seifenspende und elektr. Händetrockner oder Papierhandtücher im Vorraum, Kleiderhaken, Toilettenpapier, Hygienebehälter und Desinfektionsmittel in der Kabine, Kabinengröße wie zuvor						*****		
Gesamtbewertung somit:								
2.10 Raumklima, Beleuchtung, Sauberkeit - Bereich WC Damen						ankreuzen		
Einfach						*		
Zweckmäßig, keine speziellen Anforderungen						**		
Ausreichende Be- und Entlüftung, ausreichende Beleuchtung, Sauberkeit						***		
Gutes Raumklima, gute Beleuchtung, ausreichend natürliches Licht, technische Entlüftung, hohe Anforderungen an die Sauberkeit						****		
Sehr gutes Raumklima, sehr gute Beleuchtung, ausreichend natürliches Licht, bei niedrigen Räumen (bis 3 m) über jeder Kabine eine elektr. Lichtquelle und eine Einzelentlüftung (z. B. "Teller", Luftmenge einstellbar oder andere wirkungsvolle technische Einrichtung), sehr hohe Anforderungen an die Sauberkeit						*****		
Gesamtbewertung somit:								

	Gebäude 1	Gebäude 2	Gebäude 3	Gebäude 4	insgesamt		Kommission	Bewertung
2.11 WC Herren, Anzahl:						eintragen		
2						*		
2 Kleiderhaken in der Kabine, Handwaschbecken im Vorraum, dieser muss nicht abgetrennt sein, Toilettenpapier im Vorraum						**		
3 Kleiderhaken in der Kabine, Handwaschbecken im Vorraum, Toilettenpapier in der Kabine						***		
4 Kleiderhaken in der Kabine, Handwaschbecken im Vorraum, Toilettenpapier in der Kabine, Kabinengröße mind. 90 x 150 cm oder vergleichbar						****		
4 hoher Standard, Handwaschbecken, Seifenspende und elektr. Händetrockner oder Papierhandtücher im Vorraum, Kleiderhaken, Toilettenpapier, Hygienebehälter und Desinfektionsmittel in der Kabine, Kabinengröße wie zuvor						*****		
Gesamtbewertung somit:								
2.12 Urinale, Anzahl:						eintragen		
Rinne						*		
2 Urinale						**		
3 Urinale						***		
3 Urinale, mit automatischer Spülung bzw. alternativ wasserlose Urinale (sind dem Standard automatische Spülung gleichzusetzen), Schamblenden						****		
3 Urinale, hoher Standard mit automatischer Spülung bzw. alternativ wasserlose Urinale (sind dem Standard automatische Spülung gleichzusetzen), hohe Schamblenden, verfügbare Breite mind. 80 cm, evtl. Extraraum im WC-Bereich						*****		
Gesamtbewertung somit:								

	Gebäude 1	Gebäude 2	Gebäude 3	Gebäude 4	insgesamt		Kommission	Bewertung
2.13 Raumklima, Beleuchtung, Sauberkeit - Bereich WC Herren, Urinale						ankreuzen		
Einfach						★		
Zweckmäßig, keine speziellen Anforderungen						★★		
Ausreichende Be- und Entlüftung, ausreichende Beleuchtung, Sauberkeit						★★★		
Gutes Raumklima, gute Beleuchtung, ausreichend natürliches Licht, technische Entlüftung, hohe Anforderungen an die Sauberkeit						★★★★		
Sehr gutes Raumklima, sehr gute Beleuchtung, ausreichend natürliches Licht, bei niedrigen Räumen (bis 3 m) über jeder Kabine eine elektr. Lichtquelle und eine Einzelentlüftung (z. B. "Teller", Luftmenge einstellbar oder andere wirkungsvolle technische Einrichtung), sehr hohe Anforderungen an die Sauberkeit						★★★★★		
Gesamtbewertung somit:								
2.14 Kleinkinderabteilung (nicht obligatorisch)						eintragen		
Nicht vorhanden						-		
Kindgerecht, einfache Ausführung, WC und Waschbecken						★★		
Wie zuvor, Babybadewanne, Kleiderhaken, Handtuchhalter, Spiegel, Ablagen, im separaten Raum ausreichender Größe						★★★		
Wie zuvor, mit Dusche						★★★★		
Wie zuvor, hoher Standard, großzügig						★★★★★		
Gesamtbewertung somit:								

	Gebäude 1	Gebäude 2	Gebäude 3	Gebäude 4	insgesamt		Kommission	Bewertung
2.15 Wäschewaschbecken mit separatem Warmwasseranschluss / Waschmaschinen, Anzahl:						eintragen		
1 pro Campingplatz						*		
1						**		
2						***		
3 mindestens zur Hälfte Waschmaschinen, leichte Bedienbarkeit, Bedienungsanleitung, guter techn. Zustand, gepflegter Raum						****		
3 wie zuvor, hoher Standard						*****		
Gesamtbewertung somit:								
2.16 Wäschetrockner, Anzahl:						eintragen		
1 pro Campingplatz						*		
0,5						**		
1						***		
1,5 guter techn. Zustand						****		
2 hoher Standard, guter techn. Zustand, leichte Bedienbarkeit, Bedienungsanleitung, sinnvolle Entlüftung der Trockner und des Raumes, gute Zuordnung der Trockner zu den Waschmaschinen						*****		
Gesamtbewertung somit:								
2.17 Geschirrspülbecken mit separatem Warmwasseranschluss, Geschirrspüler, Anzahl:						eintragen		
1 pro Campingplatz						*		
1						**		
2						***		
3						****		
3 im Raum, hoher Standard, Beckenbreite inkl. Abtropffläche mind. 100 cm oder Geschirrspüler						*****		
Gesamtbewertung somit:								

	Gebäude 1	Gebäude 2	Gebäude 3	Gebäude 4	insgesamt		Kommission	Bewertung
2.18 Kochgelegenheit, Anzahl:						eintragen		
1 pro Campingplatz						*		
0,5 auch ausleihbar						**		
1 leichte Bedienbarkeit, Bedienungsanleitung						***		
2 im Raum, guter techn. Zustand, sonst wie zuvor						****		
2 hoher Standard, sonst wie zuvor, evtl. plus Mikrowelle oder Backofen						*****		
Gesamtbewertung somit:								
2.19 Barrierefreie Sanitäreinrichtung: Dusche, Waschbecken, WC						ankreuzen		
Nicht vorhanden						-		
Breitere Türen (mind. 85 cm)						**		
innerhalb übriger Sanitärbereiche						***		
Nach DIN (vollständig eigener, geschlechtsunabhängiger Zugang, unterfahrbares Waschbecken, Sitzdusche, Klappspiegel oder ein über dem Waschtisch mindest. 100 cm hoher Spiegel, Signalmöglichkeit)						****		
wie zuvor, großzügige Anlage mit ansprechendem Ambiente, verschließbare Türen						*****		
Gesamtbewertung somit:								
2.20 Entsorgung / Fäkalienabfluss für tragbare Toiletten						ankreuzen		
1 Ausgussbecken im WC-Bereich						*		
1 Einfaches Ausgussbecken mit Wasseranschluss						**		
1 Ausgussbecken mit Reinigungsschlauch, gefliest oder gleichwertig						***		
1 Ausgussbecken je 200 Standplätze, (die keinen direkten Fäkalienanschluss haben), mit Reinigungsschlauch, Bodenablauf für Reinigung mit Schlauch, gefliest oder gleichwertig, automatische Kassettenentleerung ohne Überdachung						****		
1 wie zuvor, getrennter Raum oder automatische Kassettenentleerung mit Überdachung						*****		
Gesamtbewertung somit:								

3. <u>Standplätze</u>		Feststellung der Kommission	Endgültige Bewertung
3.1 Verfügbare Gesamtfläche pro Standplatz (Gesamtfläche Campingplatz : durch die Anzahl der Standfläche = Bruttofläche, siehe Erläuterungen)	ankreuzen		
80 m ² brutto	★		
100 m ² brutto	★★		
120 m ² brutto	★★★		
160 m ² brutto	★★★★		
200 m ² brutto	★★★★★		
3.2 Netto-Fläche = Durchschnitt Standplatzgröße (ohne PKW 10 m² weniger)	ankreuzen		
60 m ² netto	★		
70 m ² netto	★★		
80 m ² netto	★★★		
90 m ² netto	★★★★		
100 m ² netto	★★★★★		
3.3 Parkplatz in unmittelbarer Anbindung an den Campingplatz	ankreuzen		
Nicht vorhanden	-		
Für späte Gäste	★★		
2 % der Standplätze	★★★		
4 % der Standplätze	★★★★		
6 % der Standplätze	★★★★★		

		Feststellung der Kommission	Endgültige Bewertung
3.4 Wenn Standplatz ohne PKW: Stellplatz für PKW von 10 m²	ankreuzen		
Irgendwo	★		
Parkplatz am Eingang zum Platz	★★		
Gesonderter Parkplatz eingezäunt	★★★		
Gruppen den Standplätzen zugeordnet	★★★★		
Sinnvoll, großzügig, verkehrsberuhigt, Anzahl wie Standplätze	★★★★★		
3.5 Stromanschluss, ohne Zeltwiese	ankreuzen		
Nicht vorhanden	-		
50 % der Standplätze	★★		
70 % der Standplätze	★★★		
90 % der Standplätze	★★★★		
100 % der Standplätze	★★★★★		
3.6 Stromaufnahme (Ampere) mind.	ankreuzen		
Nicht vorhanden	-		
4 A	★★		
6 A (75 % der Standplätze)	★★★		
10 A (75 % der Standplätze)	★★★★		
16 A (100 % der Standplätze)	★★★★★		

		Feststellung der Kommission	Endgültige Bewertung
3.7 Zentrale Entsorgung (Grauwasser und Fäkalien) mit befahrbarer, fester Platte für Wohnmobile	ankreuzen		
Nicht vorhanden	*		
Ablauf mit Geruchsverschluss	**		
Befestigter Ablauf mit Geruchsverschluss, Anschluss für Reinigungswasser mit Schlauch	***		
Befestigter Ablauf mit Geruchsverschluss, Anschluss für Reinigungswasser mit Schlauch, 2. Anschluss für Trinkwasser	****		
gleiche Anforderungen wie zuvor, befestigte Fläche gefliest oder ähnlich, wegen hygienischer Anforderungen	*****		
3.8 Möglichkeit Frischwasser und Abwasser (Fäkal) -entsorgung auf dem Standplatz für Caravan und Wohnmobile vorzubehalten	ankreuzen		
5 % aller Standplätze mit Wasser- und Grauwasseranschluss	*		
10 % aller Standplätze mit Wasser- und Grauwasseranschluss	**		
20 % aller Standplätze mit Wasser- und Grauwasseranschluss	***		
30 % aller Standplätze mit Wasser- und Grauwasseranschluss und davon 10 % mit zusätzlichem Fäkalanschluss	****		
50 % aller Standplätze mit Wasser- und Grauwasseranschluss und davon 20 % mit zusätzlichem Fäkalanschluss	*****		

		Feststellung der Kommission	Endgültige Bewertung
3.9 Gliederung / Bepflanzung des Campingplatzes - je größer der Platz, um so notwendiger. Kleine Plätze besser parkähnlich gliedern	ankreuzen		
Nicht vorhanden	-		
Erkennbare Gliederung	★ ★		
Gruppenbildung	★ ★ ★		
Gute Gliederung	★ ★ ★ ★		
Besonders gute Gliederung, es sei denn gesetzliche Vorgaben (z. B. Grünordnungspläne usw.), stehen dem entgegen.	★ ★ ★ ★ ★		
3.10 Einordnung der Standplätze, gliedernde Maßnahmen	ankreuzen		
Nicht vorhanden	-		
z. B. Standplatznummern	★ ★		
Wegeführung / Freiflächen	★ ★ ★		
Großzügige Pflanzstreifen, Gruppenbildung	★ ★ ★ ★		
Park und Pflanzenwahl	★ ★ ★ ★ ★		
3.11 Gruppen-Zeltwiese, nicht obligatorisch	ankreuzen		
Vorhanden	★		
Z. T. mit Stromanschlüssen	★ ★		
Mit mittlerer Ausstattung, z. B. Grill, Stromanschlüsse	★ ★ ★		
Mit gehobener Ausstattung, Grill, Sitzbänke, ausreichende Anzahl von Stromanschlüssen, CE-Norm	★ ★ ★ ★		
Mit hohem Standard, Grill, Sitzbänke plus Tische, etc., ausreichende Anzahl von Stromanschlüssen, CE-Norm	★ ★ ★ ★ ★		

		Feststellung der Kommission	Endgültige Bewertung
3.12 Hauptwege	ankreuzen		
Ohne Befestigung	*		
Schotter / Kies	**		
Mineralgemisch fein, staubgemindert	***		
Fester Belag (Beton, Asphalt, Pflaster), es sei denn, gesetzliche Vorgaben stehen dem entgegen, enger Seitenraum	****		
Fester Belag (Beton, Asphalt, Pflaster), es sei denn, gesetzliche Vorgaben stehen dem entgegen, zusätzlich großzügiger Seitenraum	*****		
3.13 Gesamtzustand der Standplätze, Wege und Einrichtungen	ankreuzen		
Genügend	*		
Ausreichend	**		
Befriedigend und gute Ausleuchtung der wichtigsten Versorgungseinrichtungen	***		
Gut und gute Ausleuchtung der wichtigsten Versorgungseinrichtungen sowie der Hauptwege	****		
Sehr gut und ein schlüssiges Beleuchtungskonzept auf dem Platz inklusive ansprechender Optik der Beleuchtungseinrichtungen	*****		

Gesamtergebnis der Bewertung:

- von der Kommission auszufüllen -

Insgesamt wurden erreicht

_____ Sterne

bei insgesamt

_____ Einzelbewertungen

ergibt sich somit eine durchschnittliche Anzahl von

_____ Sternen

Rezeption

Bei den Pos. 1.1 bis 1.11 wurden insgesamt erreicht

_____ Sterne

bei Einzelbewertungen somit durchschnittlich

_____ Sterne

Sanitär

Bei den Pos. 2.1 bis 2.20 wurden insgesamt erreicht

_____ Sterne

bei Einzelbewertungen somit durchschnittlich

_____ Sterne

Standplätze

Bei den Pos. 3.1 bis 3.13 wurden insgesamt erreicht

_____ Sterne

bei Einzelbewertungen somit durchschnittlich

_____ Sterne

Der Campingplatz erhält somit eine Gesamtbewertung von

_____ Sternen

....., den

Unterschrift 1. Auditor:

Unterschrift 2. Auditor:

<https://www.pincamp.de/qualitaetskriterien-fuer-campingplaetze?cat=footer&gro=text-link&lab=adac-bewertungskriterien-fuer-campingplaetze>

So bewertet der ADAC Campingplätze

ADAC-Sterne-Gesamtbewertung

Die ADAC-Sterne-Gesamtbewertung zeigt das Angebotsniveau eines Campingplatzes. Möglich sind ganze und halbe Sterne. Berechnet wird die Gesamtklassifikation aus den Einzelergebnissen in fünf verschiedenen Leistungsbereichen, die sich in zehn Einzelkategorien aufteilen. Es sind die Bereiche Sanitärausstattung, Platzgelände, Versorgung, Freizeitangebote und Bademöglichkeiten.

Die Gewichtung der Leistungsbereiche

Für den Gast sind nicht alle Leistungssegmente gleich wichtig. Deshalb fließen sie mit unterschiedlicher Gewichtung in die Gesamtbewertung ein.

- Sanitärausstattung 39%
- Platzgelände 26%
- Versorgung 10%
- Freizeitangebote 12,5%
- Bademöglichkeiten 12,5%

Bewertung der Sanitärausstattung

Der Bereich Sanitärausstattung ist das zentrale Auswahlkriterium für den Campinggast und das Rückgrat der Campingplatzinfrastruktur. Er hat auf die ADAC-Gesamtbewertung den höchsten Einfluss.

Quantität der Sanitärausstattung auf Campingplätzen

Anforderungen je 100 Standplätze* für eine Höchstbewertung:

- 9 Waschbecken mit Warmwasser
- 3 Einzelwaschkabinen mit Warmwasser
- 10 Duschkabinen mit Warmwasser

- 7 Damentoiletten
- 6 Herrentoiletten oder Urinale
- 1 Wäschewaschbecken bzw. 1 Waschmaschine
- 1 Geschirrspülbecken
- 1 Ausguss für Kassettoiletten

- Hierbei werden berücksichtigt:

Standplätze für Touristen zu 100% Standplätze für Dauercamper ohne eigene Sanitäreinrichtungen zu 60% Mietunterkünfte ohne eigene Sanitäreinrichtungen zu 100%.

Qualität der Sanitärausstattung auf Campingplätzen

Anforderungen an Struktur, Ausführung und Ausstattung der Sanitärgebäude für eine Höchstbewertung:

- festes Gebäude in Mauerwerk, Beton oder Holz (kein Sanitärcontainer)
- architektonisch ansprechende Bauausführung und attraktive Außengestaltung
- hochwertige Bau- und Installationsmaterialien
- getrennte Bereiche für Damen und Herren
- räumliche Trennung der Toilettenbereiche von den übrigen Sanitäreinrichtungen
- ausreichende Be- und Entlüftung
- ausreichende Beleuchtung (jede Installation mit individueller Beleuchtung)
- Unterputzverlegung aller Rohre und Leitungen
- geeignete Bodenneigung in Feuchträumen für optimalen Wasserablauf
- Trennwände bei Toiletten und Duschen unten geschlossen
- ausreichende Verfliesung der Wände: Mindesthöhe bei Duschen 2 m, bei Toiletten und Waschbecken 1,50 m. Statt Fliesen auch Verwendung anderer hochwertiger Materialien (z. B. Naturstein) möglich.
- alle Kabinen von innen verschließbar
- ausreichende Durchgangsbreiten, insbesondere bei nach außen zu öffnenden Kabinentüren
- Abfallbehältnisse in ausreichender Anzahl
- Mindestabstand von Waschbeckenmitte zu Waschbeckenmitte von 1 m.
- Bei Waschbecken mit seitlichen Trennwänden Mindestabstand von Trennwand zu Trennwand 1 m.

- Einzelwaschkabinen und Duschen: Mindestfläche von 1,80 m²; Mindestbreite von 90 cm
- Toiletten: Mindestfläche von 1,60 m², Mindestbreite = 90 cm. Mindestabstand von der Toilette zur Kabinentür = 65 cm.
- Waschbecken und Waschkabinen: jeweils mit Spiegel und Steckdose
- Duschen: Vorraum mit Sitzgelegenheit, vom Duschbereich durch eine Spritzschutzwand getrennt
- Waschbecken, Waschkabinen und Duschen: ausreichende Ablagemöglichkeiten und Ausstattung mit Kleiderhaken
- Toiletten: mit Sitzbrillen, Toilettenpapier, Toilettenbürste und Kleiderhaken
- Handwaschbecken bei Toiletten: mit ausreichend Seifenspendern sowie Handtüchern oder elektrischen Händetrocknern.
- Urinale: mit Schamwänden

Bewertung des Platzgeländes

Der Bereich Platzgelände ist für jeden Gast von Bedeutung. Sowohl der einzelne Standplatz, der die unmittelbare Umgebung des Gastes während seines Urlaubs darstellt als auch das Ambiente des gesamten Campingplatzes sind bestimmend für das Wohlfühl.

Standplätze auf Campingplätzen

Art und Ausstattung der Standplätze für eine Bestbewertung:

- Standplätze nahezu vollständig parzelliert
- durchschnittliche Standplatzgröße von 120 qm
- jeder Standplatz mit Stromanschluss
- Absicherung der Stromanschlüsse mit 16 Ampere
- Standplätze nahezu vollständig mit Internetzugang (WLAN oder Kabel)
- mindestens 50% der Standplätze mit Frischwasser-/Abwasseranschlüssen
- Standplätze überwiegend eben
- Gestaltung, Pflege und Sauberhaltung der Standplätze entspricht höchsten Anforderungen

Öffentliche Platzbereiche

Rezeption und deren Ausstattung:

- Größe und Ambiente der Rezeption in Relation zur Platzgröße
- Wartebereich mit Sitzgelegenheiten
- nahe gelegene Toilettenräume
- deutlich erkennbare Angabe der Öffnungszeiten
- Auswahl an Gästeinformationen zum Platz und seiner Umgebung

Parkmöglichkeiten:

- Größe des Parkplatzes in Relation zur Platzgröße
- deutliche Kennzeichnung
- ankommende Gäste behindern nicht den Normalbetrieb
- Manövrieren von Gespannen nicht erforderlich

Beschilderung:

- Ausschilderung aller Einrichtungen sowie des Ausgangs in Relation zur Platzgröße
- Schilder in ausreichender Größe und gepflegtem Zustand
- Schilder durch zusätzliche Angabe von Symbolen auch für Kinder verständlich

Fahrwege, Erreichbarkeit der Standplätze:

- Hauptfahrwege sind gut befestigt und bei jeder Witterung auch von Gespannen gut zu befahren
- Fahrwege sind ohne Mängel
- Standplätze sind überwiegend ohne Hilfe zu erreichen

Pflege, Gestaltung und Sauberkeit des Platzgeländes:

- Platzgelände frei von Müll
- Müllcontainer mit Sichtschutz zu den Standplätzen
- Platzgelände ansprechend gestaltet
- Gliederung des Platzgeländes in Touristen-, Dauercamper-, Mietunterkunfts- und Versorgungsbereiche
- zentrale Lage der Sanitäreinrichtungen – kein Standplatz mehr als 100 m entfernt

Bewertung der Versorgungsangebote

Versorgungsangebote direkt auf dem Campingplatz werden überwiegend in größeren Anlagen angeboten und sind für viele Gäste ein nützlicher Luxus, der ihnen zusätzliche Wege erspart und damit ein wenig mehr an Erholungszeit ermöglicht.

Einkaufsmöglichkeiten auf Campingplätzen

Kiosk / Lebensmittelladen / Supermarkt

- gewertet wird nur die beste Einkaufsmöglichkeit
- Lebensmittelladen und Supermarkt werden zusätzlich je nach Angebotspalette und Ambiente der Räumlichkeit in eine der drei Kategorien eingeteilt:

1. eingeschränktes Angebot
2. Standardangebot
3. gutes Angebot

Camping- und Freizeitartikel

Camping- und Freizeitartikel – ebenfalls eingeteilt in den Kategorien:

1. eingeschränktes Angebot
2. Standardangebot
3. gutes Angebot

- höchste Wertung für Campingplätze mit einem Supermarkt mit gutem Angebot und einem Camping- und Freizeitartikelshop mit gutem Angebot

Gastronomische Angebote auf Campingplätzen

Imbiss / Restaurant

- Wertung des Restaurants in drei Stufen:

1. einfach
2. gut
3. außergewöhnlich gut

- gewertet wird nur das beste Gastronomieangebot – falls ein Campingplatz sowohl einen Imbiss als auch ein Restaurant hat, fließt dies nicht in die Wertung ein, wohl aber in die Piktogrammeleiste
- das Gastronomieangebot sollte in der Hauptsaison an mindestens sechs Tagen in der Woche geöffnet sein
- höchste Wertung für Campingplätze mit einem außergewöhnlich guten Restaurant

Bewertung der Freizeitangebote

Die Freizeitangebote unterteilen sich in die Unterkategorien feste Einrichtungen auf dem Campingplatz und Animationsprogramme. Von besonderem Interesse sind sie vor allem für Familien mit Kindern.

Kinderspielplätze auf Campingplätzen

- Gesamtfläche aller Kinderspielplätze (im Freien, in Innenbereichen, als Wasserspielplatz und Abenteuerspielplatz) in Relation zur Anzahl an Standplätzen – Höchstwertung ab 5 qm Spielplatz je Standplatz
- Anzahl und Vielfalt der Spielgeräte in Relation zu Campingplatz- und Kinderspielplatzgröße – Höchstbewertung bei einem großen Campingplatz ab 14 verschiedenen Spielmöglichkeiten
- Qualität, Erhaltungszustand und Sauberkeit der einzelnen Geräte und des gesamten Spielplatzes – fünfstufige Bewertung und Höchstbewertung nur bei Erreichen der besten Stufe

Sporteinrichtungen auf Campingplätzen

- Tennisplatz
- Sportplatz
- Beachvolleyballplatz
- Bogenschießen
- Minigolf
- Golf
- Einrichtungen für Bootsfahrer (Anlegesteg, Slipanlage, Bootskran, Bootsvermietung)
- Einrichtungen für Reiter (Reitstall, Ponyreiten, geführte Ausritte, Reitschule, Pferdepension)

- Einrichtungen für Skifahrer (Loipe und Skilift in Campingplatznähe (eventuell mit Skibusservice), Skitrockenraum)
- Fahrradvermietung

Einrichtungen zur Unterhaltung und zum Aufenthalt bei Schlechtwetter auf Campingplätzen

- Sauna
- Dampfbad
- Whirlpool
- Solarium
- Fitnessraum
- Beautysalon
- Massagemöglichkeit

Animationsprogramme auf Campingplätzen

- Kinderprogramm für Kinder bis 12 Jahre einschließlich Miniclub
- Sportprogramm
- Unterhaltungsprogramm

Für eine Höchstbewertung sollte es in der Hauptsaison für mindestens 4 Wochen in jeder der drei Kategorien an mindestens 6 Tagen in der Woche ein Programm auf dem Campingplatz geben. Insgesamt sollten dabei mindestens 50 Stunden Programm je Woche geboten werden.

Bewertung der Bademöglichkeiten

Für viele deutsche Camper ist die Möglichkeit zum Baden ein wichtiges Element ihres Urlaubs. Dabei erfreuen sich nicht nur Seen und Meeresstrände großer Beliebtheit, sondern auch Schwimmbadanlagen entwickeln sich gerne als Publikumsmagnete.

Natürliche Badegelegenheiten direkt am Campingplatz

Gewertet werden nur Gewässer, die sich direkt am Campingplatz befinden und die von den Standplätzen aus erreicht werden können ohne Überquerung einer öffentlichen Straße. Die Bewertung setzt sich aus der Quantität (Fläche) des Strandes und aus der Qualität (Beschaffenheit und Ausstattung) zusammen.

- Gesamtfläche des Strandes in Relation zur Anzahl an Standplätzen - Maximalbewertung ab 25 qm je Standplatz
- Beschaffenheit des Strandes – wie ist die Beschaffenheit des Bodens (eher feinsandig oder eher große Steine) und wie ist der Übergang ins Wasser (eher flach oder eher steil)

Ausstattung und Pflege des Strandes

- Liegestühle und Sonnenschirme
- Badeaufsicht
- Sauberkeit

Schwimmbäder auf dem Campingplatz

Gewertet werden Freibäder, Hallenbäder, Kinderbecken und Planschbecken. Die Bewertung setzt sich auch hier aus der Quantität (Fläche) der Schwimmbecken und aus der Qualität (architektonische Gestaltung, Instandhaltung und Sauberkeit) zusammen:

- Wasserfläche in Relation zur Anzahl an Standplätzen – Maximalbewertung ab 2,5 qm je Standplatz

Architektonische Gestaltung

- Verwendung hochwertiger Baustoffe für die Schwimmbadwände
- Schwimmbadränder mit rutschfestem Belag
- architektonisch attraktive Gestaltung
- im Hallenbad zusätzlich Umkleidekabinen, Schließfächer, Duschen, Toiletten und eine ausreichende Anzahl an Liegestühlen
- im Freibad zusätzlich Fuß-Desinfektionsbecken, ausreichend große Wiese mit entsprechender Anzahl Liegestühle sowie nahegelegene Duschen und Toiletten

Instandhaltung

- Wände und Böden frei von Beschädigungen
- Liegestühle und Spielgeräte in einwandfreiem Zustand
- Zäune und andere Abgrenzungen in einwandfreiem Zustand

Sauberhaltung

- Wände und Böden der Schwimmbecken sind sauber
- Wasser frei von Verschmutzungen und Algenablagerungen
- Fuß-Desinfektionsbecken mit fließendem Wasser
- Umkleiden und Sanitäreinrichtungen sind sauber

ENTWURF