

Begründung zur Satzung der Gemeinde Süsel

15. Änderung des Flächennutzungsplanes

**- für das Gebiet südlich des "Middelburger Sees", westlich der L 309 und nördlich bzw. östlich der Straße
nach Ottendorf-**



Vorentwurf

Stand: 05.05.2026 – § 4(2) BauGB

Bearbeitung: Schlie ... Landschaftsarchitektur, 23669 Timmendorfer Strand

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen, Planungsziele, Allgemeines	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.1	Rechtsgrundlagen	1
2.2	Plangrundlage	1
2.3	Bisherige Nutzung, bisherige F-Plan-Festsetzungen	1
2.4	Bestandserfassung	2
3	Anlass der Planung	3
3.1	Inhalte der Planung, städtebauliches Konzept	4
	Sondergebiet „Campingplatz“	4
3.2	Flächenanteile	4
4	Landschaftsplanung	5
4.1	Umweltbericht, Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit für das Natura 2000-Gebiet DE 1930-391	6
4.2	Bestandserfassung Biotoptypen	6
4.3	Artenschutzrechtliche Betrachtung	6
4.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	6
5	Erschließung	7
6	Ver- und Entsorgung	8
7	Boden	8
7.1	Altlasten	8
7.2	Archäologie und Denkmalschutz	8
8	Kosten, Finanzierung	8
9	Billigung der Begründung	9

Begründung

1 Grundlagen, Planungsziele, Allgemeines

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Süsel weist im Bereich Lehmkamp an der L 309 Sondergebiete „Campingplatz“, „Ferienhäuser“ und „Freizeiteinrichtungen“ aus, die über den B-Plan Nr. 14, 1. Änderung und Ergänzung auf einer Fläche von ca. 37 ha konkret beplant sind. Es handelt sich um Folgenutzungen von Kiesabbau, der zum Teil auch als Nassabbau durchgeführt worden ist. Das Gelände ist von Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzogen. Auf einem ehemaligen Baggersee wird eine Wasserkianlage betrieben. Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplans soll ein Teil einer Ausgleichsfläche / Vorrangfläche für den Naturschutz als weiteres Sondergebiet Camping ausgewiesen werden, um der künftigen Nachfrage nach Campingflächen abseits der Küstenlagen im Binnenland (Binnenland-Tourismus) nachkommen zu können. Im Umfeld des Plangebiets ist ein Mosaik vielfältiger Nutzungen vorhanden: weitere Kiesabbauflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen, Ausgleichsflächen und das Naturschutzgebiet „Middelburger Seen“.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 15. Änderung des F-Plans liegt in der Gemeinde Süsel im Bereich Lehmkamp an der L 309 und besitzt eine Flächengröße von ca. 3,0 ha.

2.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017,
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990.

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein Ausschnitt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (Stand 17.01.2023), der noch durch einen amtlichen Lage- und Höhenplan ergänzt wird.

2.3 Bisherige Nutzung, bisherige F-Plan-Festsetzungen

Der Flächennutzungsplan von 2006 weist im Umfeld der geplanten 15. Änderung folgende Nutzungen aus:

- Im Osten das Sondergebiet „Freizeiteinrichtungen“,
- Im Westen eine Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen (Kiesabbau),

- deren östlicher Teil wiederum in einer vorrangigen Fläche für den Naturschutz liegt, der Teil des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems ist und als Grünfläche – extensives Grünland – dargestellt ist.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Süsel mit Lage der 15. Änderung

Der von der 15. Änderung des F-Plans betroffene Teil des Gemeindegebiets schließt an die im F-Plan ausgewiesenen Sondergebiete „Campingplatz“ an. Aktuell sind die für die 15. F-Plan-Änderung vorgesehenen Flächen als Grünfläche „extensives Grünland“ ausgewiesen, die zugleich eine Vorrangfläche für den Naturschutz ist.

2.4 Bestandserfassung

Das geplante Sondergebiet ist aktuell als Grünfläche „extensives Grünland“ ausgewiesen, die zugleich eine Vorrangfläche für den Naturschutz ist. Die Fläche wird aktuell als Grünland genutzt und mit Rindern beweidet. Zur Straße „Holmkamp“ hin ist ein Knick vorhanden.



Abb. 2: Luftbild. Quelle: google earth 2023



Abb. 3: Grünlandfläche, geplantes Sondergebiet Camping, 2025



Abb. 4: Erschließung über die Straße Holmkamp

3 Anlass der Planung

Seit dem Satzungsbeschluss (2006) des Flächennutzungsplans haben sich die Urlaubs- und Freizeitregion an der Lübecker Bucht und im Hinterland sowie die Ansprüche und Bedarfe im Freizeitbereich verändert und weiter entwickelt. Angebote zur Saisonverlängerung und abseits der Strände haben an Bedeutung gewonnen und die Nutzeransprüche daran, insbesondere hinsichtlich Flächenangeboten, Ausstattungen und gastronomischen Angeboten, sind deutlich gestiegen.

In Bezug auf den Campingplatz - in Verbindung mit der unmittelbar angrenzenden Wasserskianlage - bedeutet das, dass die Nachfrage nach diesen Angeboten in den letzten Jahren so hoch war, dass alle Entwicklungsmöglichkeiten, die der B-Plan bot, ausgeschöpft sind. Um den Betrieb weiter entwickeln und künftige Nachfrage bedienen zu können, sollen daher zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

3.1 Inhalte der Planung, städtebauliches Konzept

Bei den geplanten Flächennutzungen handelt es sich um ein Sondergebiet „Campingplatz“. Das Gebiet ist über die Straße Holmkamp erschlossen und soll auch über den bestehenden Campingplatz erreichbar sein.

Die detaillierte Planung der Sondergebietserweiterung erfolgt über die 3. Änderung des B-Plan Nr. 14 der Gemeinde Süsel.

Sondergebiet „Campingplatz“

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Sondergebiet gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen entsprechen denen eines Campingplatzes. Im Sondergebiet ist das Aufstellen und vorübergehende Bewohnen von Wohnwagen, Zelten und Campinghäusern zulässig. Dazu zählen auch Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte. Dauerwohnen ist dagegen ausgeschlossen. Wohnwagen müssen jederzeit ortsveränderlich sein. Auf Wochenendplätzen können darüber hinaus Campinghäuser aufgebaut werden, die nicht ortsveränderlich sind.

3.2 Flächenanteile

Der Geltungsbereich der 15. Änderung des F-Plans wird in einer Größe von 3,0 ha vollumfänglich als Sondergebiet „Campingplatz“ ausgewiesen.

4 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan (Stand 2006) stellt den gesamten Bereich als Fläche dar, die zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems geeignet ist. Für die naturschutzfachlich hochwertigen Seen und Feuchtgebiete Middelburger See und Süseler Moor verweist der Landschaftsplan auf das Natura 2000-Gebiet, für das inzwischen genaue Abgrenzungen vorgenommen worden sind und ein Managementplan mit genauen Aussagen zur Entwicklung aufgestellt worden ist. Die Pflege und Entwicklung der Flächen soll den Zielen für das (2006 noch in Planung befindliche) FFH-Gebiet Middelburger Seen entsprechen. Für die östlich angrenzenden Flächen ist die Zugehörigkeit zum B-Plan Nr. 14 vermerkt, die Flächen im Westen sind als Kiesabbauflächen gekennzeichnet.

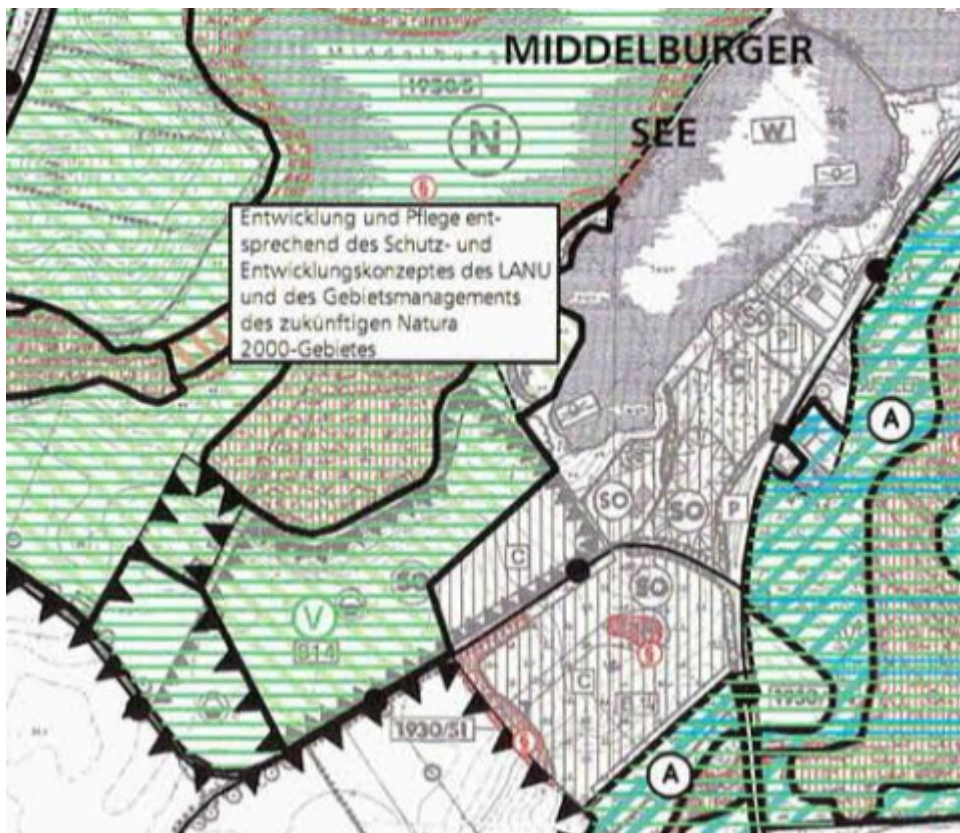


Abb. 5: Landschaftsplan der Gemeinde Süsel (2006), Auszug

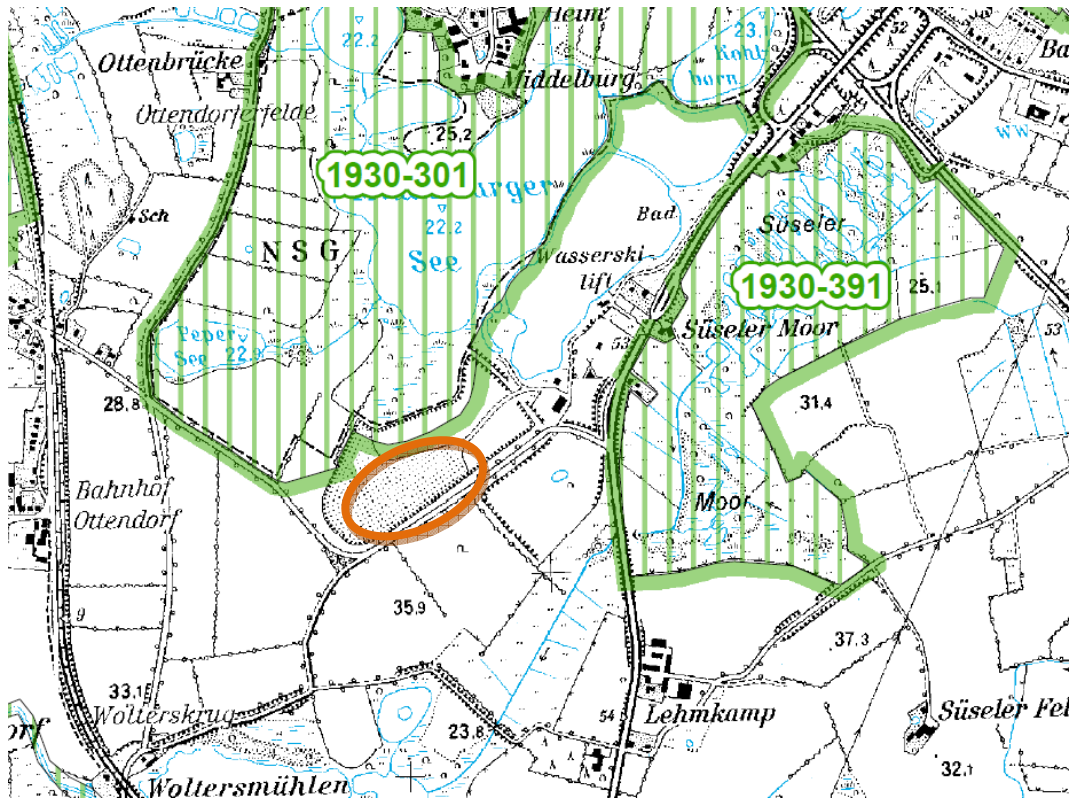


Abb. 6: Natura 2000-Gebiet, Lage der 15. F-Plan-Änderung

4.1 Umweltbericht, Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit für das Natura 2000-Gebiet DE 1930-391

Der Umweltbericht und die Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit für das Natura 2000-Gebiet DE 1930-391 werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4.2 Bestandserfassung Biotoptypen

Die Erfassung der Biotoptypen nach der „Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein“ wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Die artenschutzrechtliche Betrachtung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Eingriffsermittlung werden die Eingriffe ermittelt, die durch die Planung ausgelöst werden. Dafür wird auf die konkretere Planung der 3. Änderung des B-Plans Nr. 14 zurückgegriffen. Als Eingriffe werden die geplanten Standplätze für Wohnwagen, Campingwagen etc., Stellplätze und das Servicegebäude gewertet, die künftig Versiegelungen und temporäre Überbauungen / Überstellung der Böden bedeuten. Für die Wohnwagen und Campingwagen werden pauschal 50 m² / Standplatz und ein Ausgleichsfaktor von 0,5 angesetzt, unabhängig davon, ob die Plätze ganzjährig genutzt werden oder nicht. Die Stellplätze für Kfz sollen teilversiegelt als

Schotterrasen o.glw. hergestellt werden. Für diese werden eine Bruttofläche von 15 m² / Stellplatz und ein Ausgleichsfaktor von 0,3 angesetzt.

In der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plan Nr. 14 wurde der gesamte Geltungsbereich als Ausgleichsfläche festgesetzt. Mit der Überplanung dieser Fläche ist neuer Ausgleich für 23.375 m² zu schaffen.

Der Ausgleich soll innerhalb des Ökokonto II „Süsel Gebr. Rumpel“ nachgewiesen werden. Das Ökokonto liegt ca. 600 m östlich des Geltungsbereichs und damit in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang. Dort ist unter anderem die Entwicklung von Extensivgrünland vorgesehen, so dass die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts ausgeglichen werden.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	GR max. m ²	m ² x Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
B- Plan Nr. 14, 3. Änderung und Erweiterung Geplante Festsetzungen			
SO Campingplatz, 20.112 m ²			
Planung: 68 Standplätze für Wohnwagen, Mobilheime und Campingwagen; angerechnet werden 50 m ² / Wagen		3.400 m ² x 0,5	1.700 m ²
Planung: Servicegebäude	280 m ²	280 m ² x 0,5	140 m ²
Planung: Erschließungswege, teilversiegelt		3.420 m ² x 0,3	1.026 m ²
Planung: 25 Stellplätze für PKW. Schotterrasen o.ä.; angerechnet werden 15 m ² / Stellplatz		375 m ² x 0,3	113 m ²
Summe Ausgleichsbedarf 3. Änderung und Erweiterung	2.979 m ²		
B- Plan Nr. 14, 1. Änderung und Ergänzung Verlust der Ausgleichsfläche	23.275 m ²	23.275 m ² x 1	23.275 m ²
Ausgleichbedarf gesamt	26.254 m ²		

Tabelle 1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

5 Erschließung

Das Gebiet liegt an der Straße Holmkamp, über die auch der bestehende Campingplatz erschlossen ist. An dessen Erschließungssystem wird die Erweiterungsfläche angebunden. Eine zweite Zufahrt ist unmittelbar vom Holmkamp aus im Süden des Geltungsbereichs geplant. Dort ist bereits eine Zufahrt zur aktuell als Grünland genutzten Fläche vorhanden.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird an den bereits erschlossenen Teil des Campingplatzes angebunden und ist damit gesichert.

Zur Löschwasserversorgung werden im Bereich der geplanten Stellplatzanlagen am Servicegebäude und im westlichen Abschnitt zwei Hydranten gesetzt.

7 Boden

7.1 Altlasten

Altlasten oder Altablagerungen sind im Plangebiet bislang nicht bekannt. Sollten Altlasten oder Bodenverunreinigungen entdeckt werden, so ist der Gemeinde und dem Kreis Anzeige zu machen.

Bei der Durchführung der Baumaßnahme ist der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln –“, (Stand 2003) zu beachten und Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen.

7.2 Archäologie und Denkmalschutz

Im Plangebiet sind Denkmäler vorhanden und keine archäologischen Funde bekannt.

8 Kosten, Finanzierung

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten. Die Planungskosten werden vom Träger der Baumaßnahme übernommen.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeinde Süsel am
..... gebilligt.

Süsel, den

(Boonekamp)

- Bürgermeister -

.....