

Begründung zur Satzung der Gemeinde Süsel

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14

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



Vorentwurf

Stand: 15.05.2026 – §§ 3,4 (2) BauGB

Bearbeitung: Schlie ... Landschaftsarchitektur, 23669 Timmendorfer Strand

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen, Planungsziele, Allgemeines	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.1	Rechtsgrundlagen.....	2
2.2	Plangrundlage.....	2
2.3	Bisherige Nutzung, bisherige B-Plan-Festsetzungen.....	2
2.4	F-Plan-Darstellung	4
2.5	bisherige Änderungen des Plans Nr. 14	4
3	Anlass der Planung.....	5
4	Inhalte der Planung, städtebauliches Konzept.....	5
4.1	Sondergebiet „Campingplatz“	6
4.2	Grünflächen	7
4.3	Flächenanteile.....	7
5	Landschaftsplanung.....	8
5.1	Umweltbericht, Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit für das Natura 2000-Gebiet DE 1930-391	9
5.2	Bestandserfassung Biotoptypen	9
5.3	Artenschutzrechtliche Betrachtung	9
5.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	9
6	Erschließung.....	10
7	Ver- und Entsorgung.....	11
8	Boden	11
8.1	Altlasten	11
8.2	Archäologie und Denkmalschutz.....	11
9	Immissionsschutz	11
10	Kosten, Finanzierung.....	11
11	Billigung der Begründung	12

Begründung

1 Grundlagen, Planungsziele, Allgemeines

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 14, 3. Änderung und Ergänzung, besteht auf einer Fläche von ca. 37 ha ein Naherholungsgebiet mit Sondergebieten „Campingplatz“, „Ferienhäuser“ und „Freizeiteinrichtungen“. Dort wird u.a. auf einem ehemaligen Baggersee eine Wasserskianlage betrieben. Das Gelände ist von ausgedehnten Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzogen. Planungsziel der 3. Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung ist die Erweiterung des Sondergebiets Camping nach Westen. Diese ist innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 14, 1. Änderung und Ergänzung geplant (ca. 3,0 ha), um der künftigen Nachfrage nach Campingflächen nachkommen zu können.

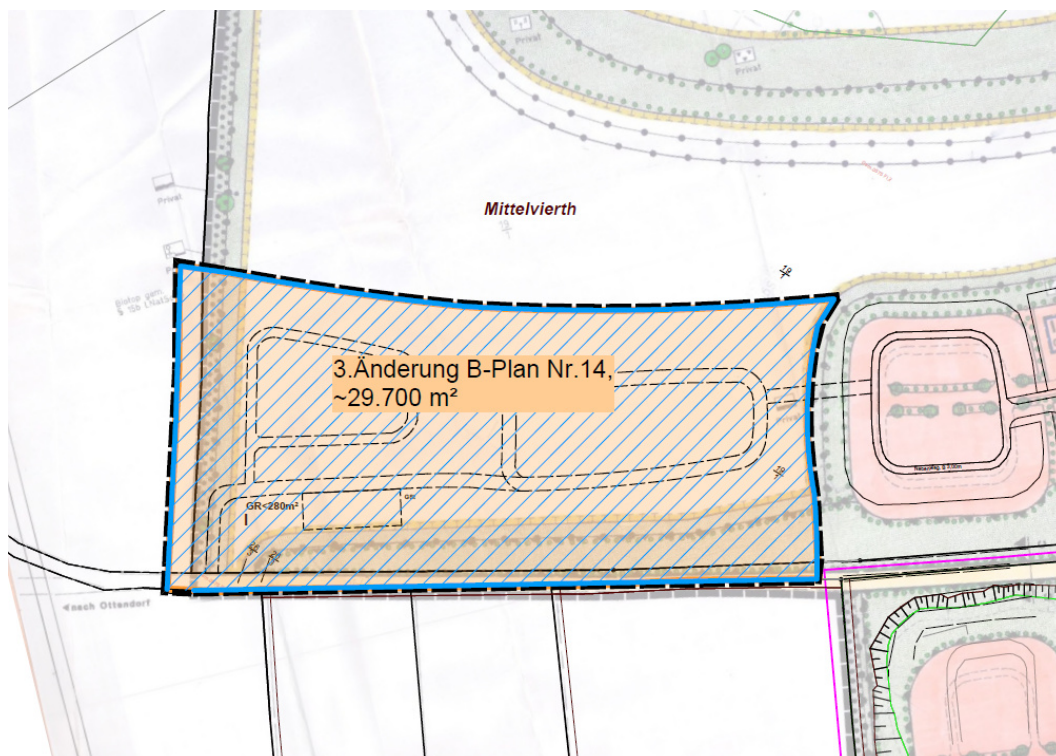


Abb. 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs, überlagert mit dem B-Plan Nr. 14, 1. Änderung und Ergänzung

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans Nr. 14 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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025.

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 B-Plan-Festsetzungen

Der von der 3. Änderung des B-Plans betroffene Teil des Geltungsbereichs ist

- im Osten, innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 14, als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Die Fläche wird aktuell als Grünland genutzt und mit Rindern beweidet. Zur Straße „Holmkamp“ hin ist ein Knick vorhanden. Den Nordrand der Fläche begrenzt eine Mulde mit einem Graben, der in Verbindung mit Kleingewässern außerhalb des Geltungsbereichs steht. Aktuell sind die für die 3. B-Plan-Änderung vorgesehenen Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche A3 – extensiv genutztes Dauergrünland“ ausgewiesen.

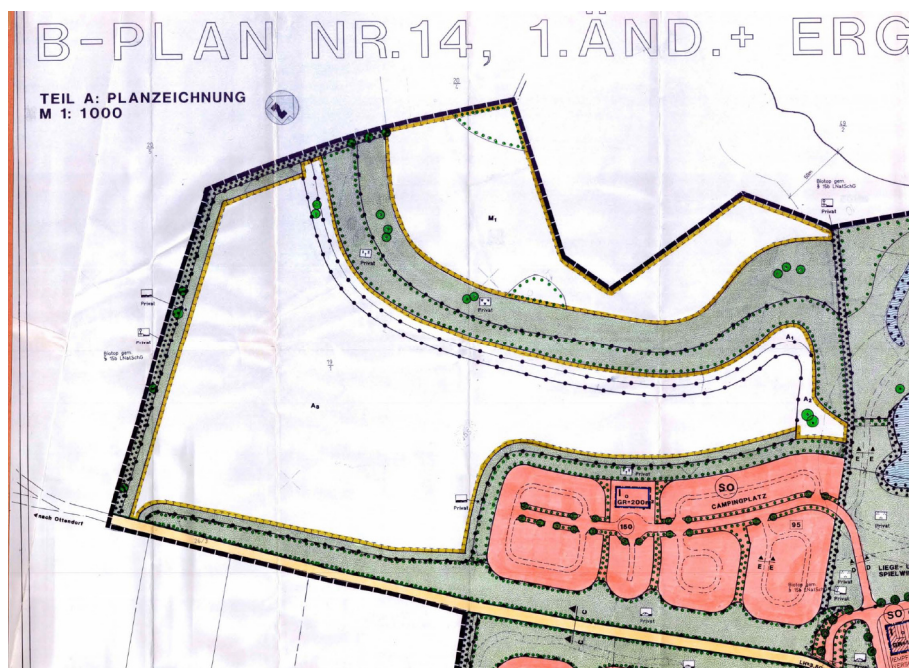


Abb. 2: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 14, 1. Änderung und Ergänzung



Abb. 3: Luftbild. Quelle: google earth 2023



Abb. 4: geplante Fläche Sondergebiet Camping, 2025



Abb. 5: Erschließung über die Straße Holmkamp; am linken Bildrand bestehende Zufahrt, 2025

2.4 F-Plan-Darstellung

Der Flächennutzungsplan von 2006 weist für den Geltungsbereich 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.

Für den Geltungsbereich ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

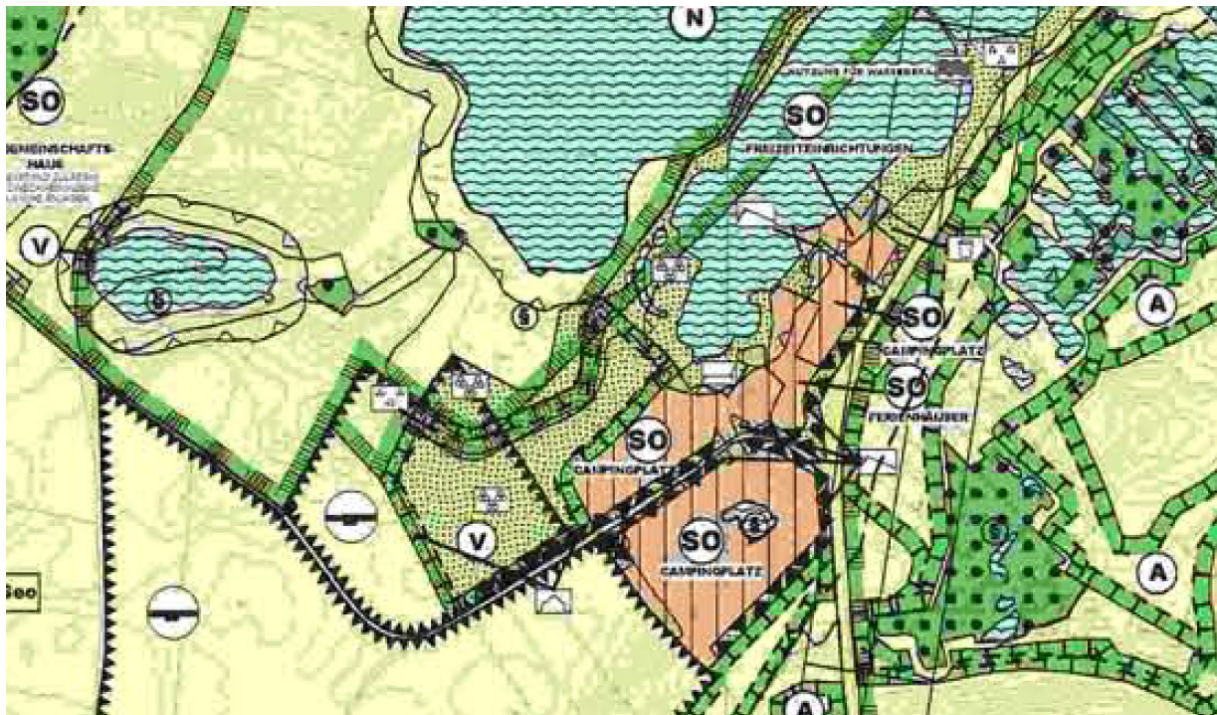


Abb. 6: Die 3. Änderung des B-Plans Nr. 14 schließt an die im F-Plan ausgewiesenen Sondergebiete „Campingplatz“ an.

2.5 bisherige Änderungen des Plans Nr. 14

Gegenstände der bisherigen Änderungen des B-Plans Nr. 14 waren:

1. Änderung und Ergänzung: Erweiterung des Geltungsbereichs nach Süden und Westen um die Campingplatzgebiete an der Landesstraße sowie der Straße Holmkamp sowie umfangreiche Ausgleichsflächen.
2. Änderung: Umgestaltung des Betriebsbereichs der Wasserkianlage auf einer Fläche von 0,57 ha.

3 Anlass der Planung

Seit dem Satzungsbeschluss (18.12.1997) der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 14 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 ebenfalls im Geltungsbereich liegenden 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.

4 Inhalte der Planung, städtebauliches Konzept

Bei den geplanten Flächennutzungen handelt es sich vorrangig um das Sondergebiet „Campingplatz“ sowie um Grünflächen und Verkehrsflächen. Das Gebiet ist über die Straße Holmkamp erschlossen und soll auch über den bestehenden Campingplatz erreichbar sein. Im Süden des Geltungsbereichs ist eine Zufahrt auf die Planungsfläche vorhanden, die ausgebaut werden kann und die zum künftigen Servicegebäude für diesen Bereich führt.

Die Sondergebietserweiterung ist in zwei Teilflächen mit unterschiedlichen Anzahlen an Standplätzen und Mindestaufstellflächen angegliedert. Die Untergliederung durch naturnahe Grünflächen dient zugleich der Gestaltung der Anlage und dem Brandschutz. Nach außen hin wird das Gebiet durch vorhandene oder neu anzulegende Knicks und Gehölzpflanzungen eingegrünt. Der bereits im B-Plan Nr. 14 1. Änderung und Ergänzung festgesetzte Immissionsschutz wird erhalten.

4.1 Sondergebiet „Campingplatz“

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 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.

Das Gebiet wird in zwei Teilbereiche gegliedert:

- Sondergebiet Camping „Wohnwagen“: Im unmittelbar an den bestehenden Campingplatz anschließenden Bereich sind Aufstellflächen für Wohnwagen vorgesehen. Für die einzelnen Standplätze ist eine Mindestgröße von 150 m² festgesetzt. Ausnahmsweise ist hier auch das Aufstellen von Mobilheimen zulässig, sofern für diese eine Standplatzgröße mindestens 250 m² eingehalten wird.
- Sondergebiet Camping „Mobilheime“: Am westlichen Rand des Geltungsbereichs soll die Aufstellung von Mobilheimen und Campinghäusern ermöglicht werden. Dort sind für die einzelnen Standplätze mindestens 250 m² vorgesehen. Ausnahmsweise ist hier auch das Aufstellen von Wohnwagen zulässig, für die eine Standplatzgröße von mindestens 150 m² ausreichend ist.

Außer den Standplätzen und Aufstellflächen für die verschiedenen Unterkunftsformen sind im sonstigen Sondergebiet Anlagen für die Platzverwaltung, für sportliche Zwecke und zur sonstigen Freizeitgestaltung erforderlichen bzw. wünschenswerten Anlagen und Einrichtungen zulässig sowie die sonstigen zugehörigen Versorgungs- und Nebenanlagen. Hierzu zählt insbesondere das geplante Servicegebäude mit Wasch- und Spüleinrichtungen, Toilettenanlagen etc..

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Die maximal zu überbauende Grundfläche für das Servicegebäude beträgt 280 m², für die ein Baufenster festgelegt wurde. Hier ist eine eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt.

Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

Im angrenzenden B-Plan sind für die Gebäude Sattel- und Walmdächer mit roten bzw. rotbraunen Dachpfannen festgesetzt sowie als Material der Außenwände rote bis rotbraune Ziegel, um mit regionaltypischen Materialien den Charakter der Urlaubsregion zu unterstreichen. Ergänzend sollen nun Flachdächer mit Gründach und Holz als Fassadenmaterial zulässig sein, um nachhaltiges und weniger klimaschädliches Bauen zu ermöglichen.

Zu den Nebenanlagen, die der zweckgebundenen Nutzung des Gebiets dienen, zählen

- Erschließungswege und Stellplätze.

Die Erschließungswege werden als Haupterschließungswege in einer Breite von 5,50 m und als Nebenwege in einer Breite von 4,0 m angelegt. Die Nebenwege sind im Einrichtungsverkehr vorgesehen. Den Anforderungen der Campingplatzverordnung wird so entsprochen. Zusätzlich ist zur Verbindung der Teilbereiche ein Fußweg in 2,50 m Breite vorgesehen.

Für den Teilbereich zum Aufstellen von Wohnwagen sind keine separaten Stellplätze vorgesehen, weil die Zugfahrzeuge dort auf den Standplätzen geparkt werden. In den Teilbereichen für Mobilheime sind dezentral angeordnete Gemeinschaftsstellplätze geplant. Die Stellplatzanlagen sind teilversiegelt (Schotterrasen, Rasenwaben o.ä.) herzustellen.

4.2 Grünflächen

Es sind verschiedene Grünflächen zur Einbindung der Anlage in die Landschaft und Durchgrünung vorgesehen. Die in der 1. Änderung des B-Plans geplanten Knicks und der Immissionsschutzwall am Holmkamp werden in die Planung übernommen und durch zwei neu anzulegende, landschaftstypische Knicks ergänzt. Diese dienen der Gliederung und Eingrünung des Campingplatzes und erhalten beiderseits Knickschutzstreifen von mindestens 3 m Breite, um ausreichend Abstand von den Standplätzen zu generieren. Darüber hinaus werden die Teilbereiche durch schmale Anpflanzungen in Abschnitte unterteilt, die zugleich dem Brandschutz dienen.

4.3 Flächenanteile

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans Nr. 14 wird als Sondergebiet „Campingplatz“, und untergeordnet als Grünflächen und Verkehrsflächen ausgewiesen. Die Flächenanteile sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Gebiet	m ²	%
Sondergebiet „Campingplatz“	20.112 m ²	68 %
Grünflächen	7.844 m ²	26 %
davon: Grünfläche Immissionsschutzwall	3.034 m ²	(10%)
davon: Grünfläche Knicks mit Knickschutzstreifen	3.644 m ²	(12%)
Verkehrsflächen	1.659 m ²	6 %
gesamt	29.700 m ²	100 %

Tabelle 1: Flächenanteile

5 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.

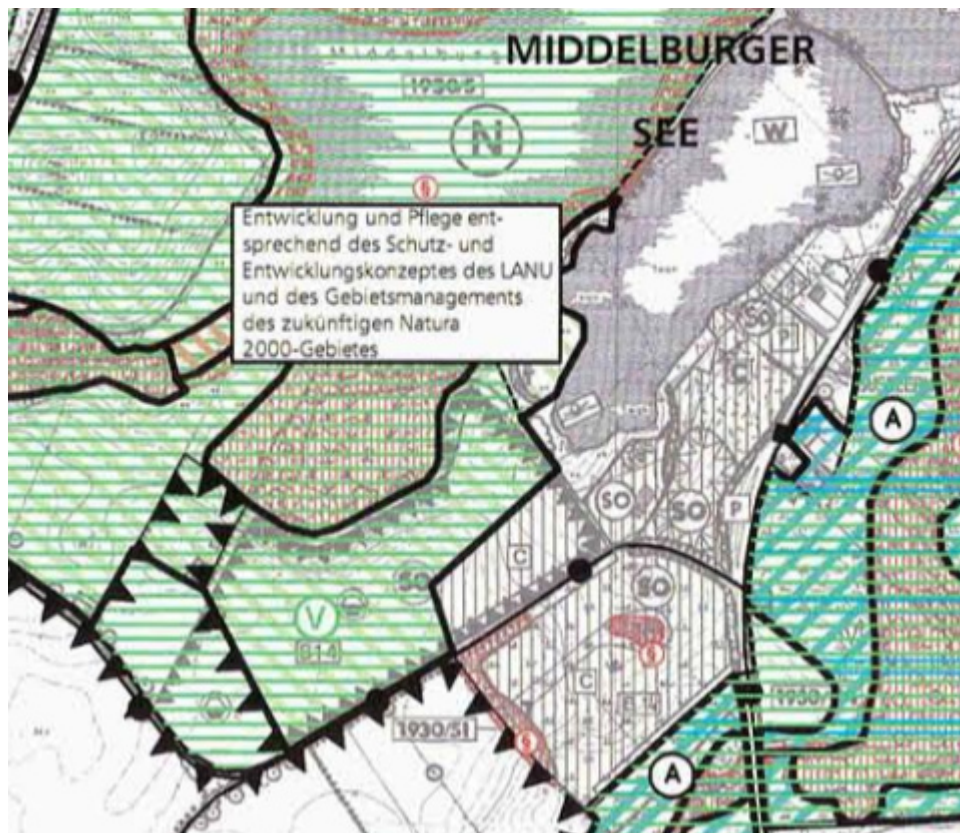


Abb. 7: Landschaftsplan der Gemeinde Süsel (2006), Auszug

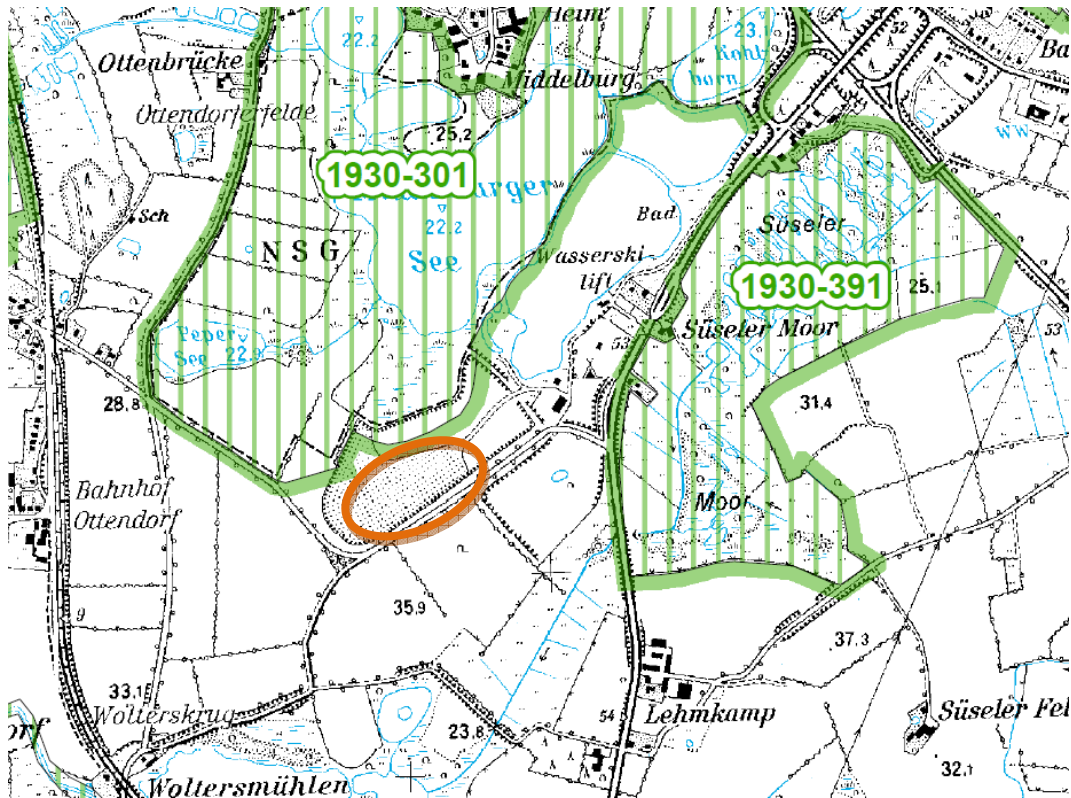


Abb. 8: Natura 2000-Gebiet, Lage der 3. Änderung des B-Plans Nr. 14

5.1 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.

5.2 Bestandserfassung Biotoptypen

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

5.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Die artenschutzrechtliche Betrachtung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Eingriffsermittlung werden die Eingriffe ermittelt, die durch die Planung ausgelöst werden. Hierbei handelt es sich um die geplanten Standplätze für Wohnwagen, Campingwagen etc., Stellplätze und das Servicegebäude, 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 oder gleichwertig hergestellt werden. Für diese werden eine Bruttofläche von 15 m² / Stellplatz und ein Ausgleichsfaktor von 0,3 angesetzt.

In der 1. Änderung und Ergänzung wurde der westliche Teil des Geltungsbereichs 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 Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf 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
Ausgleichsbedarf gesamt			26.254 m²

Tabelle 2: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

6 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.

7 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.

8 Boden

8.1 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.

8.2 Archäologie und Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden und keine archäologischen Funde bekannt.

9 Immissionsschutz

In der 1. Änderung des B-Plan Nr. 14 wurden umfangreiche Immissionsschutzmaßnahmen festgelegt. Dazu zählte auch eine Immissionsschutzwall mit Bepflanzung entlang des Holmkamps. Dieser wird in die aktuelle Planung aufgenommen. Aufgrund der Planungsänderung und -ergänzung ergeben sich darüber hinaus keine neuen Nutzungen, die hinsichtlich von Emissionen oder Immissionen besonders zu betrachten wären.

10 Kosten, Finanzierung

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

11 Billigung der Begründung

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

Süsel, den

(Boonekamp)

- Bürgermeister -

.....