



Gemeinsame Begründung

zur Satzung der Stadt
Glücksburg (Ostsee) über die
8. vorhabenbezogene Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 17
„Campingplatz Holnis“
und den Vorhaben-
und Erschließungsplan

Entwurf

06.05.2026

**Satzung der Stadt Glücksburg (Ostsee) über die
8. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17
„Campingplatz Holnis“ (Vorhaben- und Erschließungsplan)**

– Verfahrensstand nach BauGB –

§3(1)	§4(1)	§3(2)	§4(2)	§4a(3)	§10
☒	☒	☒	☒	☐	☐

Auftraggeber



Stadt Glücksburg (Ostsee)
Schinderdam 5
24960 Glücksburg

Auftragnehmer

Pro Regione GmbH
Lise-Meitner-Str. 29
24941 Flensburg

Projektbearbeitung

Britta Gutknecht (Dipl.-Ing. Landschafts- und Raumplanung)
Lutz Mallach (Dipl.-Ing. Landschaftsplanung)

Titelblatt

Eigene Bearbeitung
Kartengrundlage OpenStreetMap

INHALT

Abbildungsverzeichnis	iv
Tabellenverzeichnis.....	iv
1 Einführung	1
1.1 Erfordernis und Ziel der Planung	1
1.2 Rechtsgrundlagen und Vorgaben	2
2 Rahmenbedingungen	3
2.1 Lage, Situation und Flächennutzung.....	3
2.2 Vorgaben der überörtlichen und örtlichen Planung	5
3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan	9
3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan.....	9
3.2 Durchführungsvertrag	10
3.3 Nutzungs- und Betreiberkonzept	11
3.4 Geplante Festsetzungen.....	13
4 Auswirkungen der Planung.....	18
4.1 Abweichung von den örtlichen Planungen	18
4.2 Verkehrliche Erschließung	18
4.3 Ver- und Entsorgung	19
4.4 Wasserstraßen und Schifffahrt	22
4.5 Hochwasser- und Küstenschutz	23
4.6 Natur und Landschaft	26
4.7 Immissionsschutz	28
4.8 Archäologie und Denkmalpflege	29
4.9 Brandschutz	30
4.10 Altlasten	30
5 Umweltbericht	1
5.1 Einleitung.....	1
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
5.3 Zusätzliche Angaben	26
5.4 Referenzliste der Quellen	29
6 Flächenbilanz	30

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches.....	4
Abbildung 2 Evakuierungsplan	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern	22
Tabelle 2: Zusammenfassende Darstellung erheblicher nachteiligen Auswirkungen (nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB).....	27
Tabelle 3: Geplante Flächennutzung	30

Anlage

Entwässerungskonzept mit Bohrprofilen

1 Einführung

Die Stadt Glücksburg (Ostsee) bildet mit den Sandstränden, der strandbezogenen Infrastruktur, dem Ferienhausgebiet, dem Campingplatz zusammen mit dem Hotel und den Ferienappartements sowie dem Naturschutzgebiet auf der Halbinsel Holnis touristische Schwerpunkte.

Die Stadt Glücksburg (Ostsee) ist bestrebt, die Attraktivität der Halbinsel Holnis für Einheimische und Touristen zukünftig zu stärken und über landschafts- sowie naturverträgliche Maßnahmen zur Saisonverlängerung weiter zu entwickeln.

1.1 Erfordernis und Ziel der Planung

Die Stadt Glücksburg (Ostsee) ist bestrebt, sich im Rahmen der landesplanerischen Zuweisung als „Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung“ fortzuentwickeln.

Zur Tourismusentwicklung und zum Ausbau des Naherholungsbereiches am Strand Holnis hat die Stadt Glücksburg (Ostsee) im Jahr 1992 die Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Campingplatz Holnis“ aufgestellt und für den Bereich südlich des Wohngebietes an der Straße Dreibogen, westlich der Promenade, nördlich der Straße Drei und östlich der Holnisser Noorstraße die Nutzung als Campingplatz festgeschrieben. Seitdem sind fünf Bebauungsplanänderungen erfolgt, mit denen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Erweiterungs- und Umstrukturierungsmöglichkeiten sowie zur Attraktivitätssteigerung des Campingplatzes geschaffen wurden.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte die letzte Weiterentwicklung für den betreffenden Planbereich.

Das in 2022 beschlossene Ortskernentwicklungskonzept (OKEK) für die Stadt Glücksburg (Ostsee) setzt sich, bezogen auf die vorliegende Planung, als Leitlinie u.a. die Stärkung der touristischen Nebensaison, die Sicherung und Stärkung touristischer Anziehungspunkte und empfiehlt bspw. als abzuleitende Maßnahmen die Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie Maßnahmen zur Saisonverlängerung. Die vorliegende Planung leitet sich deshalb insofern aus dem OKEK ab, als dass kein Neubaugebiet ausgewiesen, sondern im Bestand umstrukturiert und nachverdichtet wird und mit der Planung saisonverlängernde sowie qualitätsverbessernde Angebote geschaffen werden (siehe dazu Punkt 2.2 letzter Absatz).

Der Campingplatz ist seit 2011 im Eigentum von Wiebke-Sophie Volquardsen und wird seit 20 Jahren durch die Ostseecamp Glücksburg-Holnis als Familienbetrieb geführt. Hier steht in naher Zukunft ein Generationswechsel an. Zukünftig soll der Campingplatz nach den unterschiedlichen Bedürfnissen und gestiegenen Ansprüchen der Gäste ausgerichtet werden, außerdem sollen saisonverlängernde und qualitätsverbessernde Maßnahmen ergriffen werden.

Aus den genannten Gründen ist geplant, das saisonunabhängige Angebot wie die Schaffung von Sauna-, Wellness- und Finesseinrichtungen sowie komfortablere Beherbergungsangebote für Touristen weiter auszubauen.

Für eine zukunftsgerichtete Entwicklung des bestehenden „Ostseecamp Glücksburg-Holnis“ sollen zudem die weiteren Möglichkeiten der neuen, seit dem 01.09.2022 in Kraft getretenen Camping- und Wochenendplatzverordnung des Landes Schleswig-Holstein zur Errichtung von komfortablen „Campinghäusern“ ausgeschöpft werden.

Aus den vorgenannten Gründen ist es erforderlich, mit einer weiteren Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 das Gebiet neu zu überplanen, um die Umstrukturierungen, die geplanten Neubauten sowie Arten der baulichen Nutzungen ausweisen zu können. Parallel dazu ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, um die angestrebten Planungsziele vorzubereiten. Für das Erreichen der genannten Planungsziele hat die Stadt Glücksburg (Ostsee) am 05.10.2022 die Aufstellung der 7. Änderung des B-Plan Nr. 17 als Angebots-B-Plan und am 15.03.2023 die Aufstellung der zugehörigen 45. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Auf der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Glücksburg (Ostsee) am 20.02.2024 wurde eine Veränderungssperre für das Plangebiet zur 45. Änderung des F-Planes/ 7. Änderung des B-Planes Nr. 17 „Campingplatz Holnis“ erlassen (wirksam mit Bekanntmachung am 29.02.2025). Ziel dieses Beschlusses ist die konkrete und qualitative Sicherung von bestimmten Planungszielen, welche über die zukünftige Bauleitplanung umgesetzt werden sollen.

Seitdem wurde nach einem in mehreren Arbeitsgruppensitzungen stattfindenden und moderierten Prozess zusammen mit Politik, Verwaltung, Kreisplanung, Planern und Vorhabenträgern die Planziele im Geltungsbereich sowie die bauliche Gestaltung der zukünftigen Neubauten erörtert.

Nach Abschluss der Arbeitsgruppensitzungen und Einigung auf das weitere Vorgehen hat der Ausschuss für Bauwesen und Stadtentwicklung die Umwandlung des begonnenen Bauleitplanverfahrens zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Campingplatz Holnis“ auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen. Ein zwischen der Stadt Glücksburg und der Eigentümerin/Betreiberin des Campingplatz- und Ferienhausgebietes (Ostseecamp Glücksburg-Holnis) geschlossener Durchführungsvertrag soll sicherstellen, dass die für die Neubauten beschlossenen Architektenentwürfe in bestimmten Zeiträumen umgesetzt werden.

1.2 Rechtsgrundlagen und Vorgaben

Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtentwicklung der Stadt Glücksburg (Ostsee) hat am 24.09.2025 die Aufstellung der 8. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 beschlossen. Gleichzeitig wurde auf der Sitzung der Aufstellungsbeschluss zur erforderlichen 47. Flächennutzungs-

planänderung gefasst. Die Aufstellung der genannten Bauleitpläne erfolgt im Parallelverfahren.

Dem nach §§ 8, 9 und 12 BauGB aufgestellten und entworfenen Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Gesetz über die Landesplanung in Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz)
- Landesentwicklungsplan (LEP)
- LEP-Fortschreibung 2021
- Regionalplan, Neufassung 2002 (RP V)
- Landschaftsrahmenplan (LRP), Planungsraum I
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung (Teil A, Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht.

2 Rahmenbedingungen

Mit den nachfolgenden Ausführungen wird das Planvorhaben in den räumlichen Kontext eingeordnet.

2.1 Lage, Situation und Flächennutzung

Das Plangebiet mit einer Größe von 53.014 m² befindet sich an der Flensburger Außenförde, nördlich des Ortsteils Drei, im Südosten der Halbinsel Holnis der Stadt Glücksburg (Ostsee).

Der räumliche Geltungsbereich der 8. vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 17 wird im Norden durch ein Ferienhausgebiet, im Osten durch die Uferpromenade „An der Promenade“ und den Strand, im Süden durch die Zufahrtsstraße „Drei“ und im Westen durch den öffentlichen Parkplatz entlang der Umgehungsstraße „Holnisser Noorstraße“ begrenzt.

Die Abbildung 1 zeigt die Lage des Plangebietes im Raum.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Ferien- und Campingplatzressorts „Ostseecamp Glücksburg-Holnis“ und wird als Campingplatz sowie als Beherbergungsbetrieb für Ferienwohnungen, Gästezimmer und ein Hotel genutzt.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich der Sandstrand der Flensburger Außenförde mit Uferpromenade und strandbezogener Infrastruktur wie beispielsweise eine Surfschule, Restaurants, ein Strandkorbverleih sowie eine erst im Jahr 2022 eröffnete Adventure-Minigolf-Anlage. Der gesamte Bereich ist stark touristisch geprägt, hauptsächlich durch den im Plangebiet befindlichen Campingplatz mit Strandgastronomie, zwei Ferienhaussiedlungen und kleine Hotelanlagen. Es gibt nur vereinzelt dauerbewohnte Gebäude.

Das Beherbergungsangebot wird von Ferienhäusern dominiert, ergänzt durch einige Ferienwohnungen, zwei Hotels, zwei Campingplätze und einen Ferienhof.

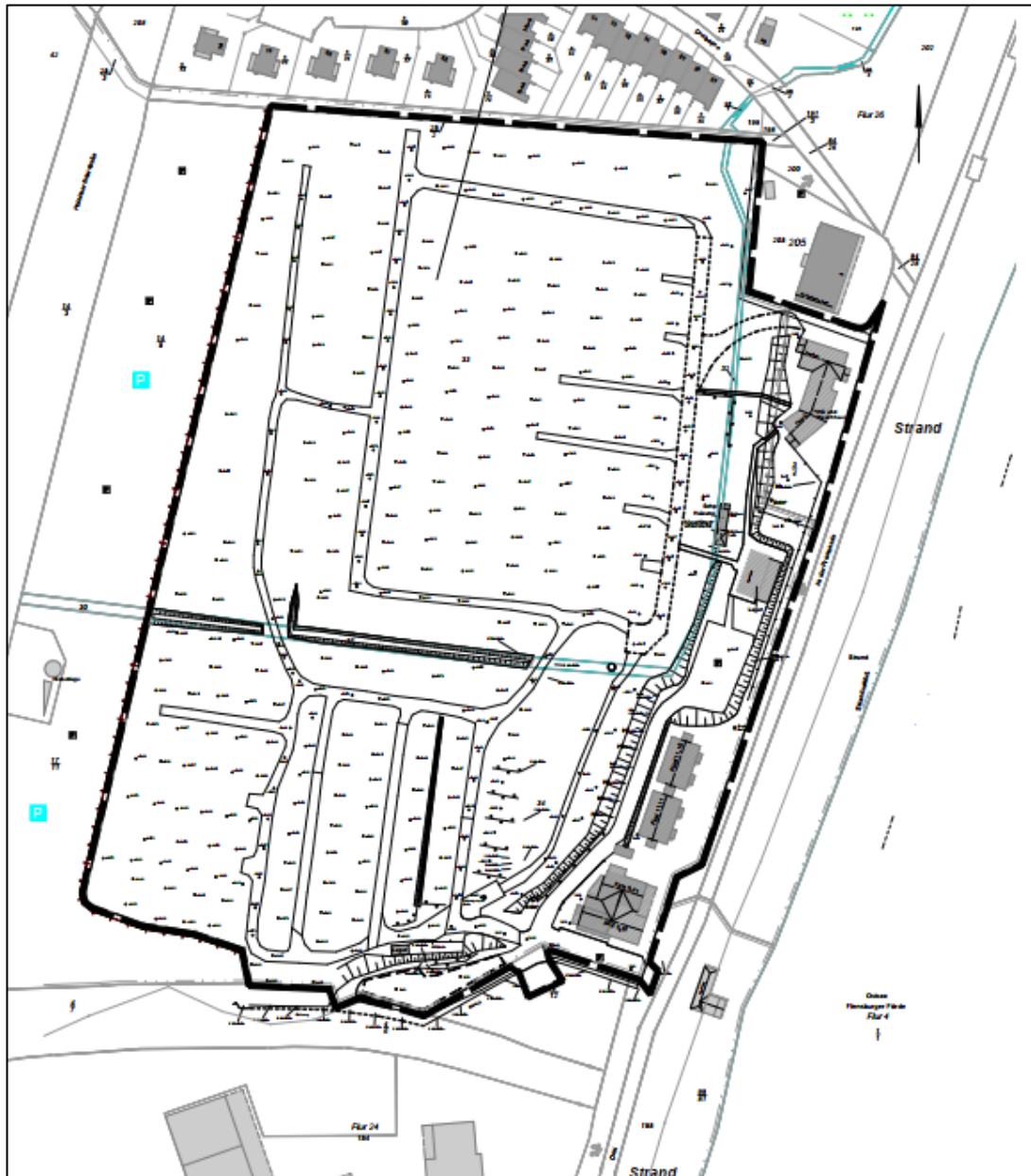


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches
(Quelle: Topographische Karte 25, ohne Maßstab)

2.2 Vorgaben der überörtlichen und örtlichen Planung

Nachfolgend werden die Rahmenbedingungen des Vorhabens hinsichtlich der überörtlichen und örtlichen Vorgaben betrachtet.

Überörtliche Fachplanungen

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 (LEP 2021) stuft die Stadt Glücksburg (Ostsee) als Stadtrandkern II. Ordnung ein und ordnet das Plangebiet dem „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ zu. Darüber hinaus nimmt er weitere Zuordnungen des Plangebiets zum „Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung“ und zum „Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft“ vor.

In einem „Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung“ (vgl. Kapitel 4.7.1 Abs. 1 LEP-Fortschreibung 2021) soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebots beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben (Kapitel 4.7.1 Abs. 3 LEP-Fortschreibung 2021).

Im Kapitel 6.6.1 des LEP 2021 werden Vorranggebiete für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich definiert. Demnach sind u.a. alle nicht durch Landesschutzdeiche oder Schutzanlagen mit einem vergleichbaren Schutzstandard geschützten Hochwasserrisikogebiet als ebensolches Vorranggebiet definiert. Gemäß Ziel 2 sind diese Vorranggebiete von baulichen Anlagen, die nicht dem Küstenschutz dienen, und sonstigen nur schwer revidierbaren Nutzungen, die im Konflikt mit den Belangen des Küstenschutzes und der Anpassung an den Klimawandel stehen, freizuhalten. Nur in begründeten Fällen kann vom Vorrang des Küstenschutzes und der Klimafolgenanpassung abgewichen werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind möglich, wenn diese

- in öffentlichen Häfen liegen
- der Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs sowie der Sicherheit der Bundesstraßen dienen, oder
- bereits zulässig sind aufgrund eines Bebauungsplans, der vor dem Inkrafttreten des Raumordnungsplanes rechtsverbindlich war, oder weil sie im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB liegen,
- und wenn die zur Durchführung der zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit der Herstellung der baulichen Anlagen zeitlich und rechtlich verbindlich sichergestellt ist.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt die Vorgaben des LEP 2021 bzgl. der baulichen Maßnahmen zur Minimierung der Hochwasserrisiken gemäß Landeswassergesetz (siehe dazu Kapitel 4.5).

Das durch die rechtsverbindliche 4. Änderung des B-Planes Nr. 17 bestehende Baurecht sowie die mit der vorliegenden Planung neuen baulichen Maßnahmen

werden so angepasst, dass der Hochwasser- und Küstenschutz gewährleistet ist (siehe Punkt 4.5 der Begründung).

Gemäß Regionalplan V (2002) wird die Stadt Glücksburg (Ostsee) als Stadtrandkern II. Ordnung und das Plangebiet innerhalb des Stadt-Umlandbereiches in ländlichen Räumen zusammen mit der Stadt Flensburg dargestellt.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet zusammen mit seiner Umgebung auf der Halbinsel Holnis in einem „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung“ und in einem „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“. Nördlich und westlich grenzt ein Naturschutzgebiet an den Planbereich.

Laut Landschaftsrahmenplan (LRP), Planungsraum I (Fassung: 2020) wird in der Hauptkarte 1 nordwestlich des Plangebietes ein Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG sowie ein Wiesenvogelbrutgebiet und südwestlich des Plangebietes ein Europäisches Vogelschutzgebiet und ein größerer Naturwald (> 100 ha) dargestellt. Zusätzlich liegt an der Ostküste der Halbinsel Holnis eine Verbundachse des Biotopverbundsystems und auf der Halbinsel ein Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems.

Gemäß der Hauptkarte 2 ist das Plangebiet als Teil eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung ausgewiesen. Nördlich und südlich grenzt ein Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG an den Planbereich.

In der Hauptkarte 3 wird der Plangeltungsbereich in einem Hochwasserisrikogebiet dargestellt.

Die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt die Vorgaben des LEP bezüglich der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Bauleit- und Landschaftsplanung.

Die 8. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 fügt sich mit der vorgesehenen Ausweisung in die überörtlichen Planungen ein. Mit der vorliegenden Planung wird die Erholungs- und Tourismusfunktion in diesem Bereich weiter gestärkt.

Örtliche Fachplanungen und Konzepte

In der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (1992) der Stadt Glücksburg (Ostsee) wird das gesamte Plangebiet als „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ gemäß § 10 BauNVO mit Zweckbestimmung „Camping“ ausgewiesen. Diese Zweckbestimmung trifft nur für einen Teil des Plangebietes zu.

Eine Anpassung der Darstellungen über die konkrete Zweckbestimmung der ausgewiesenen Sondergebiete im Rahmen der parallel durchgeführten 47. Änderung des Flächennutzungsplanes ist für das Plangebiet damit zwingend Voraussetzung.

Der Ursprungsplan, der Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet „Campingplatz Holnis“ (1992) wurde auf der Grundlage der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt und seitdem fünfmal geändert.

Die vorliegende Planung erfolgt auf der Grundlage der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 – Campingplatz Holnis -, die seit 2015 rechtskräftig ist.

Die Stadt Glücksburg hat mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Campingplatz Holnis“ das städtebauliche Planungsziel verfolgt, die Tourismusfunktion und den Naherholungsbereich am Strand zu entwickeln. Mit der 1. Änderung (in 2005 in Kraft getreten) und 2. Änderung zum Bebauungsplan (in 2008 in Kraft getreten) wurden planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Erweiterung des Campingplatzes, mit erforderlichen Einrichtungen und Anlagen für den Betrieb des Campingplatzes sowie die Versorgung der Tourismus- und Erholungsfunktion für den Strandbereich geschaffen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 hat innerhalb des Sondergebietes –Tourismus- Festsetzungen getroffen, die den Bau eines eingeschossigen Mehrzweckgebäudes mit Satteldach ermöglichen sollen.

Aufgrund der erfolgten Umgestaltung der Uferpromenade, der Anlage öffentlicher Parkplatzflächen, durch den Neubau der Kläranlage im öffentlichen Parkplatzbereich westlich des Campingplatzes, hat die Stadt Glücksburg (Ostsee) ihre Funktion als „Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung“ Stück für Stück weiter ausgebaut.

Mit der 4. Änderung verfolgte die Stadt Glücksburg (Ostsee) das Planungsziel, die Festsetzungen für das im SO –Tourismus– geplante Mehrzweckgebäude hinsichtlich der Gestaltungsfestsetzungen und der festgesetzten Geschossigkeit an eine zeitgemäße Architektur anzupassen. Zusätzlich sollten die Festsetzungen für Touristikcamper / Wohnmobile an zeitgemäße Anforderungen angepasst werden.

Die Stadt Glücksburg (Ostsee) verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan (1995 / Stand: 2000). Der Bestandsplan 1b (Biotoptypen) weist für den Bereich des Bebauungsplanes einen „Campingplatz“ aus. Das Gebiet ist außerdem als „feuchter Standort“ ausgewiesen. Das gesamte Gebiet ist als Siedlungsfreifläche gekennzeichnet.

Der Bestandsplan 2b (Biotoptypen und rechtliche Festsetzungen) weist das Gebiet als „Sondergebiet Camping“ aus. An der Ostseeküste ist außerdem ein gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen. Ein Badestrand ist ebenso ausgewiesen wie Zierpflanzen an der Ostseeküste.

Der Entwicklungsplan 4b trifft keine darüberhinausgehenden Aussagen zum Plangebiet.

Am 22.03.2022 wurde das Ortskernentwicklungskonzept (OKEK) für die Stadt Glücksburg (Ostsee) als informelles Rahmenkonzept durch die Stadtvertretung beschlossen. Dieses Konzept wurde durch ein breit angelegtes kooperatives Planungsverfahren unter Einbindung von Politik, Verwaltung, Öffentlichkeit und Expertengespräche erarbeitet. Aufbauend auf eine Bestandsanalyse zu den einzelnen Handlungsfeldern wurde in einem konzeptionellen Teil das Leitbild für die Stadt, Strategien pro Handlungsfeld und Schlüsselprojekte sowie Maßnahmen für eine zukunftsfähige Glücksburger Stadtentwicklung formuliert. Bezogen auf die vorliegende Bauleitplanung werden im Ortskernentwicklungskonzept folgende Strategien und Maßnahmen empfohlen, welche durch die vorliegende Planung untermauert werden:

- Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie Maßnahmen zur Saisonverlängerung haben Vorrang vor Kapazitätserweiterung des Angebotes sowie dem Bau neuer Anlagen (S. 97):
 - komfortablere Übernachtungsmöglichkeiten (Campinghäuser),
 - Ferienwohnungen mit Aufenthaltsräumen für schlechtes Wetter,
 - kein Neubaugebiet, da Campingplatz bereits planungsrechtlich gesichert
 - Verdichtung und Umstrukturierung auf dem Campingplatz
- Ausbau der gesundheitstouristischen Qualität (S. 98):
 - Schaffung von Sauna-, Fitness- und Wellnessräumen
- Strategien und Leitziele im Bereich Tourismus (S. 213ff.):
 - Förderung der nachhaltigen Ausrichtung des Tourismus:
 - Beibehaltung des Schwerpunktes auf naturnahen und sanften Tourismus (Campingplatz),
 - Nutzung regenerativer Energien (Solardächer),
 - Ermöglichung von Gründächern.
 - Sicherung und Stärkung eines touristischen Anziehungspunktes:
 - Betrieb des Ferien- und Campingplatzressorts „Ostseecamp Glücksburg-Holnis“ seit 20 Jahren durch Familienunternehmen, Platz wurde seitdem Stück für Stück bebaut und modernisiert,
 - auf dem Ferien- und Campingplatzressorts „Ostseecamp Glücksburg-Holnis“: ganzjähriges betriebenes, von Touristen und Einheimischen gleichermaßen und auch im Winter gern besuchtes Café / Bistro,
 - in der Umgebung: Reiterbetrieb, strandbezogene Infrastruktur (Strandbude, Surfschule), Adventure-Minigolfanlage und Restaurants, die gegenseitig voneinander und durch das Vorhaben selbst profitieren.

Beherbergungskonzept für die Stadt Glücksburg, Entwurfsfassung/ August 2024 (CIMA, Lübeck)

Mit dem Beherbergungskonzept soll eine gezielte räumliche Steuerung der Entwicklung von Nutzungen, die der touristischen Beherbergung dienen ermöglicht werden. Das Planungsziel ist eine von Einzelfällen unabhängige, übergeordnete, städtebaulich begründete Konzeption, für eine einheitliche und rechtssichere Beurteilungsgrundlage zum Umgang mit Ferienwohnen, und Zweitwohnungen im Stadtgebiet zu schaffen. Nach Fertigstellung und Beschluss kann das Konzept der Stadt dazu dienen, ihre Bauleitplanung oder auch andere Satzungen zur Steuerung entsprechend den Erfordernissen der Stadtentwicklung rechtssicher anzupassen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Beherbergungskonzeptes wurden zunächst die Bestandsituation aufgenommen und Empfehlungen zur zukünftigen strategischen Entwicklung abgegeben.

Zum Teilgebiet „Drei“ in dem sich das vorliegende Plangebiet befindet, werden folgende Aussagen getroffen:

„Durch eine hohe Ansiedlung von Beherbergungsmöglichkeiten und der Nähe zur Ostsee, sowie verschiedenen Freizeitangeboten hat dieser Ortsteil eine besondere touristische Funktion inne. Das Angebot verschiedener Beherbergungsunterkünfte gilt es im Sinne des Gebietscharakters zu erhalten und weiterzuentwickeln. Des Weiteren sollte eine Entwicklung bereits bestehender Betriebe im Bestand einzelfallbezogen geprüft werden.“

Nach Abschluss mehrere Arbeitsgruppensitzungen zusammen mit Politik, Verwaltung, Kreisplanung, Planern und Vorhabenträgern zur Definition der Ziele vorliegender Planung sowie zur baulichen Gestaltung der zukünftigen Neubauten hat sich die Stadt Glücksburg (Ostsee) im Rahmen der einzelfallbezogenen Prüfung dazu entschlossen, den bereits bestehenden Tourismusbetrieb - Ostseecamp Glücksburg Holnis - über die Aufstellung der Bauleitplanung die Möglichkeit einer Entwicklung im vorliegenden Geltungsbereich zu geben.

3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nachfolgend werden die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erläutert und begründet.

3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der gemäß § 12 BauGB geregelte vorhabenbezogene Bebauungsplan dient in erster Linie der Schaffung des Baurechts für die Umsetzung der im Plangebiet geplanten Neubauten sowie deren Erschließung als konkrete Vorhaben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der städtischen Satzung über die 8. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 (Teil A, und Text Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträgerin (Teil C).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan, Teil C) ist Bestandteil des 8. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Campingplatz Holnis der Stadt Glücksburg (Ostsee).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zur Satzung der Stadt Glücksburg (Ostsee) über die 8. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Campingplatz Holnis" (Teil C) besteht aus einer textlichen Erläuterung zu den geplanten Neubauten, aus den zugehörigen Ansichten und Schnittzeichnungen sowie einem Lageplan, in dem neben den Neubauten auch die Erschließung (ruhender Verkehr, Zufahrten und Wege) festgelegt und dargestellt sind.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan legt darüber hinaus die Anzahl der Wohneinheiten für Ferienwohnen und betriebszugehöriges Wohnen sowie die Nutzungsarten je Geschoss auf den jeweiligen Grundstücksflächen B2, B 4 und B 5 fest.

Über die Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Dachbegrünung verbindlich geregelt.

Bezüglich der verkehrstechnischen Erschließung werden die Zufahrten sowie die Anzahl der den Neubauten zugehörigen Parkplätze festgelegt.

Die vorliegende Begründung sowie der zugehörige Umweltbericht gelten sowohl für 8. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 als auch für den Vorhaben- und Erschließungsplan zur Erläuterung der Vorhaben.

3.2 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag wird gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB zwischen der Stadt Glücksburg (Ostsee) und dem Ostseecamp Glücksburg Holnis vertreten durch Wiebke Sophie Volquardsen als Vorhabenträger geschlossen.

Gegenstand des Vertrages ist die Durchführung der erforderlichen städtebaulichen Planung (8. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 mit den Teilen A + B) sowie die Errichtung der im Bebauungsplan dargestellten privaten Bauvorhaben innerhalb des Vorhabengebietes gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) sowie die Erschließung des Vertragsgebietes durch die Vorhabenträgerin.

Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die im Gebiet der 8. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 gelegenen Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu bebauen sowie das Vorhaben nach den im Durchführungsvertrag festgelegten Fristen und Maßgaben umzusetzen.

Die Fristen zur Umsetzung des Vorhabens werden in drei Bauabschnitten für jeweils fünf Jahre festgelegt. Als Bauabschnitt wird eine überbaubare Grundstücksfläche für die Erstellung der Neubauten definiert.

Die zeitliche Regelung zur Campingsaison in dem Zeitraum 01. April bis 31. Oktober wird ebenfalls in den Durchführungsvertrag übernommen. Weiterhin wird der flächenmäßige Anteil an Gründächern im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Vorhabenträgerin trägt insgesamt die Kosten des Vorhabens, der Erschließungsmaßnahmen, der Planung und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Der Durchführungsvertrag ist zeitlich vor dem Satzungsbeschluss über die 8. vorhabenbezogene Änderung des B-Planes Nr. 17 von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.

Die vorliegende Planung stellt keine gewerbliche Neuansiedlung dar, denn der vorhandene Bereich wird bereits als Ferien- und Campingplatzressorts „Ostseecamp Glücksburg-Holnis“ genutzt. Eine Überplanung weiterer Flächen über die ohnehin heute schon durch den Betrieb genutzte Fläche hinaus findet nicht statt.

Die zulässigen Nutzungen werden entsprechend dem Bestand und den baulichen Ausnutzungen mit geringfügigen Erweiterungs- und Umstrukturierungsmöglichkeiten festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen dienen der Modernisierung des bereits bestehenden Betriebes sowie dessen Erweiterung, um diesen an die aktuellen Erfordernisse anzupassen.

Mit der Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass der Campingplatz und das Ferienwohngebiet in der nächsten Generation zukunftsfähig weitergeführt werden kann und das touristische Angebot der Stadt Glücksburg ausgebaut wird.

3.3 Nutzungs- und Betreiberkonzept

Im Rahmen der Modernisierung des Ostseecamps Glücksburg-Holnis plant die Vorhabenträgerin und zukünftige Betreiberin auf den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen folgende Vorhaben:

Baufeld-B2

Hier sind im 1. Obergeschoss vier Mitarbeiterwohnungen geplant. Diese sind aufgrund der exponierten Lage der Halbinsel Holnis und des ohnehin angespannten Wohnungsmarktes in Glücksburg von besonderer Bedeutung, um ausgebildete Fachkräfte/ Mitarbeiter finden und diesen eine langfristige Perspektive bieten zu können.

Im Erdgeschoss entstehen zusätzliche moderne sanitäre Anlagen für den Wohnmobilmobilbereich sowie eine kleine Saunalandschaft und sonstige Räumlichkeiten für Fitness und Freizeitgestaltung.

Das Untergeschoss dient der Unterbringung von Anlagen zum Betrieb des Ostseecamps sowie zur Lagerung von Gerätschaften und Mobiliar.

Für die Gäste der genannten Unterkünfte stehen insgesamt 4 Parkplätze zur Verfügung.

Baufeld - B4

Auf dieser Baufläche entstehen Ferienwohnungen, aufgeteilt in vier Familien-Appartements und acht Doppelzimmer. Die Gäste können sich über kleine eingebaute Küchen selbst versorgen oder das bereits bestehende Strandcafé (B 1) für die Verpflegung nutzen. Im Untergeschoss sind Nebenräume und Lagerflächen für Anlagen zum Betrieb der Ferienwohnungen und des Campingplatzes geplant.

Die als zwei Gebäude geplanten Neubauten sind wasserseitig mit Balkonen und Terrassen innerhalb einer bepflanzten Parkanlage geplant. Somit wird der

Erholungseffekt innerhalb des Ostseecamps gefördert und der Blick auf die Ostsee für die Gäste ermöglicht.

Den beiden Ferienhäusern stehen insgesamt 16 Parkplätze zur Verfügung.

Baufeld - B5

Hier entsteht ein neues Sanitär- und Servicegebäude im regionaltypischen Baustil einer Bauernscheune des späten 19. Jahrhunderts mit Ferienwohnungen im 1. Obergeschoss.

Die modernen sanitären Anlagen und Räumlichkeiten für Geschirr- und Wäschereinigung sollen das Ostseecamp Glücksburg-Holnis in diesem Segment auf den neusten Stand bringen und stehen allen Gästen zur Verfügung.

Zusätzlich entsteht im Erdgeschoss ein Wellnessbereich mit Saunalandschaft und Außenterrasse mit Meerblick.

Im 1. Obergeschoss entstehen neun Doppelzimmer.

Im Untergeschoss werden Lagerflächen und Nebenräume für Anlagen zum Betrieb des Ostseecamps geschaffen.

Die Versorgung der Gäste findet über kleine eingebaute Küchen sowie über das bereits bestehende Strandcafé (B 1) statt.

Nördlich des Gebäudes stehen insgesamt 14 Parkplätze für die Gäste zur Verfügung.

Campinghäuser

Auf den hierfür festgesetzten Baufeldern sind 10 kleine Campinghäuser mit insgesamt 20 Betten geplant. Diese Beherbergungsform erweitert das Angebot des Camps nachfragegerecht und bietet auch Gästen ohne Wohnmobil oder Wohnwagen ein Campinggefühl. Diese Übernachtungsform wird insbesondere von Wanderern und Radwanderern explizit nachgefragt.

Mitarbeiterwohnen

Aktuell sind 10 Vollbeschäftigte beim Ostseecamp Glücksburg-Holnis gemeldet.

Die 4 Mitarbeiter-Wohnungen im Baufeld B2 sind für mindestens eine Platzaufsicht/- leitung, eine/n Bäcker*in, die Bistroleitung und jedes Jahr zusätzlich beschäftigte Saisonkräfte gedacht.

Aktuell wird das erforderliche Personal auf Dauerstellplätzen untergebracht, was den Ansprüchen nicht genügt.

Die Mitarbeiterwohnung im Baufeld - B1 ist eine für die Geschäftsführung.

Qualitätsoffensive und Kapazitätserweiterung

Mit vorliegender Planung findet vorwiegend eine Umverteilung von mobilen Unterkünften zugunsten ganzjährig vermietbarer Ferienwohnungen statt, um die Saison für die unterzubringenden Gäste zu verlängern und die Angebote komfortabler und witterungsunabhängiger zu gestalten.

Mit dem Vorhaben wird somit keine Maximierung der Bettenanzahl, sondern vielmehr eine Qualitätssteigerung verfolgt.

Gegenüber dem bestehenden Baurecht über die 4. Änderung ergibt sich aufgrund der Umstrukturierungs- und Modernisierungsmaßnahmen eine Kapazitätserweiterung von **ca. 4,50 %** mehr Betten.

3.4 Geplante Festsetzungen

Im Folgenden werden die textlichen Festsetzungen erläutert. Es werden sowohl bestehende als auch neue Festsetzungen begründet sowie beschrieben, um einen Gesamtüberblick über das Vorhaben und die Fläche sicherzustellen.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet.

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ § 10 BauNVO)

Für das Plangebiet werden gemäß § 10 BauNVO Sondergebiete, die der Erholung dienen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Damit erfolgt eine räumliche Zuordnung von Gebieten mit reiner Campingplatznutzung - dem Wohnen im Freien in mobilen Unterkünften – und von Bereichen mit Ferienwohnungen und Campinghäusern.

Die Sondergebiete stehen ausschließlich einem wechselnden Personenkreis zur Unterkunft für einen zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt gegen Entgelt zur Verfügung. Mit der festgesetzten Zweckbestimmung wird der ausschließliche Tourismusbezug hergestellt.

Vor dem Hintergrund der Knappheit an bezahlbaren Wohnraum, sind ausnahmsweise im begrenzten Umfang betriebsbezogene Wohnungen für Mitarbeiter/ Betriebsleiter zugelassen, die für den Ganztagesbetrieb vor Ort notwendig sind

Das **Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Camping“** dient der Unterbringung von mobilen Unterkünften wie Zelte und von jederzeit ortsveränderlichen Wohnwagen und Wohnmobilen.

Für das Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Camping“ wurde die Anzahl der Standplätze im Vergleich zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 17 von 245 auf 272 erhöht. Die Standplatzerhöhung erfolgt vor dem Hintergrund als dass die ehemals mit der 4. Änderung festgesetzten Baufelder für „Mobilhomes“ aufgegeben wurden.

Das festgesetzte **Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Campinghäuser“** dient der Unterbringung von feststehenden Hütten (gemäß § 1 Abs. 6 der CWVO -Camping- und Wochenendplatzverordnung-) welche sich nach den gestiegenen Ansprüchen der Gäste bzgl. witterungsgeschützter komfortablerer Übernachtungsmöglichkeiten ausrichten. Die vorliegende Planung ermöglicht maximal 3,50 m hohe Campinghäuser mit einer Grundfläche vom maximal 50 m² auf den hierfür vorgesehenen Grundstücksflächen.

Im Vergleich zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 17 werden die Größen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Kubatur der geplanten Campinghäuser gegenüber den ursprünglich festgesetzten „Schlafhütten“ beibehalten.

Das südlich der vorgenannten Baugebiete angrenzende **Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen“** erfasst vorwiegend ganzjährig bewohnbare Unterkünfte, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Gästen zur Verfügung stehen sowie der für das Gebiet erforderlichen touristischen Infrastruktur wie Gastronomie und Versorgung. Auf Grundlage der 4. Änderung des B-Planes Nr. 17 werden in diesem Sondergebiet die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt und mit „B1“ bis „B5“ bezeichnet. Ihnen werden Festsetzungen zur besonderen Nutzungsart und zum Maß der baulichen Nutzung zugeordnet.

Die mit Baugrenzen als „B1“ und „B3“ umgrenzten überbaubaren Grundstücksflächen sind bereits bebaut. Die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzungen dienen der Bestandssicherung.

In „**B 1**“ befindet sich das eingeschossige Empfangsgebäude mit Rezeption, einem Café / Bistro, einer Wohnung für das Bereitschaftspersonal (Platzwart) und zwei Ferienwohnungen.

Für „**B 2**“ wird im Vergleich zum bestehenden Baurecht die Art der baulichen Nutzung ergänzt um betriebsbezogene Mitarbeiterwohnungen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird von zwingend eingeschossig auf maximal zwei Vollgeschosse erhöht. Die ehemals über die 4. Änderung festgesetzte zulässige Grundfläche GR: 220 m² wird mit vorliegender Planung beibehalten.

Die Grundstücksfläche „**B 3**“ ist mit zwei eingeschossigen Häusern, den sogenannten „Dünenhäusern“ bebaut, in denen sich Ferienwohnungen befinden.

Für „**B 4**“ wird im Vergleich zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 17 die Anzahl der Vollgeschosse von zwingend eingeschossig auf maximal zwei Vollgeschosse erhöht. Die Art der baulichen Nutzung wird zur Unterbringung von Ferienwohnungen beibehalten. Die bauliche Nutzung wird noch ergänzt, um Lager- und Nebenräume in den Gebäuden zu schaffen. Die ehemals über die 4. Änderung festgesetzte zulässige Grundfläche GR: 400 m² wird mit vorliegender Planung beibehalten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht in B 4 zwei voneinander getrennte Gebäude vor, um die Sichtbeziehungen vom Campingplatz auf die Strandpromenade sicherzustellen und andererseits eine Riegelwirkung zu verhindern, welche von der Promenade aus gesehen, entstehen könnte .

Die überbaubare Grundstücksfläche „B 5“ wird im Vergleich zum bestehenden Satzungsrecht in Richtung Landesinnere/ Westen verschoben. Mit diesen Festsetzungen werden die Neubauten in die Gebäudeflucht des bestehenden nördlich angrenzenden „Strandhauses (B 6)“ gesetzt und andererseits wird dem Küstenschutz entgegengekommen. Weiterhin wird damit eine verbesserte Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild bezweckt. Nach Abbruch des bestehenden und bzgl. der Wegeverbindungen ungünstig gelegenen Sanitärgebäudes werden durch die getroffenen Festsetzungen zeitgemäße und serviceorientierte Ferienwohnungen, Sauna- und Fitnessräume, Multifunktionsräume (z.B. Frühstücksräume) sowie moderne sanitäre Anlagen und Einrichtungen zur Geschirr- und Wäschereinigung ermöglicht. Die Ausweisungen bewirken ein saisonverlängerndes Angebot und sind damit wichtig für die Wirtschaftlichkeit des Betriebes. Die maximal zulässige Grundfläche GR: 600 m² wird im Vergleich zur 4. Änderung mit vorliegender Planung beibehalten.

Im Zuge der 4. Änderung des B-Planes Nr. 17 sind bereits zwei betriebsbezogene bzw. betriebszugehörige Wohnungen (in B 1 und B 3) planungsrechtlich gesichert worden. Das Vorweisen von Personalwohnungen ist insbesondere in Zeiten des Mangels an Fachkräften und bezahlbarem Wohnraum bedeutender denn je geworden und spielt bei der Anwerbung von Personal für den Beherbergungsbetrieb zunehmend eine Rolle. In Spitzenzeiten sind auf dem Campingplatz derzeit bis zu 30 Festangestellte beschäftigt. Insbesondere aufgrund der saisonverlängernden Maßnahmen und des bereits bestehenden Angebotes eines ganzjährigen Cafébetriebes wird das Personal dringend vor Ort benötigt.

Überbaubare Grundstücksflächen /Nebenanlagen (§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bzw. die im Text – Teil B unter Punkt 1.7 genannten bauliche Anlagen und Einrichtungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, auch wenn keine besonderen Flächen hierfür festgesetzt sind.

Somit sind z.B. Fahrradstellplätze, Müllsammelplätze sowie Erschließungsanlagen für die Versorgung mit Strom, Wärme etc. auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Aus Gründen des Küstenschutzes nach dem Landeswassergesetz wurde festgesetzt, dass untergeordnete hochbauliche Anlagen wie z.B. Geräteschuppen und Gartenlauben über die Festlegung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 17 hinaus bis 100 m vom seewärtigen Fußpunkt des Strandwalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind

Zur Sicherstellung der erforderlichen Stellplatzanzahl für Pkws werden Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB besonders festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. 16 BauNVO)

Das Plangebiet ist mit dem derzeitigen Gebäudestand und der Geländeerhebung eingemessen. Die Bestandshöhen und Geländehöhen sind in Meter über Normalhöhennull angegeben. In der vorliegenden Planung werden die maximal zulässigen Firsthöhen in Meter über Normalhöhennull festgesetzt.

Auf Wunsch der Stadt Glücksburg (Ostsee) ist die Gebäudehöhe des nordöstlich des Plangebiets bestehenden „Strandhauses“ (des Ferienhausappartements) mit der eingemessenen Gebäudehöhe von 10,94 m über Normalhöhennull (OK Gebäude) durch Neubauten im Plangebiet nicht zu überschreiten.

Aufgrund der Hinweise des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Ostsee bzgl. der Sichtbarkeit des Leuchtturmes ist die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der im B-Plan gekennzeichneten Sektorenbereiche des Leuchtfeuers auf 10 m über NHN zu beschränken.

Für die neu zu überbauenden Grundstücksflächen B 2, B 4 und B 5 werden unter Berücksichtigung der Geschossigkeit und Art der baulichen Nutzung die maximalen Firsthöhen, bezogen in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) so festgesetzt, dass die Neubauten die zuvor genannten Höhenbegrenzungen einhalten.

Die festgesetzten maximalen Firsthöhen der Teilbereiche B 1 und B 3 richten sich nach den eingemessenen Höhen der vorhandenen Gebäude. Die Höhenfestsetzungen für diese Teilbereiche sichern den vorhandenen Gebäudebestand.

Insgesamt erfolgt die Höhenfestsetzung auch unter Berücksichtigung der Auflagen, die sich aus dem Hochwasserschutz ergeben. Die Erdgeschossfußbodenhöhe muss mindestens auf Niveauhöhe von + 2,45 m über NHN angehoben werden, um dem Hochwasserschutz Rechnung tragen zu können (siehe Text Teil B ab Punkt 6 ff.).

Grünflächen mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung -Parkanlage- dient dem Zwecke der Erholung für die Gäste in den Ferienappartements. Die Ausweisung der genannten Grünflächen dient darüber hinaus dazu, dass sich die parallel zur Uferpromenade geplanten Neubauten besser in das Stadt- und Landschaftsbild einfügen.

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung –Spiel- und Sportfläche- dient der Unterbringung von Spiel- und Sportanlagen sowie dem Zwecke der Freizeitgestaltung für die Nutzer des Campingplatzes.

Maßnahmen der Grünordnung (9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bei der vorliegenden Planung wird Wert auf eine landschaftliche Einpassung der Planungen, den Erhalt von Grünbestand und die Schaffung neuer Grünstrukturen gelegt.

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 liegt kein Grünordnungsplan vor. Die Stadt Glücksburg hatte im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes eine landschaftsplanerische Ausarbeitung in Form eines Grünordnungsplanes erarbeiten lassen. Wesentliche Inhalte dieser Ausarbeitung fanden Berücksichtigung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 durch einen Bepflanzungsplan. Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde gemäß § 6 LNatSchG ein erforderlicher Grünordnungsplan aufgestellt. Rechtsverbindliche Regelungen zu Ausgleichsmaßnahmen wurden nicht getroffen.

Die mit dem Grünordnungsplan verbundenen Ziele wie die landschaftliche Einbindung des Campingplatzes, die Verbesserung des wasserseitigen Erscheinungsbildes, eine innere Durchgrünung des Campingplatzes durch zusätzliche Gehölzbepflanzung und die Schaffung eines besucherfreundlichen Umfeldes werden mit der vorliegenden Planung weiterhin aufgenommen.

Mit fortschreitender Entwicklung des Campingplatz- und Ferienhausgebietes wurden bereits biodiversitätssteigernde Maßnahmen wie Insektenfreundliche mehrjährige Bepflanzungen sowie naturnahe Blühflächen auf dem Betriebsgelände umgesetzt.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten zu pflanzenden Einzelbäume sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen zu bepflanzen. Der Bewuchs ist auf Dauer zu erhalten.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten zu erhaltenden Bäume und Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften gemäß (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S.-H.)

Die über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäudesichtflächen und Dachausbildung werden mit der vorliegenden Planung im Wesentlichen übernommen, um ein einheitliches und harmonisches Gesamtbild im Plangebiet zu bewahren.

Die zusätzliche Festsetzung zur Verwendung von Faserzementbrettern mit Holzoptik dient neben einer harmonischen Einbindung in die Umgebung und Landschaft gleichzeitig dem Witterungsschutz. Faserzement zeichnet sich durch Langlebigkeit aus, was bei einer exponierten Lage an der Küste mit rauher Witterung ein großer Vorteil ist.

Weiterhin werden Gründächer bzw. das Anbringen von Photovoltaikelementen als zulässige Dachausbildung festgesetzt, um eine nachhaltige bauliche Nutzung des Campingplatzes zu gewährleisten. Im Durchführungsvertrag wird die Ausbildung als Gründach mit einem prozentualen Anteil pro Neubau verbindlich festgelegt.

Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan werden alle Neubauten teilweise mit Gründächern versehen, so dass eine positive Einbindung in das Landschaftsbild erreicht wird. Gründächer gelten auf kommunaler Ebene vielfach als Maßnahme zur Entsiegelung im Rahmen einer ökologischen Regenwasserbewirtschaftung. Für die Begrünung werden soweit technisch möglich heimische Pflanzen verwendet.

Ein zwischen der Stadt Glücksburg (Ostsee) und der Vorhabenträgerin (Ostseecamp Glücksburg-Holnis) geschlossener Durchführungsvertrag stellt sicher, dass die der Politik vorgestellten und beschlossenen Architektenentwürfe zu den Neubauten hinsichtlich ihrer baulichen Gestaltung und Kubatur umgesetzt werden.

4 Auswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die von der Aufstellung der 8. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ausgelösten Betroffenheiten erläutert.

4.1 Abweichung von den örtlichen Planungen

Das Vorhaben entwickelt sich aus den Zielsetzungen der gemeindlichen Landschaftsplanung. Von ihren Vorgaben wird nicht abgewichen.

Die vorbereitende Bauleitplanung mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (1992) stellt das Plangebiet bereits als Sondergebiete, die der Erholung dienen“ gemäß § 10 BauNVO dar. Die vorliegende Planung weicht von diesen Vorgaben ebenfalls nicht ab. Über die parallel durchgeführte 47. F-Plan-Änderung wird lediglich die Zweckbestimmung zu den einzelnen Sondergebieten vervollständigt/ konkretisiert.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplanes ist wie bisher über die Straße „Drei“ gesichert, die in die „Holnisser Noorstraße“ als Umgehungsstraße übergeht.

Da es sich um eine interne Umstrukturierung innerhalb des Plangeltungsbereiches handelt, ist keine neue Erschließung erforderlich.

Innere verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die bestehende Zufahrt zum Campingplatz. Über bestehende geschotterte Erschließungswege gelangen die Gäste zu den Standplätzen, den Campinghäusern und Ferienappartements.

Die im Plangebiet benötigten PKW-Stellplätze werden als „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt und den Gebäuden zugewiesen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Anzahl sowie die Lage der für die neuen Gebäude erforderlichen Pkw-Plätze verortet.

Die Besucher des als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Campingplatz“ ausgewiesenen Baugebietes stellen ihre Fahrzeuge neben ihren Zelten ab bzw. stehen mit dem Wohnwagen oder Wohnmobil auf dem Platz.

Die Stellplatzflächen im Plangebiet sind nicht öffentlich und stehen ausschließlich den Gästen des Campingplatzes bzw. der Ferienappartements sowie dem betriebsbezogenen Personal zur Verfügung.

Die verkehrliche Lenkung wird seitens der Stadt Glücksburg durch Halteverbot-Beschilderung vor der Einfahrt zur Rezeption / Check-In zum Ostseecamp Holnis

verbessert. Die Beschilderung und Organisation in der Einfahrt zum Check-In wird durch weiße Pfeilmarkierungen für drei Fahrspuren ausgewiesen. Gäste die bereits eingeecheckt haben, können die im Süden bestehende zweite Einfahrt nehmen und direkt auf den Platz bzw. zur Ferienwohnung fahren. Mit den oben beschriebenen Maßnahmen lässt sich ein langer Rückstau von PKW/ Fahrzeugen vor dem Rezeptionsgebäude verhindern.

Darüber hinaus besteht im Nordosten eine weitere Ausfahrt in Richtung Umgehungsstraße/ Holnisser Noorstraße, welche u.a. im Falle einer Evakuierung bei Hochwasser durch die Gäste genutzt werden soll.

4.3 Ver- und Entsorgung

Nachfolgend werden die örtlichen Gegebenheiten bezüglich der Ver- und Entsorgungseinrichtungen dargestellt.

4.3.1 Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser

Trinkwasser

Das Wasserwerk Glücksburg (Ostsee) stellt die Trink- und Brauchwasserversorgung sicher.

Die Abwasser- und Oberflächenentwässerung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über eine Pumpstation und über Schmutzwasserleitungen der städtischen Kläranlage zugeführt.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst versickert werden. Ein Entwässerungskonzept ist im Vorwege mit der unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

Im Plangebiet und auf dem Campingplatz kann es bei extremen und außergewöhnlichen Starkregenereignissen zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sammlungen von Niederschlagswasser kommen. Des Weiteren kommt es auf dem Grundstück des Campingplatzes zu erhöhten Fließgeschwindigkeiten. Dadurch sind Schäden an der zukünftigen Bebauung nicht ausgeschlossen. Die Belange der Starkregenvorsorge sind durch passende Maßnahmen mit in dem Entwässerungskonzept, während des Bauleitplanverfahrens, zu integrieren.

Aus der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes Munkbrarupau ergeben sich folgende Vorgaben:

1. Abstandsregelungen:

Über das überplante Gebiet verlaufen die Vorfluter 147 und 148 des Wasser- und Bodenverbandes Munkbrarupau.

Die Satzung des Wasser- und Bodenverbandes sieht generelle Beschränkungen vor, damit der Wasser- und Bodenverband im Falle einer erforderlichen Reparatur seiner Unterhaltungspflicht nachkommen kann.

Innerhalb eines Streifens von 7 Meter beidseitig der Rohrleitungstrasse sind u.a.

- Überbauung
- Bodenauftrag / Bodenabtrag und
- Bepflanzung mit tiefwurzelnenden Sträuchern oder Bäumen untersagt.

Einer Bebauung in dem Schutzstreifens kann nicht zugestimmt werden.

Vor Ort wurde der tatsächliche Verlauf des verrohrten Vorfluters geklärt und die genaue Lage in die Planzeichnung übernommen. Der geforderte Abstand gilt von der tatsächlichen Lage der Rohrleitung. Der Unterhaltungstreifen wird in der Planzeichnung als „Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt.

2. Regenwasserbewirtschaftung / Hydraulische Drosselung:

Die Verbandsvorfluter des Wasser- und Bodenverbandes Munkbrarupau werden zunehmend durch kurzzeitige Spitzenabflüsse, verursacht durch den steigenden Versiegelungsanteil, belastet.

Voraussetzung für die Bauleitplanung ist ein mit dem Wasser- und Bodenverband Munkbrarupau abgestimmtes Regenwasserbewirtschaftungskonzept mit detaillierten Berechnungen und Darstellung der Volumenströme.

Für eine erforderlich werdende Einleitung von Niederschlagswasser in einen Verbandsvorfluter muss bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises eine Einleitgenehmigung beantragt werden.

Stoffliche Belastung:

Bei jedweder Einleitung von Niederschlagswasser in einen Verbandsvorfluter ist sicher zu stellen, dass keine Nähr- oder Schadstoffe in das Gewässer gelangen.

Entwässerungskonzept mit Bohrprofilen (Anlage zur Begründung):

Der Anlage zur Begründung ist ein Entwässerungskonzept zu entnehmen. Als Grundlage dieses Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes dient eine bereits 1990 durchgeführte Baugrunduntersuchung durch das Büro Dipl.-Ing. Rudolf Schulze sowie eine aktuelle Bodenuntersuchung mittels 3 Bohrprofilentnahmen im Bereich des Baufeldes B 4 für den geplanten Neubau.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes wurden für die geplanten Neubauten innerhalb der Baufelder B 2, B 4 und B 5 jeweils die abflusswirksamen Flächen, ein Überflutungsnachweis mit 30jährigem Regenereignis (DIN 1986-100 sowie der erforderliche Rückstauraum berechnet.

Auf dem Campingplatz existiert eine öffentliche Kanalisation mit bestehender Regenwasser (RW)- Kanalisation. Das bestehende Kanalnetz ist dem im Entwässerungskonzept beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Die SW- Entwässerung der Neubauten soll an das vorhandene Kanalnetz, teilweise über bestehende Anschlussleitungen im Bereich des Abrisses, bestehender Gebäude angeschlossen werden.

Die Niederschlagsentwässerung der Neubauten erfolgt entsprechend den geographischen Gegebenheiten (Geländehöhen).

Für das Gebäude mit 16 Ferienwohnungen im Baufeld B 4 soll bedingt durch den Baugrund die Niederschlagsentwässerung über eine Rigole erfolgen. Diese wird östlich des Gebäudes angeordnet.

4.3.2 Abfall

Der Kreis Schleswig-Flensburg betreibt die Abfallentsorgung als öffentliche Einrichtung. Es wird auf § 24 Abs. 7 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises (AWS) verwiesen.

4.3.3 Strom / Telekommunikation

Strom:

Die Stromversorgung der Stadt Glücksburg (Ostsee) wird durch die Stadtwerke Flensburg GmbH sichergestellt.

Im Plangebiet befinden sich Versorgungssysteme der Stadtwerke Flensburg GmbH, einer Überbauung, Überpflanzung (direkt oder innerhalb des Schutzstreifens) oder einer dauerhaften Überstellung der Leitungssysteme wird seitens der Stadtwerke nicht zugestimmt. Die Regelüberdeckung der vorhandenen Leitungssysteme muss beibehalten werden. Alle Arbeiten im Bereich der Versorgungsleitungen sind nach den Schutzanweisungen der Stadtwerke Flensburg GmbH durchzuführen. Eingriffe in den Straßenverlauf oder in die Höhenlage der Gehwege kann Leitungsverlegearbeiten zur Folge haben. Umliegungen von Leitungen werden dem Verursacher in Rechnung gestellt. Sollten die Flächen, in denen sich Leitungssysteme der Stadtwerke Flensburg GmbH befinden, verkauft werden, ist eine grundbuchliche Sicherung der dortigen Versorgungssysteme notwendig. Asphaltierung von Oberflächen bitten wir mit uns abzusprechen.

Die genauen Lagen der Versorgungssysteme der Stadtwerke Flensburg sind in deren Bestandsplänen verzeichnet. Diese Bestandspläne können über die Online-Auskunft direkt unter <https://www.swflnetz.de/Planauskunft> angefordert werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden dann die aktuellen Bestandspläne angefordert.

Auf dem Grundstück liegen die Niederspannungsleitungen der Stadtwerke Flensburg. Es ist ein Schutzstreifen mit einer Gesamtbreite von 2,0 m, gemessen wird jeweils 1,0 Meter von dem Mittelpunkt der Achse der Versorgungsleitung, zu beachten.

Im nordöstlichen Planbereich, quer durch den geplanten zu überbauenden Teilbereich B 5 verläuft eine Trasse der Stadtwerke Flensburg GmbH. Auf Anfrage der Bauherrin wurde seitens der Stadtwerke Flensburg GmbH mit Schreiben vom 15.12.2020 einer Verlegung der Leitung und damit der Verlegung des Leitungsrechtes zugestimmt. Der neue Leitungsabschnitt und damit das neue Leitungsrecht werden an die Grenze des Planbereiches verlegt. Dieses ist als „Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Flensburg“ in der Planzeichnung festgesetzt. Im Bebauungsplan wird ein Schutzstreifen mit einer Gesamtbreite von 2,5 m als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Gemessen wird jeweils 1,25 Meter von dem Mittelpunkt der Achse der Versorgungsleitung.

Innerhalb der genannten Schutzstreifen dürfen keine tiefwurzelnden Bäume, hochwertige Oberflächen oder Bauwerke errichtet werden, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Leitungen beeinträchtigen können. Die Zugänglichkeit der Leitungstrasse muss jederzeit gewährleistet werden und darf nicht behindert sein. Die Schutzstreifen dienen dazu, dass im Fall einer Störung stets Zugang zu den Leitungen gewährleistet ist. Im Fall einer späteren Sanierung werden Tiefbauarbeiten notwendig.

Telekommunikation:

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationseinrichtungen ist durch die Deutsche Telekom Technik GmbH gesichert. Es gilt zu bedenken, dass im Plangebiet Telekommunikationskabel verlegt sind. Um Beschädigungen zu vermeiden, sind vor Beginn der Baumaßnahme bei der offiziellen Planauskunft der Telekom die aktuellen Bestandspläne anzufordern, und sich bei Arbeiten in der Nähe von Telekommunikationsanlagen an die einschlägigen Bestimmungen zu halten. Sollten Änderungen an den Anlagen der Telekom durch die beabsichtigte Baumaßnahme erforderlich werden, wird um frühzeitige Einbindung vor Beginn der Bauarbeiten gebeten und um Mitteilung der beauftragten Baufirma, um die Baumaßnahme nicht unnötig zu behindern / zu verzögern.

Eine in 2003 südlich des öffentlichen Parkplatzes und südwestlich des Geltungsbereiches errichtete Mobilfunkanlage stellt die kabellose Telekommunikation auf dem Campingplatzgelände sicher.

4.4 Wasserstraßen und Schifffahrt

Der Leuchtturm Holnis befindet sich in ca. 1200 m Entfernung (westlich) zum geplanten Bebauungsgebiet. Über das Plangebiet muss die Sichtbarkeit und Erkennbarkeit des Leuchtturms Holnis jederzeit uneingeschränkt gewährleistet sein. Die Sichtschneise für den Leuchtturm Holnis wurde um die unterschiedlichen Sektorenbereiche des Leuchtfeuers (rot, grün, weiß) erweitert und in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet. Zur Gewährleistung der Sichtbarkeit ist innerhalb der Sektorenbereiche/ Sichtschneise jegliche Bepflanzung und Bebauung, einschließlich oberer Aufbauten, auf eine Höhe von 10,00 m über NHN zu beschränken.

Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee (WSA Ostsee) ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zur Genehmigung der geplanten Gebäude zu beteiligen.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 (4) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Da die geplanten Bauvorhaben unmittelbar an der Bundeswasserstraße Ostsee liegt, und um Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen zu vermeiden, bezieht sich die Forderung -Errichtung von Leuchtreklamen- auch auf die Baustelleneinrichtung.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Die vorgenannten Hinweise sind Bestandteil des Teil B der Planzeichnung.

4.5 Hochwasser- und Küstenschutz

Vor dem Scoping bzw. dem Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte eine Vorabstimmung mit dem Landesbetrieb Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz SH (LKN. SH) auf Basis der Vorentwurfsplanung.

Nachstehende Hinweise und Punkte aus der Vorabstimmung (Stellungnahme vom 21.11.2025) wurden in den vorliegenden Planentwurf übernommen, wobei darüberhinausgehende Anforderungen gemäß frühzeitiger Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB seitens des LKN.SH gegenwärtig nicht erkennbar sind.

Auf folgende Hinweise im Schreiben vom 21.11.2025 durch das LKN.SH (kursiv) wird verwiesen:

„a) Genehmigungserfordernis

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 20 m zur Küste. Eingriffe in Deiche oder andere Küstenschutzanlagen sind gemäß den vorliegenden Unterlagen nicht vorgesehen.

Eine direkte Betroffenheit von küstenschutzrechtlich relevanten Genehmigungstatbeständen ist auszuschließen.

b) küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung

Gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG dürfen bauliche Anlagen „in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 59 Absatz 1 Satz 2) nicht errichtet oder wesentlich geändert werden“.

Das Plangebiet befindet sich gemäß den aktuell geltenden, amtlichen Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten vollständig innerhalb der Hochwassergebietskulisse. Die Umsetzung von Bauvorhaben in den betroffenen Gebieten unterliegt daher grundsätzlich dem Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG. Die Überprüfung und gegebenenfalls Aktualisierung der Gebiete erfolgt sechsjährlich (zuletzt im Dezember 2019).

Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung von baulichen Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).

Ich bitte die beiden vorstehenden Absätze als nachrichtlichen Hinweis in den B-Plan aufzunehmen.

*Die wegen der Hochwassersicherheit **festgesetzten Mindestbauhöhen** sollten aufgrund des Klimawandels und des damit einhergehenden Meeresspiegelanstiegs aus dem Bebauungsplan entfernt und lediglich auf die obenstehenden Absätze verwiesen werden.*

Andere Bauverbote nach § 82 Abs. 1 LWG kommen nach gegenwärtiger Einschätzung nicht in Betracht.“

Weitere Hinweise:

- Das aktuell heranzuziehende Referenzhochwasser für das 200-jährige Hochwasserereignis liegt bei NHN + 2,40 m. Bei Wohnnutzung ist ein Klima und Wellenzuschlag von 0,50 m zu berücksichtigen, woraus sich ein Bemessungswasserstand von NHN +2.90 m ergibt.*
- Der ehemalige Strandwall stellt gem. § 58 Abs. 12 LWG kein Strandwall mehr da und erfüllt somit keinen Bauverbotstatbestand mehr. Es handelt sich um eine sonstige Hochwasserschutzanlage, dessen Belange über § 80 LWG geregelt sind.*
- Im Zuge der Aufstellung eines Hochwasserschutzkonzeptes wird gegenwärtig der Hochwasserschutz für diese Niederung betrachtet. Aus dem Konzept abgeleitete Maßnahmen könnten in unmittelbarer Umgebung umgesetzt werden.*
- Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet, das durch Sturmfluten gefährdet ist.*
- Bei der Umsetzung von Vorhaben in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.*
- Allgemeine Informationen zum Thema der Hochwasservorsorge (Objektschutz und bauliche Vorsorge) finden sich unter anderem in der Hochwasserschutzfibel des Bundes.“*

Hochwasserschutzmaßnahmen einzelner baulicher Anlagen können durch die Bauausführung (z.B. hoch gelegene Gebäude, Abschottung durch mobile Dichtplatten, Türschotten, besondere Fensterdichtungen, Sicherung von Lüftungseinrichtungen und Lichtschächten, Sicherungsmaßnahmen der Haustechnik und Hausanschlüsse sowie bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, Rückstaeinrichtungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb bei Bauwerken, Lagerbehältern) oder hochwasserangepasste Nutzung im unteren Gebäudebereich (z.B. Garage statt Wohnraum) geschaffen werden.

Sturmflutwarnungen für die deutsche Ostseeküste werden durch das Bundesamt für Seeschifffahrt und Hydrographie herausgegeben und im Rundfunk bekannt gegeben, meistens in Verbindung mit dem Wetterbericht.

Zur Gewährung des Hochwasserschutzes für das Campingplatz- und Ferienhausgebiet sind die Betreiber verpflichtet, sich an das Hochwasserwarnsystem des Bundesamtes für Seeschifffahrt und Hydrographie anzuschließen. Die genannte Auflage ist bereits durch die Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 von 2005 sichergestellt und wird durch den Betreiber des Campingplatzes eingehalten.

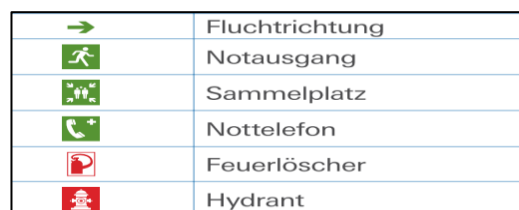
Im Falle einer Hochwassergefahr wird die Betreiberin des Campingplatzes/ des Ferienwohngebietes durch das Bundesamt für Seeschifffahrt und Hydrographie über das Frühwarnsystem informiert, so dass die Gäste rechtzeitig zum Verlassen des Campingplatzes aufgefordert werden können.

Evakuierungskonzept

Aufgrund der Lage im Hochwasserrisikogebiet ist das Ostseecamp Glücksburg Holnis bereits an der Hochwasserwarnsystem FACT24 des Bundesamts für Seeschifffahrt und Hydrographie (BSH) angeschlossen und wird zwei Tage vor Eintreten über das zu erwartende Ausmaß der Gefahrenlage informiert. Alle Gäste checken in der Rezeption ein und hinterlegen ihre Telefonnummer, so dass diese von der Betreiberin bei Hochwassergefahr kontaktiert werden können.

Sammelplätze und Fluchtwege sind auf ausgehängten Plänen kenntlich gemacht. Außerdem sind diese auf jeden Platzplan, den unsere Gäste beim Check-In mitgereicht bekommen abgebildet.

Der nachfolgende Evakuierungsplan (siehe Abbildung 2) ist für die Saison 2026 offiziell kontrolliert und abgenommen worden.



4.6 Natur und Landschaft

Pro Regione GmbH, Flensburg

im Osten und Nordosten sind überwiegend als gehölzbestandene Steilküste ausgebildet, die durch Abrutschungen einem permanenten Änderungsprozess unterworfen sind.

Neben einem dichten Knicknetz zeichnet sich der Landschaftsausschnitt durch eine überdurchschnittlich hohe Biotopvielfalt aus. So finden sich naturnahe Kleingewässer, artenreiche feuchte Grünlandstandorte, Röhrichte, Küstenlebensräume, Salzwiesenreste und Ruderalbiotope. Von der Anhöhe aus bieten sich weite Blickverbindungen in die umgebende Landschaft, einschließlich der in Dänemark liegenden Halbinsel Broager.

4.6.1 Europäisches Schutzgebietssystem Natura 2000 (§ 32 BNatSchG / § 22 LNatSchG)

Östlich des Plangebietes befindet sich wasserseitig das innerhalb des europäischen Schutzgebiet-Systems „Natura 2000“ ausgewiesene FFH-Gebiet DE 1123-393 „Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Geltinger Birk“ mit dem übergreifenden Erhaltungsziel der Erhaltung repräsentativer Küstenlebensräume mit weitgehend natürlicher Küstendynamik einschließlich der offenen Wasserflächen der Förde sowie Übergängen von Land- zu Wasserlebensräumen. Das FFH-Gebiet mit einer Größe von 10.958 ha liegt zwischen Flensburg und Gelting. Es umfasst Küstenlebensräume der Flensburger Innen- und Außenförde sowie die der Förde vorlagerten Flachwassergebiete. In das Gebiet eingeschlossen sind die Naturschutzgebiete „Geltinger Birk“, „Halbinsel Holnis“, „Tal der Langballigau“, „Twedter Feld“ sowie „Pugumer See und Umgebung“.

Des Weiteren befindet sich östlich des Plangebietes wasserseitig das EU-Vogelschutzgebiet DE 1123-491 „Flensburger Förde“. Das Vogelschutzgebiet mit einer Größe von 12.404 ha umfasst das Küstengebiet zwischen Glücksburg und Gelting mit Strandseen, Strandwall-Landschaft und Salzwiesen sowie die vorgelegerten Flachwasserzonen. Zum Gebiet gehören auch die Naturschutzgebiete „Halbinsel Holnis“, „Geltinger Birk“ und „Pugumer See und Umgebung“. Große Flächen des Vogelschutzgebietes sind ebenfalls als FFH-Gebiet gemeldet worden (s.o.). Die Erhaltung der Flensburger Förde als störungsarmes Rast- und Überwinterungsgebiet mit Flachgründen, Sandbänken und Windwattbereichen, ungestörten Meeresbuchten und störungsarmen Strand- und Binnenseen in Küstennähe, insbesondere für überwinternde Meeresenten und Singschwäne sowie die Erhaltung einer guten Wasserqualität der Ostsee wird als übergreifendes Ziel für dieses Vogelschutzgebiet formuliert.

4.6.2 Landesweites Schutzgebiet- und Biotopverbundsystem Schleswig-Holstein (§ 21 BNatSchG)

Im Westen und Nordwesten befindet sich das Naturschutzgebiet „Halbinsel Holnis“ (lt. LVO vom 30.04.1993). Im Südwesten liegt das Naturschutzgebiet „Pugumer See und Umgebung“ (lt. LVO vom 21.02.2017).

Der Schwerpunktbereich „Halbinsel Holnis“ (Nr. 540) des „Landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems Schleswig-Holstein“ befindet sich in nächster Entfernung von ca. 200 m westlich des Plangebietes. Der Schwerpunktbereich

erstreckt sich über die gesamte Länge der Halbinsel, größtenteils westlich der „Holnisser Noorstraße“. Das Biotopverbundsystem des Landes Schleswig-Holstein benennt als Entwicklungsziel die Erhaltung und Entwicklung eines besonders vielfältigen küstentypischen Biotopkomplexes mit naturnahem Flachwasser, Strand-, Salzwiesen- und Steiluferlebensräumen; im Küstenhinterland Erhalt und Entwicklung naturnaher Moore, Brüche, Bachschluchten und von Naturwald.

Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich eine im Küstenbereich in Nord-Süd-Richtung verlaufende Verbundachse.

4.6.3 Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG / § 15 LNatSchG)

Im Osten, Norden, Westen und Süden in unterschiedlichen Entfernungen zum Geltungsbereich liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Flensburger Förde (56-SL-13, Schutzgebietsverordnung vom 31.03.1967, mit mehreren Änderungen).

Mit den Zielen des LSG Flensburger Förde, wie z.B. dem Erhalt und dem Schutz des vorhandenen glazialen Reliefs bzw. des visuellen Gesamteindrucks der Fördelandschaft, bestehen keine grundsätzlichen Konflikte.

4.6.4 Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG), Geotope

Die Halbinsel Holnis zeichnet sich als ein vielfältiger Naturraum mit einem hohen Anteil an gesetzlich geschützten Biotopen aus.

Im Geltungsbereich sind laut landesweiter Biotopkartierung Schleswig-Holsteins keine flächigen, gesetzlich geschützten Biotope kartiert. Im Umfeld des Geltungsbereiches liegen diverse gesetzlich geschützte Biotope. Entlang des westlichen und südlichen Geltungsbereiches verläuft ein nach § 30 BNatSchG geschützter Knick außerhalb des Plangeltungsbereiches. Zum Schutz des angrenzenden Knicks wird ein baufreier Abstand von 3 m bis zum Knickwallfuß eingehalten.

Nördlich liegt ein Biotop „Mesophile Flachlandmähwiese mittlerer Standorte“, östlich liegt ein Biotop „Düne mit Kartoffelrose“ und südlich ein Biotop „Schilf-, Rohrkolben-, Teichsimsen-Röhricht“.

Das Plangebiet liegt innerhalb des großflächigen Geotops „Halbinsel Holnis mit aktiven Kliffs und dem Pugumer See“ (Landschaftsrahmenplan I, 2020). Die Kliffs stellen einen Beleg für das erdgeschichtliche Entstehen und die Veränderung von Landschaften dar und sind von touristischer Bedeutung für die Gegend.

4.7 Immissionsschutz

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 „Campingplatz Holnis“ lag eine schalltechnische Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes Schleswig-Flensburg vor. Diese ergab, dass zum Schutz vor Lärmimmissionen von der Holnisser Noorstraße sowie vom öffentlichen Parkplatz Lärmschutzmaßnahmen für das Sondergebiet –Campingplatz– erforderlich sind. Die Lärmschutz-

maßnahmen wurden im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt und sind durch Errichtung von Lärmschutzwällen sowie durch Bepflanzung entlang der westlichen und südlichen Grenze des Sondergebietes –Campingplatz– sowie entlang der nördlichen Grenze des öffentlichen Parkplatzes umgesetzt worden.

Die den Änderungsbereich betreffenden Immissionsschutzmaßnahmen bzw. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen -Lärmschutz– gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wurden von dem B-Plan Nr. 17 übernommen.

Im Zusammenhang mit der internen Umstrukturierung des Campingplatzgeländes wird davon ausgegangen, dass die Immissionsbelastung mit den geplanten Vorhaben nicht höher als bisher ist. Da die Gäste zur Übernachtung in den Ferienwohnungen oder Campinghäusern mit kleineren Fahrzeugen anreisen, werden die Immissionskonflikte aus der Nutzung des Campingplatzes als gering erachtet.

4.8 Archäologie und Denkmalpflege

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Mit Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 09.01.2023 wurde der Planung seitens des Archäologischen Landesamtes zugestimmt. Da jedoch zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen. Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen. Am 17.01.2023 gab es zwischen der Vorhabenträgerin/ Bauherrin und dem Archäologischen Landesamt folgende telefonische Abstimmung: Für die bestehenden über die 4. Änderung des B-Planes Nr. 17 gesicherten Baufelder ist die Freigabe durch das Archäologische Landesamt bereits erteilt worden.

Auf den § 15 DSchG wird ausdrücklich hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen

Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte 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.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4.9 Brandschutz

In der Stadt Glücksburg (Ostsee) besteht eine Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

Folgende Vorgaben sind zu beachten:

- Die Muster-Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten. Insbesondere ist dafür Sorge zu tragen, dass die rückwärtigen Gebäude durch die örtliche Wehr angefahren bzw. begangen werden können.
- Bei der Löschwasserversorgung ist der Inhalt des Arbeitsblattes W 405 des DVGW zu berücksichtigen. Die Anforderung der Löschwassermenge ist mit der bestehenden Versorgung abzugleichen und ggf. nachzubessern.
- Gemäß der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund sollen die Abstände neu zu errichtender Hydranten 150 m nicht überschreiten. Hierbei soll die Entfernung zwischen der ersten Entnahmestelle und dem jeweiligen Gebäude an der Straßenkante nicht mehr als 75 m betragen.

Bei der Löschwasserversorgung ist ebenso die Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung - CWVO), hier insbesondere 5 7 Brandschutz, zu berücksichtigen.

4.10 Altlasten

Altlasten und Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

5 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird für die 8. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Campingplatz Holnis“ der Stadt Glücksburg (Ostsee) erstellt.

5.1 Einleitung

Für die Aufstellung des Bauleitplanes ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

5.1.1 Inhalte des Umweltberichts

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bauleitplans. Die Inhalte des Berichtes richten sich nach den Festsetzungen der Anlage zu den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB.

Im Wesentlichen sind dies:

- Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Planwerke einschließlich umweltbezogener Zielvorstellungen einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne
- Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basis-Szenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basis-Szenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung des Vorhabens sowie Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffes
- in Betracht kommende Planungsalternativen
- eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen
- Darstellung der Vorgehensweise bei der Umweltprüfung mit Hinweisen auf Schwierigkeiten, wie z.B. technische Lücken und fehlende Kenntnisse bei der Durchführung
- allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben
- eine Referenzliste der Quellen

5.1.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Glücksburg (Ostsee) ist bestrebt, sich im Rahmen der landesplanerischen Zuweisung als „Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung“ fortzuentwickeln.

Das gemäß § 10 BauNVO ausgewiesene Sondergebiet dient der Modernisierung des bereits bestehenden Betriebes sowie dessen Erweiterung, um diesen an die aktuellen Erfordernisse anzupassen. Außerdem wird so sichergestellt, dass der Campingplatz in der nächsten Generation zukunftsfähig weitergeführt werden kann und das touristische Angebot der Stadt Glücksburg ausgebaut wird.

Neben der bauleitplanerischen Sicherung des Bestandes werden weitere Vorhaben verfolgt. Entlang der Uferpromenade sind zwei weitere Gebäude geplant, in denen Ferienwohnungen sowie Sauna- und Fitnessräume, moderne sanitären Anlagen sowie Serviceeinrichtungen untergebracht werden sollen.

Mit dem Vorhaben sollen saisonverlängernde Angebote geschaffen werden und sind damit wichtig für die Wirtschaftlichkeit des Betriebes sowie den Tourismusstandort Glücksburg. Die auf den überbaubaren Grundstücksflächen B 4 und B 5 befindlichen Bestandsgebäude werden zurückgebaut und ermöglichen so einen zeitgerechten Neubau. Ein weiterer Neubau ist im Süden des Campingplatzes, in B 2 geplant, der weitere Ferienwohnungen und ebenfalls Räume für Freizeitgestaltung und somit eine Saisonverlängerung ermöglicht.

Das Ausschöpfen der Möglichkeiten aus der neuen Camping- und Wochenendplatzverordnung Schleswig-Holstein, wie die Errichtung komfortabler Campinghütten im Nordosten des Plangeltungsbereiches ist ebenfalls Ziel der der 8. vorhabenbezogenen Änderung.

Die vorliegende Planung beruht auf der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 „Campingplatz Holnis“.

5.1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Nach § 2 Abs. 4 **Baugesetzbuch** (BauGB) ist für die Aufstellung eines Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese soll die Belange des Umweltschutzes berücksichtigen und ist in Form des Umweltberichtes darzustellen. Dieser beinhaltet die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt mit ihren Schutzgütern (Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft / Klima, Boden / Fläche, Wasser, Sach- und Kulturgüter sowie Landschaftsbild) und bewertet diese.

Die **Grundsätze und Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege** werden im § 2 Abs. 1 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) festgelegt. Darin werden die Belange der Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) benannt.

§ 1 Abs. 5 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) fordert zudem: „Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich“.

Besonderer Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Verwirklichung des Vorhabens Zugriffsverbote auf gemeinschaftsrechtlich besonders oder streng geschützte Arten bewirkt werden können. Diese Verbote gelten auch für Eingriffe nach den Vorschriften des BauGB. Die Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes im Rahmen des Umweltberichts erfolgt auf Basis einer Relevanzprüfung in Form einer projektspezifischen Abschichtung des prüfungsrelevanten Artenspektrums. Demzufolge bleiben Arten, bei denen eine verbotsmäßige Betroffenheit auf gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zutrifft, von der Prüfung unberührt (Verfahrenserlass zur Bauleitplanung, Erlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 05.02.2019).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz, BBodSchG)

§ 1: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässer- und Luftverunreinigungen zu sanieren 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.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG))

§ 1 Abs. 1: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräusche, Luftverunreinigungen, Licht) zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz, WHG)

§ 1: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Gesetz zur Energiewende und zum Klimaschutz (EWKG Schleswig-Holstein)

Das 2021 von der Landesregierung novellierte Gesetz bildet eine rechtliche Grundlage für Energiewende-, Klimaschutz- und Klimaschutzanpassungsmaßnahmen in Schleswig-Holstein. Zudem werden mit dem Gesetz zentrale Klimaschutzziele für das Land festgeschrieben. Die Landesregierung erstellt eine Anpassungsstrategie an den Klimawandel und setzt entsprechende Maßnahmen um. In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans des Landes Schleswig-Holstein von 2021 werden konkrete Grundsätze zur Anpassung an den Klimawandel aufgeführt.

Fachpläne

Die folgenden landschaftsplanerischen Vorgaben bzw. Planwerke werden herangezogen:

- Landesentwicklungsplan (LEP), Fortschreibung 2021
- Regionalplan (RP), 2002
- Landschaftsrahmenplan (LRP), 2020
- Flächennutzungsplan der Stadt Glücksburg (Ostsee), 1992 und Änderungen
- Landschaftsplan der Stadt Glücksburg (Ostsee), 1995

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 stuft die Stadt Glücksburg (Ostsee) als Stadtrandkern II. Ordnung ein und ordnet das Plangebiet dem „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ zu. Darüber hinaus nimmt er weitere Zuordnungen des Plangebiets zum „Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung“ und zum „Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft“ vor.

Die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt die Vorgaben des LEP bezüglich der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Bauleit- und Landschaftsplanung.

Gemäß Regionalplan V (2002) wird die Stadt Glücksburg (Ostsee) als Stadtrandkern II. Ordnung und das Plangebiet innerhalb des Stadt-Umlandbereiches in ländlichen Räumen zusammen mit der Stadt Flensburg dargestellt.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet zusammen mit seiner Umgebung auf der Halbinsel Holnis in einem „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung“ und in einem „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“. Nördlich und westlich grenzt ein Naturschutzgebiet an den Planbereich.

Laut Landschaftsrahmenplan (LRP), Planungsraum I (Fassung: 2020) wird in der Hauptkarte 1 nordwestlich des Plangebietes ein Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG sowie ein Wiesenvogelbrutgebiet und südwestlich des Plangebietes ein Europäisches Vogelschutzgebiet und ein größerer Naturwald (> 100 ha) dargestellt. Zusätzlich liegt an der Ostküste der Halbinsel Holnis eine Verbundachse des Biotopverbundsystems und auf der Halbinsel ein Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems.

Gemäß der Hauptkarte 2 ist das Plangebiet als Teil eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung ausgewiesen. Nördlich und südlich grenzt ein Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG an den Planbereich.

In der Hauptkarte 3 wird der Planungsraum in einem Hochwasserrisikogebiet dargestellt.

Die 8. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 fügt sich mit der vorgesehenen Ausweisung in die überörtlichen Planungen ein. Mit der vorliegenden Planung wird die Erholungs- und Tourismusfunktion in diesem Bereich weiter gestärkt.

In der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (1992) der Stadt Glücksburg (Ostsee) wird das Plangebiet bereits als eines der „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ ausgewiesen, in diesem Fall mit der Zweckbestimmung „Camping“. Eine Abweichung vom Flächennutzungsplan findet nicht statt.

Die Stadt Glücksburg (Ostsee) verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan (1995). Der Bestandsplan 1b (Biotoptypen) weist für den Bereich des Bebauungsplanes einen „Campingplatz“ aus. Das Gebiet ist außerdem als „feuchter Standort“ ausgewiesen. Das gesamte Gebiet ist als Siedlungsfreifläche gekennzeichnet.

Der Bestandsplan 2b (Biotoptypen und rechtliche Festsetzungen) weist das Gebiet als „Sondergebiet Camping“ aus. An der Ostseeküste ist außerdem ein gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen. Ein Badestrand ist ebenso ausgewiesen wie Zierpflanzen an der Ostseeküste.

Der Entwicklungsplan 4b trifft keine darüberhinausgehenden Aussagen zum Plangebiet.

Schutzgebiete

Das Plangebiet grenzt unmittelbar östlich an das Landschaftsschutzgebiet „Flensburger Förde“. Ca. 80 m westlich des Plangebietes bzw. westlich der Holnisser Noorstraße befindet sich das Naturschutzgebiet „Halbinsel Holnis“.

Das Naturschutzgebiet sowie die der Küste vorgelagerten Teile der Ostsee sind Bestandteil des europäischen Vogelschutzgebietes „Flensburger Förde“ (DE 1123-491) und FFH-Gebietes „Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Geltinger Birk“ (DE 1123-393).

Übergreifende Ziele für das FFH-Gebiet (DE 1123-393) sind die:

Erhaltung repräsentativer Küstenlebensräume mit weitgehend natürlicher Küstendynamik einschließlich der offenen Wasserflächen der Förde sowie Übergängen von Land- zu Wasserlebensräumen.

Übergreifende Ziele für das europäischen Vogelschutzgebiet (DE 1123-491) sind die:

Erhaltung der Flensburger Förde als störungsarmes Rast- und Überwinterungsgebiet mit Flachgründen, Sandbänken und Windwattbereichen, ungestörten Meeresbuchten und störungsarmen Strand- und Binnenseen in Küstennähe,

insbesondere für überwinternde Meeresenten und Singschwäne sowie die Erhaltung einer guten Wasserqualität der Ostsee. Die Vernetzung der Lebensräume an der Flensburger Förde sollte gesichert und wo möglich weiter ausgebaut werden. Dabei ist die Erhaltung von möglichst ungestörten Beziehungen zwischen den einzelnen Teilhabitaten innerhalb des Gebietes wie Nahrungsgebieten und Schlafplätzen, insbesondere ohne vertikale Fremdstrukturen (z.B. Windkraftanlagen und Hochspannungsleitungen), von besonderer Bedeutung.

Die Planung führt nicht zu einer Beeinträchtigung geschützter Lebensraumtypen und geschützter Arten, da es sich lediglich um eine bauplanungsrechtliche Absicherung bereits vorhandener Gebäude handelt. Die für die Schutzgebiete (FFH und VSG) maßgeblichen Erhaltungsziele werden durch die städtebauliche Planung nicht beeinträchtigt.

Es ist auch nicht von einer maßgeblichen Erhöhung der Störwirkungen auf das FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet durch die Planung auszugehen. Die bau- und anlagebedingten Wirkungen des Vorhabens sind kleinräumig und ausschließlich auf eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Gebäude und Wassersportanlagen beschränkt. Es werden keine Flächen im FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet für Baustelleneinrichtungen oder Materiallager beansprucht. Betriebsbedingte Wirkungen werden nicht bewirkt. Die Rastvögel und die Überwinterungsgebiete des europäischen Vogelschutzgebietes werden durch das Vorhaben nicht gestört.

Durch die Planungen werden keine Änderungen der Nutzungen in den Schutzgebietsflächen bewirkt, so dass auch Folgen einer indirekten Wirkung des Vorhabens auf Lebensraumtypen und Arten mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können.

Der Strandwall und der Strand östlich des Plangebietes sind zudem Bestandteil einer Verbundachse des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems Schleswig-Holstein, während die als Naturschutzgebiet ausgewiesenen Teilflächen westlich der Holnisser Noorstraße zum Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems gehören.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale (Basisszenario)

Die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung werden jeweils schutzgutbezogen ermittelt und bewertet. Dabei wird die Umweltsituation des Ist-Zustandes (Basis-Szenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, ermittelt. Weiterhin wird schutzgutbezogen in den Unterpunkten a) die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dargelegt. Dem Schutzgut zugeordnet wird unter b) die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung aufgeführt. Grundlage ist die Anlage 1 BauGB der Punkt 2 Abschnitt a) und b).

Die **Prognosebearbeitung (b)** erfolgt zunächst **für jedes Schutzgut** nach bau- (**ba:**) und betriebsbedingten (**be:**) Auswirkungen gemäß Anlage 1 BauGB Ziffer 2 b) aa)-hh) **in Tabellenform**. Die Ziffern 0 - 12 stehen dabei für 0 = keine, 1 = direkte, 2 = indirekte, 3 = sekundäre, 4 = kumulative, 5 = grenzüberschreitende, 6 = kurzfristige, 7 = mittelfristige, 8 = langfristige, 9 = ständige, 10 = vorübergehende, 11 = positive und 12 = negative **Auswirkungen der Planung**.

Sofern direkte oder etwaige Auswirkungen der Planung erkannt werden, sind diese mittels der zuvor beschriebenen Systematik auch mit einer **Buchstaben-Ziffern-Kombination** für die jeweilige Auswirkung in der unteren Zeile der Tabelle sowie in der darunter folgenden Beschreibung bau- und betriebsbedingter Wirkungen schutzgutbezogen beschrieben.

Ausdrücklich nicht explizit in der Prognosebearbeitung textlich beschrieben werden nicht erkennbare oder durch die Wirkungen des Planes ausgeschlossene Auswirkungen. Solche sind in der Tabelle mit einer „0“ für keine erkennbaren Auswirkungen dargestellt.

Die Anforderungen des Art. 13 Abs. 1 und 2 der Seveso-III-Richtlinie werden in Deutschland im Wesentlichen durch § 50 Satz 1 BImSchG umgesetzt. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass **schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen** im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete und auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere auf öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Es liegen für die beabsichtigte städtebauliche Planung keine Hinweise und Annahmen vor, dass sich das Plangebiet in der Nähe zu sog. „Störfallbetrieben“ befindet bzw. die gebotenen Achtungsabstände gemäß KAS-18 zu solchen Betrieben zu dem geplanten Sondergebiet als schutzbedürftige Nutzung unterschritten wird. In der folgenden schutzgutbezogenen Prognosebearbeitung (Spalte 6 der Tabellen) wird hierzu dementsprechend keine erkennbare Umweltauswirkung dargestellt.

Aus der Prognosebearbeitung abgeleitet werden in den nachfolgenden Kapiteln Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

5.2.1.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch werden vor allem Beeinträchtigungen der Gesundheit vorwiegend durch Lärm und andere Immissionen sowie Einschränkungen von Erholungs- und Freizeitfunktionen und der Wohnqualität betrachtet.

Andere Emissionen, wie Staub, sind nur während der Bauphase erkennbar.

a) Bestand Schutzgut Mensch

Wohnen

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Straße „Drei“, östlich der „Holnisser Noorstraße“ sowie westlich der Promenade innerhalb der Ortslage Drei auf der Halbinsel Holnis. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen in Form von Ferienhäusern befinden sich in unmittelbarer Nähe sowohl nördlich (ca. 20 Meter Entfernung) des Plangebietes als auch südlich des Plangebietes (ca. 50 Meter Entfernung). Nordöstlich befindet sich das Ostsee-Strandhaus unmittelbar angrenzend an den Plangeltungsbereich. Der Planbereich dient ebenfalls der touristischen Wohnnutzung.

Erholen

Der gesamte Umgebungsbereich ist im Landschaftsrahmenplan als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt und für die Erholungsnutzung bereits erschlossen.

Der Strandbereich Drei dient mit seiner parallel verlaufenden Promenade der Erholungsnutzung und eignet sich u.a. zum Baden, Surfen und Wandern. Insgesamt weist die gesamte Ortslage Drei besonders in den Sommermonaten eine starke touristische Nutzung auf.

b) Beschreibung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch bei Durchführung der Planung

	Erhebliche Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase (Ba und Be) infolge							
Schutzgut	des Baus und der Abrissarbeiten	der Nutzung natürlicher Ressourcen sowie unter Berücksichtigung deren nachhaltigen Verfügbarkeit	der Art und Menge an Emissionen sowie der Verursachung von Belästigungen	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	der Risiken für die menschl. Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen	der Kumulierung mit anderen Vorhaben	der Auswirkungen auf das Klima und gegenüber den Folgen des Klimawandels	der eingesetzten Stoffe und Techniken
Mensch	Ba: 1, 6, 10	0	Ba: 1, 6, 10	0	0	0	0	0

Auswirkungen: 0 = keine, 1 = direkt, 2 = indirekt, 3 = sekundär, 4 = kumulativ, 5 = grenzüberschreitend, 6 = kurzfristig, 7 = mittelfristig, 8 = langfristig, 9 = ständig, 10 = vorübergehend, 11 = positive, 12 = negative

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere auf die menschliche Gesundheit

Wohnen und Erholen

Nicht ausgeschlossen sind temporäre Beeinträchtigungen durch Stäube, Lärm, Erschütterung oder Abgasimmissionen von Baumaschinen und Baufahrzeugen durch die Rückbauten sowie darauf folgenden Neubauten auf der Fläche.

Aufgrund der temporären Wirkung werden die nachteiligen Auswirkungen für eine Erholungsnutzung als gering eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere auf die menschliche Gesundheit

Wohnen und Erholen

Mit der Planänderung wird eine interne Modernisierung und Umstrukturierung des sonstigen Sondergebietes möglich. Diese sollen ein breit gefächertes und saisonverlängerndes Angebot anstreben und die weitere Wirtschaftlichkeit sicherstellen. So entfaltet das Gebiet eine verbesserte Attraktivität und ein größeres Angebot an Unterkünften und sonstigen Angeboten. Dies führt zu einer optimierten Nutzung des bestehenden sonstigen Sondergebietes „Campingplatz Holnis“.

Die Erhöhung der Attraktivität der touristischen – vor allem maritimen – Infrastruktur ist ein für die Stadt Glücksburg erstrebenswertes Ziel, das sich auch an der Tourismusstrategie Schleswig-Holstein 2025 orientiert. Es geht um eine Steigerung der Attraktivität bestehender Angebote für Gäste und Einheimische

durch Qualitätsverbesserungen und Schaffung von Angeboten zur Steigerung der Nachfrage außerhalb der Hauptsaison. Diese Ziele sollen mit der 8. vorhabenbezogenen Änderung des B-Plans Nr. 17 städtebaulich gesichert werden und tragen auch zu einer Verbesserung der Erholungseignung an diesem Standort bei.

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 „Campingplatz Holnis“ lag eine schalltechnische Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes Schleswig-Flensburg vor. Diese ergab, dass zum Schutz vor Lärmimmissionen von der Holnisser Noorstraße sowie vom öffentlichen Parkplatz Lärmschutzmaßnahmen für das Sondergebiet –Campingplatz– erforderlich sind. Die Lärmschutzmaßnahmen wurden im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt und sind durch Errichtung von Lärmschutzwällen sowie durch Bepflanzung entlang der westlichen und südlichen Grenze des Sondergebietes –Campingplatz– sowie entlang der nördlichen Grenze des öffentlichen Parkplatzes umgesetzt worden.

Die den Änderungsbereich betreffenden Immissionsschutzmaßnahmen bzw. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen -Lärmschutz– gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wurden von dem B-Plan Nr. 17 übernommen.

Im Zusammenhang mit der internen Umstrukturierung des Campingplatzgeländes wird davon ausgegangen, dass die Immissionsbelastung mit den geplanten Vorhaben nicht höher ist als bisher. Da die Gäste zur Übernachtung in den Ferienwohnungen oder Campinghäusern mit kleineren Fahrzeugen anreisen, werden die Immissionskonflikte aus der Nutzung des Campingplatzes als gering erachtet.

Weitere schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Erschütterungen o.ä. werden durch das Planvorhaben nicht bewirkt.

Für die Erholung des Menschen sind keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

5.2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt sind auf Grundlage des BNatSchG zu erhalten. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind auch die Sicherung lebensfähiger Populationen und der Austausch zwischen den Populationen ein wesentliches Ziel des Naturschutzes.

a) Bestand Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt im Hauptnaturraum des Schleswig-Holsteinischen Hügellandes innerhalb des Naturraums Angeln. Es liegt außerhalb von Bereichen mit einem nationalen oder europäischen Gebietsschutzstatus, jedoch in unmittelbarer Nähe mit unterschiedlichen Entfernungen (NSG, LSG, Natura 2000, vgl. Kapitel 5.1.3).

Die Plangebiet ist geprägt von Biototypen der Siedlungsflächen (S), wie Zierrasen, geschnittene Hecken, Einzelbäume und befestigte sowie überbaute Grundflächen für die touristische Nutzung.

Östlich des Plangebietes befinden sich zwei gesetzlich geschützte Biotope (landesweite Biotopkartierung SH). Es handelt sich um den Biototyp „Düne mit Kartoffelrose“ (Artenliste: Status Rote Liste).

Bestand Tiere

Der Schutz von Tieren und Pflanzen ist rechtlich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Hervorzuheben ist neben dem allgemeinen Artenschutz nach § 39 BNatSchG insbesondere das Tötungs-, Störungs- und Zerstörungsverbot nach dem § 44 BNatSchG. Eine Vielzahl von Tieren ist nach dem Naturschutzrecht besonders oder streng geschützt. So unterliegen z.B. alle Vogelarten dem besonderen oder strengen Schutz. Die Verbote sind für alle besonders bzw. streng geschützten Arten nicht nur im Außenbereich, sondern auch im bebauten Bereich zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die Wirkungen der Planung auf die europarechtlich geschützten und national besonders oder streng geschützten Arten bereits auf Ebene der Bauleitplanung zu prüfen.

Die Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes im Rahmen des Umweltberichtes erfolgte auf Basis einer Relevanzprüfung in Form einer projektspezifischen Abschichtung des prüfungsrelevanten Artenspektrums. Nicht geprüft werden demzufolge die Arten, bei denen eine verbotsmäßige Betroffenheit durch die Bauleitplanung nach gegenwärtigem Wissenstand und auf der Basis allgemein anerkannter Prüfmethoden nicht angenommen werden kann (Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach dem BauGB, Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 19.03.2019).

Das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten / Artengruppen (Anhang IV der FFH-Richtlinie) ist im Planungsbereich aufgrund der vorhandenen bzw. nicht vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen ausgeschlossen:

- Alle Pflanzenarten
- Säugetiere (z.B. Wolf, Biber, Fischotter und Haselmaus)
- Alle Insektenarten (z.B. Libellen und Schmetterlinge)
- Alle holzbewohnende (xylobionte) Käferarten
- Alle Fische, Muscheln und Schnecken
- Alle Amphibien- und Reptilienarten

Die zu den Säugetieren zählenden Fledermäuse haben einen z. T. sehr großen Raumanspruch an ihre Jagdgebiete und suchen jeweils artspezifisch entlang von linearen Gehölzstrukturen, Waldrändern und Gewässern nach Nahrung. Die Nutzung der Gehölzstrukturen, die das Plangebiet teilweise umgeben, als Jagdhabitat von Fledermäusen ist nicht ausgeschlossen.

Die Vögel der Gilde der Siedlungsbiotope (Städte, Dörfer, Parks mit Gewässern, Gärten, Flachdächer) sind größtenteils ungefährdet und weisen in Schleswig-Holstein einen günstigen Erhaltungszustand auf. Sie können bei kurzzeitigen Verlusten von Lebensräumen auf andere geeignete Lebensräume im selben

Naturraum ausweichen. Es wird davon ausgegangen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der einzelnen Arten der Gilde unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Erhaltung von bestehenden Gehölzstrukturen) nicht verschlechtert wird.

Sonstige artenschutzrelevante Tierarten im Sinne des § 44 BNatSchG sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Abs. 4 wird durch die Bauleitplanung nicht bewirkt.

b) Beschreibung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt bei Durchführung der Planung

	Erhebliche Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase (Ba und Be) infolge							
Schutzgut	des Baus und der Abrissarbeiten	der Nutzung natürlicher Ressourcen sowie unter Berücksichtigung deren nachhaltigen Verfügbarkeit	der Art und Menge an Emissionen sowie der Verursachung von Belästigungen	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	der Risiken für die menschl. Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen	der Kumulierung mit anderen Vorhaben	der Auswirkungen auf das Klima und gegenüber den Folgen des Klimawandels	der eingesetzten Stoffe und Techniken
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Ba: 1, 6, 10	0	0	0	0	0	0	0

Auswirkungen: 0 = keine, 1 = direkt, 2 = indirekt, 3 = sekundär, 4 = kumulativ, 5 = grenzüberschreitend, 6 = kurzfristig, 7 = mittelfristig, 8 = langfristig, 9 = ständig, 10 = vorübergehend, 11 = positive, 12 = negative

Baubedingte Wirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Nicht ausgeschlossen sind temporäre Beeinträchtigungen durch Stäube, Lärm, Erschütterung oder Abgasimmissionen von Baumaschinen und Baufahrzeugen durch den Rückbau und die darauf folgenden Neubauten auf der Fläche. Die Auswirkungen werden, da vorübergehend, jedoch als nicht erheblich angenommen.

Beim Bau können durch eine Beseitigung von Gehölzen ohne eine landschaftsbild- und ortsbildprägende Funktion innerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 30.09. artenschutzrechtliche Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten freibrütender Vogelarten) bewirkt werden.

Während der Bauzeit kann es zu Beeinträchtigungen angrenzender Gehölze kommen. Durch entsprechende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (Rückschnitt bzw. Entnahme von Gehölzen innerhalb der zulässigen Frist zwischen dem 01.10. und 28.02. sowie die Errichtung von Schutzzäunen oder Einzelstammschutz) können diese Beeinträchtigungen vermieden werden.

Betriebsbedingte Wirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die geplante Maßnahme sieht alle Bäume und Bepflanzungen auf dem Gelände als zu erhalten vor. Zusätzlich ist die Anpflanzung von diversen Einzelbäumen insbesondere in der Mitte des Plangeltungsbereiches vorgesehen. Dies hat eine positive Auswirkung auf das Schutzgut.

Die vorliegende Planung stellt keine gewerbliche Neuansiedlung dar, denn der vorhandene Bereich wird bereits als Campingplatz und Ferienhausgebiet genutzt. Eine Überplanung weiterer Flächen über die ohnehin heute schon durch den Betrieb genutzte Fläche hinaus findet nicht statt. Es ist dennoch von einer moderaten Steigerung der Übernachtungszahlen sowie der beherbergten Urlaubsgäste innerhalb der Gesamtsaison für das Plangebiet auszugehen. Es ist auch davon auszugehen, dass die Urlaubsgäste auch das angrenzende NSG Holnis als Erholungs- und Freizeitgebiet nutzen. Die Zunahme von Besuchern ist aber auch ohne die beabsichtigte Bauleitplanung zu erwarten, da die Besucher des NSG's auch aus anderen touristischen Destinationen im größeren Umfeld als Tagesgäste in das Naturschutzgebiet anreisen. Eine unmittelbar auf die Wirkungen der Bauleitplanung bezogene Zunahme von Besuchern im Schutzgebiet ist somit nicht valide messbar. Negative Wirkungen auf das Schutzgebiet durch zunehmende Besucherzahlen, sind somit nur durch gezielte Besucherinformation und Besucherlenkung zu vermeiden.

5.2.1.3 Schutzgut Boden, Fläche

Der Boden fungiert als Filter-, Puffer- und Speichermedium u.a. für Wasser, Luft und Schadstoffe. Gemäß § 1 (3 und 5) BNatSchG und BauGB § 1a (2) sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Gleichzeitig gilt der Grundsatz einer sparsamen und schonenden Nutzung sowie einer Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Umnutzung vorhandener Bausubstanz und Innenentwicklung hat Vorrang vor Nutzung von Flächen im Außenbereich. Die Funktionen des Bodens sind gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zu sichern oder wiederherzustellen.

Mit der Aufnahme des Schutzgutes „Fläche“ in den Katalog der zu prüfenden Umweltbelange gem. BauGB sollen bei öffentlichen und privaten Projekten die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Flächen, insbesondere auf den Flächenverbrauch, geprüft und minimiert werden.

Da das Nebeneinanderstellen der Begriffe „Boden“ und „Fläche“ das Risiko von Abgrenzungsschwierigkeiten bei der Anwendung birgt und sich aus einer getrennten Betrachtung keine unterschiedlichen Konsequenzen ergeben, wird die Betrachtung beider Belange zusammen behandelt, da für sie im Hinblick auf die Ziele der Bauleitplanung die gleichen Grundsätze (s.o.) gelten.

a) Bestand Schutzgut Boden, Fläche

Es sind keine Altlastenvorkommen innerhalb des Plangebietes bekannt.

Gemäß der geologischen Übersichtskarte (Geologische Übersichtskarte von Schleswig-Holstein 1:250.000) befinden sich im Plangebiet glazigene Ablagerungen (Geschiebesand) aus der Weichsel-Kaltzeit. Der vorherrschende Leitbodentyp ist Parabraunerde mit Pseudogley-Parabraunerde (gem. Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1:250.000).

Der Boden im Plangebiet ist durch die bestehenden Campingplatznutzung bereits stark verändert. In Teilen wurde der Boden gemäß den zulässigen Grundflächenzahlen des B-Plans überbaut bzw. mit baulichen Anlagen versiegelt. Andere Flächen sind wassergebunden befestigt oder dienen als Standflächen für Campingwagen.

b) Beschreibung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden, Fläche bei Durchführung der Planung

	Erhebliche Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase (Ba und Be) infolge							
Schutzgut	des Baus und der Abrissarbeiten	der Nutzung natürlicher Ressourcen sowie unter Berücksichtigung deren nachhaltigen Verfügbarkeit	der Art und Menge an Emissionen sowie der Verursachung von Belästigungen	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	der Risiken für die menschl. Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen	der Kumulierung mit anderen Vorhaben	der Auswirkungen auf das Klima und gegenüber den Folgen des Klimawandels	der eingesetzten Stoffe und Techniken
Boden / Fläche	Ba: 3, 6, 10	Ba: 3, 6, 10	Ba: 3, 6, 10 Be:1,8,12	0	0	0	0	0

Auswirkungen: 0 = keine, 1 = direkt, 2 = indirekt, 3 = sekundär, 4 = kumulativ, 5 = grenzüberschreitend, 6 = kurzfristig, 7 = mittelfristig, 8 = langfristig, 9 = ständig, 10 = vorübergehend, 11 = positive, 12 = negative

Baubedingte Wirkungen auf das Schutzgut Boden, Fläche

Im Rahmen der zulässigen Nutzungen der Flächen des B-Planes dürfen Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches errichtet werden, bei denen der anstehende Boden lagegerecht abgetragen, zwischengelagert und abtransportiert werden muss. Während des Baus entstehen Gefährdungen des Bodens durch Vermischung von unterschiedlichen Bodenmaterial (unsachgemäße Bodenlagerung), durch Verunreinigung von Boden mit Fremdstoffen, Abfällen oder Schadstoffen sowie durch Verdichtung von Boden.

Für den Oberboden besteht die Gefahr der Zerstörungen einer Bodenfruchtbarkeit sowie der belebten Bodenschicht (Arthropoden, Bakterien, Nematoden, Pilze etc.) durch eine unsachgemäße Zwischenlagerung und der damit bewirkten

Sauerstoffzehrung bzw. des Auslösens anaerober Prozesse. Die kann dazu führen, dass der Boden nicht mehr als Vegetationstragschicht genutzt werden kann, weil die natürliche Bodenfruchtbarkeit zerstört wurde.

Betriebsbedingte Wirkungen auf das Schutzgut Boden, Fläche

Die städtebauliche Planung ermöglicht über die Festsetzungen der B-Plan-Änderung innerhalb des Plangebietes eine geringfügig erweiterte bauliche Nutzung innerhalb des Sondergebietes mit ergänzenden baulichen Anlagen und Einrichtungen. Die zukünftige Versiegelung findet jedoch auf bereits bauleitplanerisch abgesicherten Flächen statt.

5.2.1.4 Schutzgut Wasser

Wasser ist Bestandteil des Naturhaushaltes, Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Aufgrund dessen gilt es sowohl als Grundwasser als auch als Oberflächenwasser als schützenswertes Gut. Es wird als solches bei der Aufzählung der Umweltbelange in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und als nicht erneuerbares Naturgut in § 1 (3) BNatSchG, das es vor Beeinträchtigungen zu bewahren gilt, aufgeführt. Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthält detaillierte Regelungen zum Gewässerschutz.

a) Bestand Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- und -schongebieten. Die Fläche liegt in einem Bereich des Grundwasserkörpers Angeln – östl. Hügelland Ost (ST03) im Teileinzugsgebiet Schlei, der hinsichtlich seines chemischen und mengenmäßigen Zustandes nicht gefährdet ist (Schleswig-Holstein LLUR, 2018).

Oberflächenwasser

Über das Plangebiet verläuft von Westen nach Osten der Vorfluter 147 sowie die Verrohrung Nr. 148. Der Vorfluter wird durch die Stadt Glücksburg unterhalten, die Verrohrung durch den Wasser- und Bodenverband Munkbrarup-Au.

Im Jahr 2007 ist die europäische **Hochwasserrichtlinie (HWRL, 2007/60/EG)** in Kraft getreten, die die Mitgliedstaaten verpflichtet, jene Einzugsgebiete und zugehörigen Küstengebiete zu ermitteln, für die ein signifikantes Hochwasserrisiko besteht, und für diese Gebiete Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten sowie Pläne für das Hochwasserrisikomanagement zu erstellen. Mit der am 1. März 2010 in Kraft getretenen Novelle des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes ist die Umsetzung in nationales Recht erfolgt. Der Hochwasserschutz wird über das Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (Novelle des Landeswassergesetz v. 13.11.2019, am 01.01.2020 in Kraft getreten) geregelt.

Das Plangebiet liegt im Bereich von Überflutungsflächen gemäß Hochwassergefahrenkarte (Küstenhochwasser) mit niedriger Wahrscheinlichkeit - eingeschränkt geschütztes Gebiet (HWGK HW200 des 2. Berichtszyklus 2019). Diese Teilflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet.

b) Beschreibung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei Durchführung der Planung

	Erhebliche Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase (Ba und Be) infolge							
Schutzgut	des Baus und der Abrissarbeiten	der Nutzung natürlicher Ressourcen sowie unter Berücksichtigung deren nachhaltigen Verfügbarkeit	der Art und Menge an Emissionen sowie der Verursachung von Belästigungen	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	der Risiken für die menschl. Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen	der Kumulierung mit anderen Vorhaben	der Auswirkungen auf das Klima und gegenüber den Folgen des Klimawandels	der eingesetzten Stoffe und Techniken
Wasser	Ba: 3, 6, 10	Ba: 3, 6	Ba: 3, 6, 10	0	0	0	0	0

Auswirkungen: 0 = keine, 1 = direkt, 2 = indirekt, 3 = sekundär, 4 = kumulativ, 5 = grenzüberschreitend, 6 = kurzfristig, 7 = mittelfristig, 8 = langfristig, 9 = ständig, 10 = vorübergehend, 11 = positive, 12 = negative

Baubedingte Wirkungen auf das Schutzgut Wasser

Bereits während der Bauzeit wird durch die erforderliche Wegnahme des Mutterbodens dessen natürliche Funktion zur Speicherung, Filterung und Pufferung von Niederschlagswasser reduziert und damit die natürliche Deckschicht des Grundwassers verändert. Durch den Einsatz von Maschinen und Fahrzeugen auf unbefestigter Bodenoberfläche ist das Risiko erhöht, dass unfallbedingt austretende Schmier- oder Kraftstoffe in den Boden gelangen und bis in das Grundwasser verlagert werden.

Betriebsbedingte Wirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die geringe zusätzliche Versiegelung von Boden bewirkt bei Niederschlagsereignissen eine geringfügig erhöhte Abflussmenge von Wasser, das nicht mehr über den natürlichen Weg der Versickerung und Pflanzentranspiration in den natürlichen Wasserkreislauf zurück gelangen kann. Die Überbauung unversiegelter Böden hat eine Reduzierung der natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser und damit eine Erhöhung des Oberflächenabflusses zur Folge. Das unbelastete Niederschlagswasser wird in den Boden versickert und führt nicht zu einer Verschärfung des Risikos von Überflutungen bei Starkregenereignissen.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ein Regenwasser-Bewirtschaftungskonzept aufzustellen, das im Vorwege der Genehmigungsplanung mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als nicht erheblich angenommen.

5.2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Die Luft ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes erfolgen vor allem durch Luftverunreinigungen. Als Belange des Umweltschutzes werden Luft und Klima daher in § 1 (6) Nr. 7a BauGB aufgeführt. Auch das BNatSchG § 1 (3) Satz 4 fordert, Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen.

Gleichzeit soll darauf hingewirkt werden, dass durch die Bauleitplanung keine nachteiligen Folgen auf das Klima bewirkt werden und die Art und Weise der geplanten Bebauung unanfällig gegenüber den Folgen des Klimawandels (z.B. Hitze, Starkregenereignisse oder Stürme) ist.

a) Bestand Schutzgut Luft und Klima

Luft

Im Umfeld des Plangebietes liegen keine Betriebe und Anlagen, von denen Schadimmissionen oder Gerüche auf das Plangebiet einwirken. Landesweit war im Jahr 2017 die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wie Stickstoffoxid, Schwefeldioxid und Benzol relativ gering. Auch die seit 2005 geltenden Grenzwerte für Feinstaub wurden eingehalten (LLUR 2018). Kohlenmonoxid wird aufgrund der geringen Belastungen in SH seit 2009 nicht mehr gemessen. Die Luftsituation kann dem zur Folge als unbeeinträchtigt bezeichnet werden.

Klima

Die Stadt Glücksburg (Ostsee) wird vom charakteristischen Klima Schleswig-Holsteins geprägt. Es zeichnet sich durch geringe jährliche und tägliche Temperaturschwankungen, lange frostfreie Perioden, hohe Luftfeuchtigkeit, späten Frühjahrsbeginn und relativ niedrige Frühjahrs- und Sommertemperaturen aus.

Die Niederschlagsmenge ist mit über 850 mm jährlich relativ hoch, sie kann aber in Abhängigkeit von maritimen oder mehr kontinentalen Wetterlagen großen Schwankungen unterliegen. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,2°C. Die vorherrschende Windrichtung ist Westen. Das Jahresmittel der Windgeschwindigkeit im östlichen Hügelland beträgt zwischen 3,5 und 4 m/sec.

Die lokalklimatische Situation in Glücksburg ist vor allem durch die thermische Reaktion der Küste (Ostsee) geprägt. Die Wasserflächen haben hierbei eine besondere ausgleichende Bedeutung.

b) Beschreibung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima bei Durchführung der Planung

	Erhebliche Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase (Ba und Be) infolge							
Schutzgut	des Baus und der Abrissarbeiten	der Nutzung natürlicher Ressourcen sowie unter Berücksichtigung deren nachhaltigen Verfügbarkeit	der Art und Menge an Emissionen sowie der Verursachung von Belästigungen	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	der Risiken für die menschl. Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen	der Kumulierung mit anderen Vorhaben	der Auswirkungen auf das Klima und gegenüber den Folgen des Klimawandels	der eingesetzten Stoffe und Techniken
Luft und Klima	Ba: 6, 10	0	0	0	0	0	0	0

Auswirkungen: 0 = keine, 1 = direkt, 2 = indirekt, 3 = sekundär, 4 = kumulativ, 5 = grenzüberschreitend, 6 = kurzfristig, 7 = mittelfristig, 8 = langfristig, 9 = ständig, 10 = vorübergehend, 11 = positive, 12 = negative

Baubedingte Wirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Durch Baubetrieb und Bodenarbeiten kann es zu Staubemissionen und somit zu negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima kommen. Die Auswirkungen werden jedoch als nicht erheblich angenommen.

Betriebsbedingte Wirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Versiegelte Oberflächen erwärmen sich schneller als begrünte oder bewachsene Flächen. Gleichzeitig besitzen diese Flächen keine Fähigkeit zur Aufnahme von Feinstäuben oder Staubpartikeln aus der Luft. Das Bindungsvermögen der Fläche für freie Luftpartikel durch die vorhandene Vegetation geht somit verloren.

Der Versiegelungsgrad ist aufgrund der teilweisen Bebauung an gleicher Stelle nicht erheblich und führt nicht zu einer Veränderung des Kleinklimas. Die Ausbildung als Gründächer und das Anbringen von Solarmodulen auf den Neubauten haben zudem positive Effekte auf das Klima.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzguts sind nicht zu erwarten.

5.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Bei der schutzgutbezogenen Betrachtung der Landschaft stehen das vorhandene Landschaftsbild prägende Elemente sowie visuelle Eindrücke des Betrachtenden im Mittelpunkt. Dabei sind die Elemente von Bedeutung, die die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes mitprägen. Im § 1 (5) und (6) Nr. 5 BauGB wird der Beitrag der Bauleitplanung zum Umgang mit dem Orts- und Landschaftsbild beschrieben, in § 1 (1) Nr. 3 BNatSchG wird „die Vielfalt, Eigenart und

Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft“ als Schutzgut bestimmt.

a) Bestand Schutzgut Landschaft

Die Halbinsel Holnis stellt mit ihrer Gestalt eine besondere glaziale Form dar. Das Plangebiet liegt im Hauptnaturraum des Schleswig-Holsteinischen Hügellandes innerhalb des Naturraums Angeln.

Das Landschaftsbild entspricht der Landschaft der Schleswig-Holsteinischen Ostseeküste, die sich hier als Ausgleichsküstenlandschaft der Ostsee präsentiert (BfN 2012). Das Plangebiet befindet sich eingebettet zwischen einer Ferienhausanlage und der höher gelegenen Strandpromenade. Das Plangebiet wird nördlich, östlich und südlich durch Gehölze eingesäumt.

Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist wenig bewegt und fällt von Osten nach Westen hin ab mit Geländehöhen von 2 – -1 m sowie teilweise -2 m NHN im Bereich des Vorfluters.

Östlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Flensburger Förde“ (56-SL-13, Schutzgebietsverordnung vom 31.03.1967, mit mehreren Änderungen), dessen Schutzzweck die Bewahrung des Gebietscharakters ist.

b) Beschreibung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bei Durchführung der Planung

	Erhebliche Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase (Ba und Be) infolge							
Schutzgut	des Baus und der Abrissarbeiten	der Nutzung natürlicher Ressourcen sowie unter Berücksichtigung deren nachhaltigen Verfügbarkeit	der Art und Menge an Emissionen sowie der Verursachung von Belästigungen	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	der Risiken für die menschl. Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen	der Kumulierung mit anderen Vorhaben	der Auswirkungen auf das Klima und gegenüber den Folgen des Klimawandels	der eingesetzten Stoffe und Techniken
Landschaft	Ba: 3, 6, 10	Be: 2, 3, 8	Ba: 3, 6, 10	0	0	0	0	0

Auswirkungen: 0 = keine, 1 = direkt, 2 = indirekt, 3 = sekundär, 4 = kumulativ, 5 = grenzüberschreitend, 6 = kurzfristig, 7 = mittelfristig, 8 = langfristig, 9 = ständig, 10 = vorübergehend, 11 = positive, 12 = negative

Baubedingte Wirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Durch Baubetrieb und Bodenarbeiten kann es zu Staubemissionen und somit zu negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft kommen. Die Auswirkungen werden jedoch als nicht erheblich angenommen.

Betriebsbedingte Wirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Der bestehende Gehölzbestand bleibt überwiegend erhalten. Es ist geplant, einzelne Bäume, aber hauptsächlich Büsche und Sträucher zu entfernen. Durch die mögliche werdende Erneuerung der bestehenden Anlage kann es im Geltungsbereich des B-Plans zu einer geringfügigen Veränderung des Landschaftsbildes kommen.

Insgesamt kommt es durch die Planung voraussichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft.

5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung nach § 1 Abs. 6 Satz 5 BauGB zu schützen. Der Erhalt historischer Kulturlandschaften und -landschaftsteile ist in § 1 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG geregelt.

a) Bestand Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter oder geschützte Boden- oder Baudenkmale bekannt oder verzeichnet.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines archäologischen Interessengebietes (Gebietsnummer 22) des Landes Schleswig-Holstein. Es wird auf § 15 DSchG verwiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte 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.

b) Beschreibung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter bei Durchführung der Planung

	Erhebliche Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase (Ba und Be) infolge							
Schutzgut	des Baus und der Abrissarbeiten	der Nutzung natürlicher Ressourcen sowie unter Berücksichtigung deren nachhaltigen Verfügbarkeit	der Art und Menge an Emissionen sowie der Verursachung von Belästigungen	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	der Risiken für die menschl. Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen	der Kumulierung mit anderen Vorhaben	der Auswirkungen auf das Klima und gegenüber den Folgen des Klimawandels	der eingesetzten Stoffe und Techniken
Kultur- und Sachgüter	0	0	0	0	0	0	0	0

Auswirkungen: 0 = keine, 1 = direkt, 2 = indirekt, 3 = sekundär, 4 = kumulativ, 5 = grenzüberschreitend, 6 = kurzfristig, 7 = mittelfristig, 8 = langfristig, 9 = ständig, 10 = vorübergehend, 11 = positive, 12 = negative

Bau- und betriebsbedingte Wirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bei geplanten Abgrabungen können archäologisch bedeutsame Funde zu Tage gefördert werden.

Da keine archäologischen Kulturdenkmale im Plangebiet vorkommen, ist nicht mit baubedingten oder betriebsbedingten, negativen Beeinträchtigungen zu rechnen.

5.2.1.8 Wechselwirkungen

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Nachfolgend werden die Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern betrachtet. Da die Abläufe in einem Ökosystem sehr komplex sind, können hier nicht alle Beziehungen im Detail aufgezeigt werden. Um die Nachvollziehbarkeit und Übersichtlichkeit zu gewährleisten, werden die Auswirkungen des Vorhabens ausgewählt, die im besonderen Maße die Schutzgüter betreffen.

Im Wesentlichen sind in Tabelle 1 folgende Wechselwirkungen erkennbar:

Tabelle 1: Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Mensch	Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima, Luft bilden als Naturgüter die Lebensgrundlage des Menschen, das Landschaftsbild ist die Grundlage für die Erholung des Menschen. Nachteilige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes mindern somit gleichzeitig auch den Erholungswert der Landschaft für den Mensch.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Der Zustand der abiotischen Schutzgüter Boden und Wasser bilden die Grundlage für das Vorkommen bestimmter Pflanzen- und Tierarten (trockener oder nasser Verhältnisse). Biologische Vielfalt ist abhängig von der Vielfalt der Bodenarten, den Unterschieden des Boden-Wasserhaushaltes und sichert den Erholungswert der Landschaft.
Boden/ Fläche	Bodeneigenschaften bedingen die Nutzung durch den Menschen (Acker, Grünland, Wald) und die Standortbedingungen für das Vorkommen bestimmter Pflanzengemeinschaften (Feuchtbiootope) und Tierarten. Auch das Klima ist abhängig von dem Bodenwasserhaushalt. Biologische Vielfalt ist auch abhängig von Bodenverhältnissen (mager, feucht usw.). Freiflächen in ausreichenden Umfang sichern den Erholungswert der Landschaft.
Wasser	Das Grundwasser ist Voraussetzung für die Trinkwasserversorgung des Menschen, die klimatischen Bedingungen sowie die Ertragsfähigkeit von Böden
Luft	Lebensgrundlage des Menschen sowie für Arten- und Lebensgemeinschaften
Klima	Lebensgrundlage des Menschen (Produktion von Nahrungsmitteln), Vegetation und Wasserhaushalt des Bodens als Klimaregulierung
Landschaftsbild	Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen sind wichtige Faktoren des Landschaftsbildwertes, anthropogene Nutzungen beeinflussen das Landschaftsbild und damit auch den Wert für die menschliche Erholung
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter beeinflussen den Wert des Landschaftsbildes und damit auch den Erholungswert der Landschaft für den Menschen.

5.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltauswirkungen

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen und ihrer Abwägung nach § 1 (7) BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die landschaftsplanerischen Leitziele ergeben sich dabei aus den §§ 13 und 15 (1) BNatSchG (2010) bzw. § 9 des LNatSchG (2010). Danach sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und auszugleichen.

Zunächst gilt es im Sinne des Grundsatzes einer Vermeidung und Verminderung von Eingriffen Vorsorge zu treffen.

Gemäß § 15 (3) BNatSchG soll bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen werden. Das Land Schleswig-Holstein hat diesbezüglich einen Erlass herausgegeben, der *Hinweise und Empfehlungen zur naturschutzrechtlichen Kompensation und zur Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange*¹ aufzeigt.

Bevor für die Eingriffskompensation Flächen aus der Nutzung genommen werden, ist gemäß § 15 (3) BNatSchG i. V. m. § 9 (3) LNatSchG vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch nachfolgende Maßnahmen erbracht werden kann:

- Maßnahmen zur Entsiegelung, Entwicklungsmaßnahmen in Natura 2000-Gebieten, Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen, Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, Aufwertung nicht landwirtschaftlich genutzter Flächen
- Nutzung vorhandener, bei der zuständigen Naturschutzbehörde bekannter Ökokonten.

5.2.2.1 Schutzgut Mensch

Maßnahmen zur Vermeidung/ Minimierung nachteiliger Auswirkungen

Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen o.ä. werden weder durch das Planvorhaben selbst bewirkt, noch wirken angrenzende Nutzungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse des Menschen innerhalb des Plangebietes. Dementsprechend sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen der Planung für das Schutzgut Mensch nicht erforderlich.

Zur Gewährung des Hochwasserschutzes für das Campingplatz- und Ferienhausgebiet sind die Betreiber verpflichtet, sich an das Hochwasserwarnsystem des Bundesamtes für Seeschifffahrt und Hydrographie anzuschließen. Die genannte Auflage ist bereits durch die Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 von 2005 sichergestellt und wird durch den Betreiber des Campingplatzes eingehalten.

Im Falle einer Hochwassergefahr wird die Betreiberin/der Betreiber des Campingplatzes durch das Bundesamt für Seeschifffahrt und Hydrographie über das Frühwarnsystem informiert, so dass die Gäste rechtzeitig zum Verlassen des Campingplatzes aufgefordert werden können.

¹ Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 30. März 2011

Unvermeidbare Belastungen

Unvermeidbare Beeinträchtigungen entstehen während der Bauphase von dem durch die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglichten Vorhaben durch Baulärm und Baustellenverkehr. Diese sind jedoch vorübergehend.

5.2.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG und entsprechend dem Verbot nach § 39 BNatSchG sind Gehölze nur in dem Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu entfernen.

Bei einem Abriss von baulichen Anlagen ist ebenfalls der Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

Unvermeidbare Belastungen

Nicht vermeidbar ist die Entfernung von Einzelbäumen innerhalb der Baufläche B 2.

fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Bei neu zu errichtenden Außenbeleuchtungen ist insbesondere auf die Verwendung von ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin, geringe UV- und Blaulichtanteile und die Anbringung in möglichst geringer Höhe sowie auf eine nach unten abstrahlende Ausrichtung und kurze Beleuchtungsdauer zu achten.

Die oben genannten Hinweise zur fledermaus- und insektenfreundlichen Außenbeleuchtung sind Bestandteile des Text Teil B der Satzung.

5.2.2.3 Schutzgut Boden

Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

§ 202 BauGB regelt den Schutz des Mutterbodens. Danach soll Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Außerdem sind bei der geplanten Nutzung die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§ 1 BBodSchG i. V. m. § 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. **Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.** Dazu sind im Rahmen der Erschließungsplanung und -ausführung folgende Auflagen zu beachten:

- Der Boden ist im Zuge der Bauausführung horizont- bzw. schichtenweise auszubauen und zu lagern. Beim Wiederauftrag ist auf den lagenrichtigen Einbau der Substrate zu achten.

- Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnahe einer sinnvollen Verwertung zuzuführen, idealerweise durch eine Geländemodellierung im überplanten Bereich. Sollte eine landwirtschaftliche Aufbringung vorgesehen sein, ist ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Es wird darauf hingewiesen, dass für eine Verwertung des Bodens auf landwirtschaftlichen Flächen – bei einer Menge $\geq 30 \text{ m}^3$ bzw. $\geq 1.000 \text{ m}^2$ - ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (Aufschüttung) bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen ist.
- Um den Einfluss auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens in Form vermeidbarer Bodenverdichtung zu minimieren, sind die Fahrzeugeinsätze so zu planen, dass die Überrollhäufigkeiten bzw. mechanischen Belastungen in später unbebauten Bereichen auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.
- Bodenzwischenlagerung: sauber getrennt nach humosem Oberboden und Unterboden in profilierten und geglätteten Mieten. Max. Mietenhöhe 2 m.
- Ordnungsgemäßes und schadloses Wiederverwerten des auf dem Baufeld verbleibenden Bodenmaterials und Verwerten des überschüssigen Materials. Beachtung der DIN 19731.
- Der nicht im Plangebiet verwendbare Boden wird nach Bodenarten getrennt aufbereitet und dem Wirtschaftskreislauf (z.B. Garten-, Landschaftsbau) zurückgeführt.

Mit der 8. vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 17, werden keine zusätzlichen Eingriffe gegenüber dem bestehenden Baurecht der 4. Änderung vorbereitet. Die Eingriffe in den Boden gelten damit bereits als ausgeglichen.

5.2.2.4 Schutzgut Wasser

Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen der Planung für das Schutzgut Wasser sind nicht erforderlich.

5.2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Maßnahmen zur Vermeidung/ Minimierung nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen der Planung für das Schutzgut Luft und Klima sind nicht erforderlich.

5.2.2.6 Schutzgut Landschaft

Maßnahmen zur Vermeidung/ Minimierung nachteiliger Auswirkungen

Der überwiegende Erhalt der bestehenden Bäume und Sträucher im Plangebiet dient einer dauerhaften Einbindung der geplanten Nutzung der Fläche in die Landschaft der Halbinsel Holnis.

5.2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Maßnahmen zur Vermeidung/ Minimierung nachteiliger Auswirkungen

Bei Berücksichtigung der unter Kapitel 5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Bewertung genannten Hinweise können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter vermieden werden.

5.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Modernisierung und Erweiterung innerhalb der bestehenden Fläche wird zum einen keine neue Fläche in Anspruch genommen und zum anderen ein verbessertes Camping- und Freizeitangebot geschaffen.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden allgemein zugängliche Umweltinformationen wie der digitale Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landes Schleswig-Holstein (MELUND), der Digitale Atlas Nord (Lenkungsgrremium Geodateninfrastruktur Schleswig-Holstein) ausgewertet.

Ebenso wurde auf die Inhalte des Landschaftsplans der Stadt Glücksburg (Ostsee) zurückgegriffen.

5.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten.

5.3.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden / Fläche zur Vermeidung von Umweltbeeinträchtigungen, sind nach § 4c BauGB von der Stadt Glücksburg (Ostsee) oder durch beauftragte Dritte zu überwachen.

5.3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

**Tabelle 2: Zusammenfassende Darstellung erheblicher nachteiligen Auswirkungen
 (nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)**

	Erhebliche Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase (Ba und Be) infolge							
Schutzgut	des Baus und der Abrissarbeiten	der Nutzung natürlicher Ressourcen sowie unter Berücksichtigung deren nachhaltigen Verfügbarkeit	der Art und Menge an Emissionen sowie der Verursachung von Belästigungen	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	der Risiken für die menschl. Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen	der Kumulierung mit anderen Vorhaben	der Auswirkungen auf das Klima und gegenüber den Folgen des Klimawandels	der eingesetzten Stoffe und Techniken
Mensch	Ba: 1, 6, 10		Ba: 1, 6, 10	0	0	0	0	0
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Ba: 1, 6, 10			0	0	0	0	0
Boden / Fläche	Ba: 3, 6, 10	Ba: 3, 6, 10	Ba: 3, 6, 10 Be:1,8, 12	0	0	0	0	0
Wasser	Ba: 3, 6, 10	Ba: 3, 6	Ba: 3, 6, 10	0	0	0	0	0
Luft und Klima	Ba: 6, 10	0	0	0	0	0	0	0
Landschaft	Ba: 3, 6, 10	Be: 2, 3, 8	Ba: 3, 6, 10	0	0	0	0	0
Kultur- und Sachgüter	0	0	0	0	0	0	0	0

Auswirkungen: 0 = keine, 1 = direkt, 2 = indirekt, 3 = sekundär, 4 = kumulativ, 5 = grenzüberschreitend, 6 = kurzfristig, 7 = mittelfristig, 8 = langfristig, 9 = ständig, 10 = vorübergehend, 11 = positive, 12 = negative

Mit der 8. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr.17 „Campingplatz Holnis“ beabsichtigt die Stadt Glücksburg (Ostsee), die Attraktivität der Halbinsel Holnis zu steigern und die Voraussetzungen für Maßnahmen zu schaffen, die das Ziel von saisonverlängernden Angeboten unterstützen.

Das Plangebiet befindet sich laut Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 „Campingplatz Holnis“ (1972) innerhalb eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“. Aufgrund der Festsetzung darf die in Rede stehende Fläche bisher bereits als Campingplatz von Gästen und Eigentümern des Campingplatzes genutzt werden. Um diesen zu modernisieren und zu erweitern sowie die Wirtschaftlichkeit über die aktuell handelnde Generation hinaus sicherzustellen, werden innerhalb des Gebietes Maßnahmen angestrebt.

Aus den genannten Gründen ist es erforderlich, mit einer 8. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 auf die angestrebten Veränderungen zu reagieren und entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Im Umweltbericht wurden die Folgen der 8. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr.17 „Campingplatz Holnis“ auf die Umweltschutzgüter (Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter) prognostiziert und bewertet. Hierzu wurde zunächst der Ist-Zustand ermittelt und bewertet. Eine zusammenfassende Darstellung erheblicher nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter ist in Tabelle 2 dargestellt.

Durch die Planänderung werden keine erheblichen nachteilige Veränderungen der Umweltschutzgüter bewirkt.

5.4 Referenzliste der Quellen

DA Nord	Digitaler Atlas Nord https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de
DWD 2017	Deutscher Wetterdienst: Klimareport Schleswig-Holstein; Offenbach am Main, Deutschland, 44 Seiten, 2017
LLUR 2018	Luftqualität in Schleswig-Holstein –Jahresübersicht 2017- Lufthygienische Überwachung Schleswig-Holstein, Landes- amt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Oktober 2018
LLUR 2019	Die Böden Schleswig-Holsteins mit Erläuterungen zur Bodenübersichtskarte 1:250.000, Landesamt für Landwirt- schaft, Umwelt und ländliche Räume, September 2019
MEKUN 2022	Umweltportal Schleswig-Holstein, https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste
MELUND 2020	Biotopkartierung Schleswig-Holstein und das Register der gesetzlich geschützten Biotope, http://zebis.landsh.de/webauswertung/
MELUR 2013	Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Anlage: Hinweise zur Anwendung der natur- schutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, Ministerium für Energiewende, Landwirt- schaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, 09.12.2013
Stadt Glücksburg	Landschaftsplan der Stadt Glücksburg, G. Asmussen, Altenholz 1995

6 Flächenbilanz

Die nachfolgende Flächenbilanz (siehe Tab. 3) gibt einen Überblick über die geplante Flächennutzung im Geltungsbereich der 8. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.

Tabelle 3: Geplante Flächennutzung

Dargestellte Flächennutzung	Flächengröße in m²
Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ § 10 BauNVO)	49.890
Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	92
Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	3.032
Gesamtfläche	53.014

Glücksburg (Ostsee), den _____

(Bürgermeister)