

#### **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Bockholm-Berglyk- Haffwisch-Alte Schule"**

**Ferienhausgebiet**

**beschleunigtes Verfahren  
gem. § 13 i.V.m. § 13 a BauGB**

**– Begründung zum Entwurf –**

**16.07.2025**

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Glücksburg  
"Bockholm-Berglyk-Haffwisch-Alte Schule"  
– Verfahrensstand nach BauGB –**

§3(1)

§4(1)

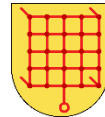
§3(2)

§4(2)

§4a(3)

§10

**Auftraggeber**



Stadt Glücksburg (Ostsee)  
Schinderdam 5  
24960 Glücksburg (Ostsee)

**Auftragnehmer**

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

**Bearbeiterin**

Britta Gutknecht (Dipl.-Ing. Landschafts- und Raumplanung)

**Titelblatt**

Eigene Bearbeitung  
Kartengrundlage OpenstreetMaps

## INHALT

1	Einführung .....	1
1.1	Rechtsgrundlagen und Vorgaben .....	1
1.2	Planungsziel, Planungserfordernis.....	2
1.3	Lage und Nutzung des Plangebietes .....	3
2	Geplante Ausweisungen.....	4
3	Verkehrliche Erschließung.....	5
4	Ver- und Entsorgung .....	5
4.1	Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser .....	5
4.2	Abfall .....	5
4.3	Strom, Telekommunikation .....	5
5	Brandschutz .....	6
6	Archäologie und Denkmalschutz.....	6
7	Wasser- und Schifffahrt.....	7

## 1 Einführung

Die Stadt Glücksburg (Ostsee) bildet mit den Sandstränden und der strandbezogenen Infrastruktur, den Ferienhausgebieten und dem Campingplatz touristische Schwerpunkte auf der Halbinsel Holnis.

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

### 1.1 Rechtsgrundlagen und Vorgaben

Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtentwicklung der Stadt Glücksburg (Ostsee) hat am 21.05.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Bockholm-Berglyk-Haffwisch-Alte Schule" der Stadt Glücksburg (Ostsee) für das Teilgebiet östlich der „Holnisser Noorstraße“, südlich des Alten Schulweges und westlich der Straße Berglyk im Ortsteil Bockholm beschlossen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB für den Ortsteil Bockholm aufgestellt. Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens (gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB), da die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nach überschlägiger Schätzung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und lediglich die bereits bestehende Nutzung planungsrechtlich gesichert wird. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird weiterhin nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter und dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) abgesehen.

Dem nach §§ 8, 9 und 13 Baugesetzbuch aufgestellten und entworfenen Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Gesetz über die Landesplanung in Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz)
- Landesentwicklungsplan (LEP)
- Fortschreibung Landesentwicklungsplan
- Regionalplan (RP V) (Neufassung: 2002)
- Landschaftsrahmenplan (LRP), Planungsraum I

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB) (
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Weiterhin wurden die Aussagen des Flächennutzungsplans (1975), des Bebauungsplanes Nr. 11 (1981) und des Landschaftsplans (2000) der Stadt Glücksburg (Ostsee) in die Planung einbezogen.

## **1.2 Planungsziel, Planungserfordernis**

Die Stadt Glücksburg (Ostsee) ist bestrebt, sich im Rahmen der landesplanerischen Zuweisung als „Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung“ fortzuentwickeln. Für eine gestiegene Nachfrage bei Feriengästen nach modernen Unterkünften in Strandnähe, verfolgt die Stadt eine konsequente Weiterentwicklung des bestehenden Ferienhausgebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11.

Die Stadt Glücksburg (Ostsee) verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von zwei modernen Ferienhäusern zu schaffen. Das Plangebiet des Vorhabens befindet sich laut Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 (1981) innerhalb eines gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sondergebietes mit Zweckbestimmung DLRG: Deutsche-Lebens-Rettungsgesellschaft. Die ehemals vorgesehene Nutzung des Grundstückes für die DLRG ist nicht mehr erforderlich, da ein größeres Gebäude für die Deutsche-Lebens-Rettungsgesellschaft direkt am Hauptstrand in Holnis-Drei vor mehreren Jahren gebaut wurde.

Vor dem beschriebenen Hintergrund ist es erforderlich, mit einer 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 den Teilbereich als Ferienhausgebiet (SO-FH) gemäß § 10 BauNVO auszuweisen, um den Neubau von zwei den heutigen touristischen Ansprüchen gerechten Ferienhäuser zu ermöglichen. Hierdurch erfährt das über den B-Plan Nr. 11 und dessen 1. Änderung (wirksam in 1985) ausgewiesene benachbarte Ferienhausgebiet eine Erweiterung um das in Rede stehende Plangebiet. Neben der Änderung der Art der baulichen Nutzungen werden in diesem Zusammenhang auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den Bauvorschriften entsprechend geändert.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 BauGB werden erfüllt.

### 1.3 Lage und Nutzung des Plangebietes

Die überplante Fläche betrifft das Flurstück 237 der Flur 23 und hat eine Größe von 1.930 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet befindet sich östlich der „Holnisser Noorstraße“, südlich des Alten Schulweges und westlich der Straße Berglyk im Ortsteil Bockholm im Süden der Halbinsel Holnis.

Die Lage des Plangebietes der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist in der Abbildung 1 mit schwarzer Umrandung dargestellt. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 11 als Ursprungsplan ist mit hellgrauer Umrandung innerhalb der Abbildung gekennzeichnet.



**Abbildung 1: Lage des Plangebietes**  
(Quelle: Digitaler Atlas Nord, TK, ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich westlich eines bestehenden und an der Flensburger Förde gelegenen Ferienhausgebiet, welches durch den B-Plan Nr. 11 und dessen 1. Änderung als Sondergebiet „Ferienhäuser“ bzw. als „Ferienhausgebiet“ planungsrechtlich gesichert ist. Nördlich des

Plangeltungsbereiches besteht ein Wohngebiet, durch den B-Plan Nr. 11 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet ist derzeit mit zwei nicht mehr zeitgemäßen Ferienhäusern in Holzbauweise bebaut. Mit Umsetzung der Planung sollen diese abgerissen und an gleicher Stelle durch zwei moderne Ferienhäuser ersetzt werden. Es befinden sich gepflasterte Zuwegungen und Stellplätze auf dem Grundstück. Die innere Erschließung soll im Zuge der Umsetzung der Planung neu geordnet werden.

Der Außenraum wird als Wiese zur Naherholung genutzt. Südlich und westlich des Grundstückes befinden sich mehrere Gehölze.

Das Gelände befindet sich zwischen 6 m bis 10 m über NHN.

## **2 Geplante Ausweisungen**

Mit vorliegender Planung wird die Art der baulichen Nutzung von einem gemäß §11 BauNVO festgesetzten Sondergebiet mit Zweckbestimmung „DLRG: Deutsche –Lebens-Rettungsgesellschaft“ (SO–DLRG) zu einem Ferienhausgebiet (SO–FH) gemäß § 10 BauNVO geändert. Somit wird dem Baugebiet des benachbarten und über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 (seit dem 07.11.1985 in Kraft) festgesetzten Ferienhausgebietes SO-FH entsprochen.

Damit sich zukünftig die Neubauten harmonisch in die Umgebung einfügen, wurde eine maximale Firsthöhe mit Bezug auf den in der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche („Alter Schulweg“) eingemessenen Höhen-Bezugspunkt, angegeben in Meter über Normalhöhennull, festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) richten sich nach den Grundrissen der Erdgeschosse für die geplanten Neubauten. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Nebenanlagen nach §12 Abs. 1 und § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Der Ausschluss von Garagen wird aus den Festsetzungen des benachbarten Baugebietes der 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 übernommen, damit ein einheitliches Gesamtbild gewahrt wird. Weiterhin wurden mit vorliegender Planung die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche, die Begrenzung auf zwingend ein Vollgeschoss und zur Bauweise mit denen des benachbarten Baugebietes angeglichen.

Die Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 Nr. 1, 8 LBO) richten sich nach der aktuellen Planung für die beiden Neubauten und den modernen Standards. Diese Festsetzungen sind darüber hinaus angelehnt an denen des benachbarten Ferienhausgebietes der 1. Änderung des B-Planes Nr. 11. Die Form, Neigung, Farbe und Materialität der Dächer richten sich daher nach den bestehenden Ferienhäusern.

Aus Gründen der Haltbarkeit wurde für die Sichtflächen der Neubauten im Plangebiet Mauerwerk gewählt und festgesetzt. Zur Auflockerung der

Außenfassade für beispielsweise Glas- bzw. Holzflächen wurde ein Anteil von 30% je Fassadenseite auch in anderen Materialien und Farben als zulässig festgesetzt.

Die Festsetzung, dass befestigte Flächen, Stellplätze und Zufahrten aus einem versickerungsfähigen, wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen sind, soll den Wasserkreislauf des Oberflächenwassers fördern.

### **3 Verkehrsliche Erschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Alter Schulweg“ in Anbindung an die „Holnisser Noorstraße“, welche die Ortsteile in Nord-Süd-Richtung miteinander verbindet.

### **4 Ver- und Entsorgung**

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

#### **4.1 Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser**

Das Wasserwerk Glücksburg stellt die Trinkwasserversorgung sicher.

Die Abwasser- und Oberflächenentwässerung erfolgt in einer Trennkanalisation.

Das Schmutzwasser des Ferienhausgebietes wird über eine Pumpstation der örtlichen Kläranlage zugeführt.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser soll wie bisher auf dem Grundstück versickert werden.

#### **4.2 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 Strom, Telekommunikation**

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

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationseinrichtungen ist durch die entsprechenden Anbieter gesichert.

## 5 Brandschutz

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

Folgende Grundsätze 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.

## 6 Archäologie und Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Auf den § 15 DSchG wird 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.

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

Die genannten Hinweise zum Archäologischen Interessengebiet werden als Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Text Teil B des Bebauungsplanes übernommen.

## **7 Wasser- und Schifffahrt**

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

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Vor der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne und blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Um Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen zu vermeiden, bezieht sich die Forderung bzgl. der Errichtung von Leuchtreklamen auch auf die Baustellenbeleuchtung.

Glücksburg (Ostsee), den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeisterin)