

# Gemeinde Maasholm

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6

### "Wohnmobilhafen"

Stand: Vorentwurf (frühzeitige Behördenbeteiligung, R } ä2022)



**PLANUNGSBÜRO**  
**FÜR STADT UND REGION**  
 CAMILLA GRÄTSCH ■ SÖNKE GROTH GbR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG  
 FON 0461/ 254 81 FAX 0461/ 263 48 INFO@GRZWO.DE

# Gemeinde Maasholm: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 "Wohnmobilhafen Gut Oehe"

Planzeichnung (Teil A)

Stand: 08.06.2022

- Vorentwurf -



Kartengrundlage: Bestandsplan vom 09.12.2021, Gemeinde Maasholm, Gemarkung Maasholm, Flur 5, Vermessungsbüro Bach und Paulsen, Flensburg

# Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

## I. Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Sondergebiete, die der Erholung dienen  
- Wohnmobilhafen -

(§ 10 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GR 120 m<sup>2</sup>

Grundfläche

(§ 16 BauNVO)

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(§ 16 BauNVO)

### Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze

(§ 23 BauNVO)

### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Private Straßenverkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Ein- und Ausfahrt

### Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,  
Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
- Wohnmobilstellplätze -

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## II. Nachrichtliche Übernahmen



gesetzlich geschütztes Biotop

(§ 21 LNatSchG)



Grenze des 30 m - Waldschutzstreifens

(§ 24 LWaldG)



Grenze des 150 m - Gewässerschutzstreifens

(§ 35 LNatSchG)

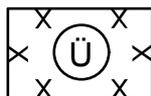


Verbandsgewässer (verrohrt)



Landschaftsschutzgebiet

(§ 15 LNatSchG)



Flächen, die als Hochwasserrisikogebiet gelten

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

## III. Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene Flurstücksgrenze



vorhandene Böschung

-0,06

vorhandene Geländehöhe in m über N.H.N., z.B. -0,06



vorhandene Gemeindegrenze

4

Flurstücksnummer, z.B. 4



Bemaßung in m, z.B. 5

# Gemeinde Maasholm

## Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohnmobilhafen“

### Text (Teil B)

Vorentwurf (10.06.2022)

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)
  - 1.1. Das sonstige Sondergebiet „Wohnmobilhafen“ dient der Herstellung von Wohnmobilstellplätzen für mobile selbstständige Wohnfahrzeuge (Wohnmobile).
  - 1.2. Innerhalb des Sondergebiets „Wohnmobilhafen“ sind zulässig:
    - a) Flächen zur Einrichtung und Nutzung von Standplätzen für Wohnmobile einschließlich Zufahrten und Fahrgassen
    - b) Anlagen und technische Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Sondergebiets einschließlich Entsorgungs- und Reinigungsstation für die Wohnmobile
    - c) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO
  - 1.3. Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets Wohnmobilhafen ist das Aufstellen von bis zu 80 Wohnmobilen zulässig. Das Aufstellen von Wohnanhängern und Zelten ist unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 2.1. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt + 5,00 m über NHN.
  - 2.2. Für die Herrichtung von Fahrwegen und Standplätzen der Wohnmobile ist eine Grundfläche (GR) von maximal 6.800 m<sup>2</sup> zulässig.
- 3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Hochwasserschäden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c) BauGB)
  - 3.1. Für wassergefährdende Stoffe ist eine Mindestlagerhöhe von +3,50 m NHN einzuhalten.
  - 3.2. Schmutzwasserschächte oder Pumpstationen, die unterhalb einer Geländehöhe von + 3,00 m NHN liegen, sind hochwassergeschützt auszubilden.
- 4. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25, Abs. 1a BauGB)
  - 4.1. Innerhalb des Sondergebietes „Wohnmobilhafen“ sind Fahrwege und Standplätze für Wohnmobile, soweit sie befestigt werden, mit einer versickerungsfähigen Oberfläche herzustellen.
  - 4.2. Die in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind flächig dicht mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise:

Das Plangebiet liegt vollumfänglich Landschaftsschutzgebiet „Flensburger Förde“.

# Gemeinde Maasholm: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 "Wohnmobilstadion Gut Oehe"

VEP (Teil C)

Stand: 13.06.2022

- Vorentwurf -





Wohnmobilisten zu verzeichnen, der sich auch im Jahr 2021 fortgesetzt hat. Ausgewiesene Standplätze für Wohnmobilreisende bestehen auf den Campingplätzen der Region sowie auf reinen Wohnmobilstellplätzen in Kappeln, Maasholm/Hafen und Gelting/Wackerballig. Die vorhandenen Kapazitäten reichen jedoch nicht aus, um den vielen Wohnmobilreisenden, die die Region aufsuchen, Standplätze bieten zu können. Aus diesem Grund ist an vielen Orten das „Wildcampen“ der Wohnmobilreisenden zu beobachten.

Um der touristischen Nachfrage zu entsprechen, möchte der Vorhabenträger in direkter Ostseenähe einen Wohnmobilhafen mit 80 Standplätzen einrichten (vgl. anliegender Plan Konzept Wohnmobilhafen).

Der Plangeltungsbereich ist im Außenbereich gelegen. Ein Bebauungsplan besteht bisher nicht. Um die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die gegebene städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Da hiermit die planungsrechtliche Grundlage für ein konkretes Vorhaben geschaffen werden soll, wird auf das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB zurückgegriffen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes umschreibt dabei konkret das Projekt, im Durchführungsvertrag werden die Modalitäten hinsichtlich der Durchführung geregelt; der Bebauungsplan setzt den planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit des Projekts.

Die Gemeindevertretung Maasholm hat daher in ihrer Sitzung am 15.12.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnmobilhafen Gut Oehe“ aufzustellen, um die Errichtung des Wohnmobilstellplatzes zu ermöglichen.

Bebauungspläne sind regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan (5. Änderung, 2004) der Gemeinde Maasholm ist die Fläche überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der östlich gelegene Teilbereich ist als Parkplatz dargestellt. Teile des Gebiets liegen im Gewässerschutzstreifen. Die Planzeichnung enthält zudem den Hinweis, dass Teile der Fläche als Hochwasserrisikogebiet gelten. Im Südwesten der Fläche liegt ein nach Naturschutzrecht geschütztes Biotop.

Daher wird parallel zum Bebauungsplan die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Es ist die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes Wohnmobilhafen vorgesehen, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

### **3 Nutzungskonzept**

Geplant ist in unmittelbarem Anschluss an den Campingplatz „Ostseecamping Gut Oehe“ einen Wohnmobilhafen mit 80 Standplätzen einzurichten. Der Platz soll komplett digital und computergesteuert bewirtschaftet werden.

Im Westen des Plangebiets ist von der Straße Drecht (Gemeinde Hasselberg) die Zufahrt zu dem Wohnmobilhafen vorgesehen. In diesem Bereich ist die Errichtung eines Rezeptionsgebäudes geplant. Zusätzlich soll der Stellplatz mit einem Sanitärgebäude versehen werden. Die Ausfahrt ist im Norden des Plangebiets über den Privatweg vorgesehen. Der Platz soll im Nordwesten durch einen begrünten Wall eingefasst werden. Beginn und Ende der Standplatzreihen sollen durch Baumpflanzungen gesäumt werden. Die im Südosten und Westen des Geländes vorhandenen Biotope bleiben vollumfänglich erhalten.

#### **4 Städtebauliche Maßnahmen**

Der Bebauungsplan setzt die städtebaulich erforderlichen Regelungen zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens. Weitere Festlegungen ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie aus dem noch auszuarbeitenden Durchführungsvertrag.

##### Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Festsetzung eines Sondergebiets, das der Erholung dient nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilhafen“.

Das Sondergebiet dient dem Abstellen von Wohnmobilen. Dementsprechend sind dem Sondergebiet Flächen zur Einrichtung und Nutzung von Standplätzen für Wohnmobile einschließlich Zufahrten und Fahrgassen zulässig. Darüber hinaus werden Anlagen und technische Einrichtungen zur Versorgung des Sondergebiets und Gebäude mit Serviceeinrichtungen für die Nutzer des Wohnmobilstellplatzes zugelassen. Dazu zählen beispielsweise Sanitäranlagen und Rezeptionsgebäude mit Kassenautomat oder eine Servicestation für Abwasser.

##### Maß der baulichen Nutzung

Im Westen des Plangebiets sind Gebäude für Empfang und Sanitäranlagen vorgesehen. Die Grundfläche der Gebäude darf 120 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Auf den Flächen des Wohnmobilhafens werden in weiten Teilen Standplätze und Fahrwege angelegt. Ein Großteil der Fläche wird daher als Grundfläche hergerichtet werden. Untergliedert wird die Fläche durch bepflanzte Grünstreifen.

Mit der Herrichtung der Standplätze sowie der Fahrgassen ist mit einer Gesamtversiegelung von 6.800 m<sup>2</sup> zu rechnen. Die Grundfläche für die Herrichtung der Stellplatzflächen und ihrer Zufahrten wird in entsprechender Größe festgesetzt.

Bei einer Gesamtgröße des Sondergebiets von 18.212 m<sup>2</sup> entspricht die festgesetzte Größe der gesamten Grundfläche einer GRZ von 0,38.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von + 5,00 m NHN beschränkt.

### Überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Stellplätze

Für die geplanten Gebäude Empfangsgebäude, Sanitärgebäude wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Fläche, die für die Standplätze der Wohnmobile hergerichtet werden soll, wird entsprechend als Fläche für Wohnmobilstellplätze festgesetzt.

### Grünfestsetzungen

Der geplante Wohnmobilhafen soll im Nordwesten durch einen begrünten Wall eingefriedet werden. Die dafür vorgesehenen Flächen werden mit einem Pflanzgebot versehen.

Die Standplätze für die Wohnmobile sollen größtenteils mit versickerungsfähiger Oberfläche hergestellt werden. Dies wird durch entsprechende Festsetzung gesichert.

### Verkehrsfläche

Der nördlich angrenzende Privatweg ist Voraussetzung für die Erschließung des Gebiets und wird daher in den Geltungsbereich einbezogen.

### Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets. Zur Vermeidung, Verringerung von Hochwasserschäden wird eine Mindestlagerhöhe für wassergefährdende Stoffe festgesetzt. Zudem sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz bei Schmutzwasserschächten und Pumpstationen zu berücksichtigen.

### Bedingtes Baurecht

Entsprechend § 12 Abs. 3 a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### Durchführungsvertrag

Mit dem Durchführungsvertrag werden im Laufe des weiteren Verfahrens planergänzende Regelungen getroffen. Regelungsbedarf wird derzeit insbesondere hinsichtlich folgender Punkte gesehen:

- Kostentragung (für das Verfahren, die Umsetzung des Vorhabens, Folgekosten)
- Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Festlegung von Durchführungsfristen
- Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und sonstiger umweltbezogener Maßnahmen nach Maßgaben B-Plan / Umweltbericht; Monitoring

## **5 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke**

### Biotop

Innerhalb des Plangebiets liegen zwei nach § 21 LNatSchG (§ 30 BNatSchG) geschützte Biotope: Ein Weidengebüsch im Süden sowie ein Bereich mit Trockenrasen im Westen. Die Biotope sind nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

### LSG

Der Geltungsbereich liegt vollumfänglich im Landschaftsschutzgebiet „Flensburger Förde“. Eine Befreiung von den Vorgaben der LSG-Verordnung wird im weiteren Verfahren beantragt werden.

### Gewässerschutzstreifen

Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Ostseeküste ist der östliche Teil des Plangebiets dem Gewässerschutzstreifen zuzuordnen. Nach § 35 LNatSchG ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von mindestens 150 Meter landwärts von der Mittelwasserlinie an der Ostsee einzuhalten. Die im Rahmen dieser Planung vorgesehenen Gebäude liegen außerhalb des Gewässerschutzstreifens. Die Planung dient der Bereitstellung touristischer Infrastruktur entlang der Küste in direkter Anbindung an die bestehenden Campingplätze von Hasselberg und Maasholm.

### Waldabstand

Südlich des Otterbachs ist eine Waldfläche gelegen. Nach § 24 LWaldG ist ein Abstand von 30 m von baulichen Anlagen frei zu halten. Der Waldabstand reicht in das Plangebiet hinein und ist entsprechend nachrichtlich übernommen. Der Waldabstand ist durch das Vorhaben nicht berührt.

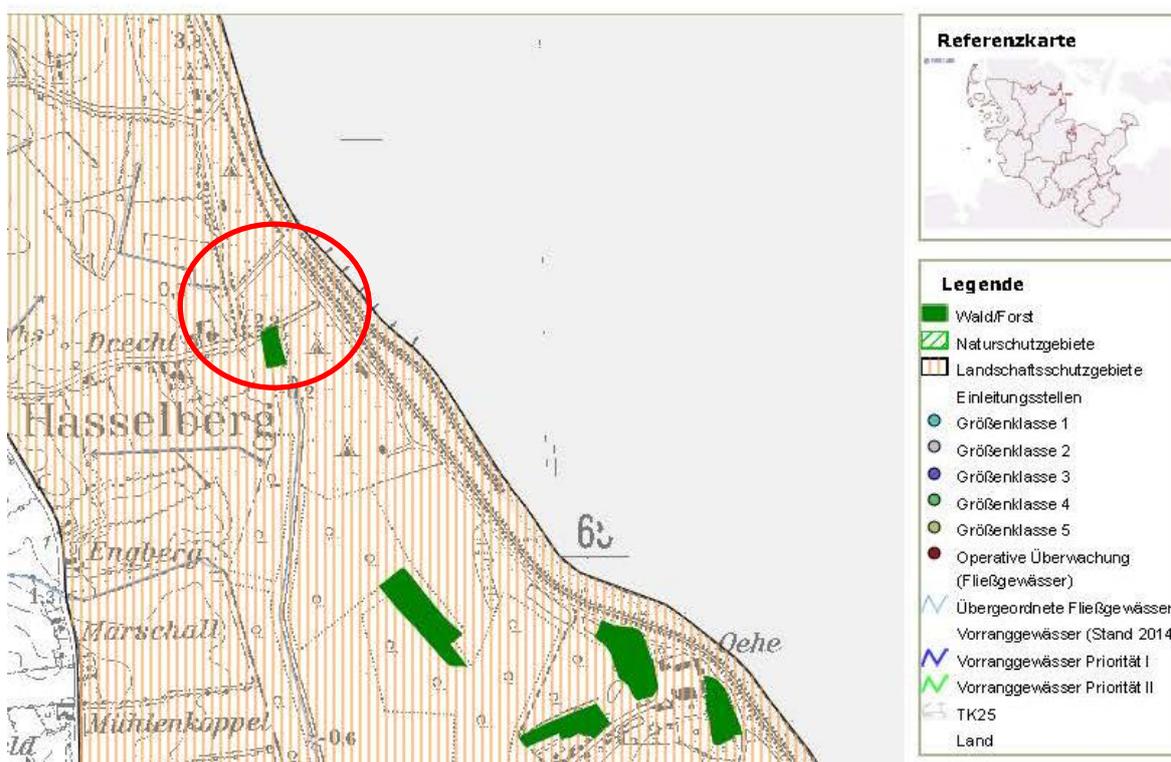


Abb. 2: LSG, Waldflächen (<http://zebis.landsh.de/webauswertung>, <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas>)

### Hochwasserschutz

Die Höhen im Plangeltungsbereich betragen zwischen -0,9 NHN bis + 1,40 m NHN. Der Küstenbereich ist durch einen Regionaldeich geschützt und gilt damit als eingeschränkt geschütztes Gebiet. Nach den Ausführungen zu Kap. 6.6.1 der Fortschreibung LEP 2021 gilt der Bereich entlang der Küsten von Maasholm und Hasselberg als nicht ausreichend geschütztes Hochwasserrisikogebiet.

Die Grenzen des Hochwasserrisikogebietes werden nachrichtlich nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB in die Planzeichnung aufgenommen. Der Referenzwasserstand beträgt 2,45 m über NHN.



Abb. 3: Auszug Hochwassergefahrenkarte (<http://zebis.landsh.de/webauswertung>)

## 6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist über die Straße Drecht gegeben. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg mbH. Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt über die e-on Hanse AG. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Ostangeln. Die Abwasserentsorgung ist über das Klärwerk der Gemeinde Maasholm gesichert.

## 7 Umwelt

Die sachgerechte Aufbereitung naturschutzfachlicher und sonstiger umweltrelevanter Fragen einschließlich der Ermittlung von Eingriffen und Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach Planungsfortschritt im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung. Die zum aktuellen Planungsstand hierzu vorliegenden Erkenntnisse und Einschätzungen sind im Folgenden beschrieben (bearbeitet durch Büro Naturaconcept, Dipl.-Ing.- Alke Buck, Sterup).

### Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Plangebiet liegt an der nördlichen Grenze des Gemeindegebietes der Gemeinde Maasholm.

Die Gemeinde Maasholm plant die Erweiterung des bestehenden Campingplatzes um einen Wohnmobilstellplatz. Hierfür soll die nördlich des bestehenden Campingplatzes gelegene Fläche in Anspruch genommen werden.

Es sind 80 Wohnmobilstellplätze vorgesehen. Mit der Planung wird die Lücke zwischen dem Campingplatz Gut Oehe und dem Campingplatz Hasselberg geschlossen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,9 ha.

Im Bebauungsplan ist die Ausweisung eines Sondergebietes „Wohnmobilhafen“ vorgesehen. Weiterhin werden zwei im Plangebiet vorhandene gesetzlich geschützte Biotope dargestellt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.

### **Bestand**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine zwischen zwei Campingplätzen gelegene Grünlandfläche in unmittelbarer Ostseenähe, die nur durch Deich und eine Zufahrtsstraße vom Strand getrennt ist.

Im Nordosten des Plangebietes wird ein Bereich als Parkplatz für Strandbesucher und Besucher des Campingplatzes genutzt.

Der überwiegende Teil der Fläche ist als mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland anzusprechen. Die dominanten Gräser sind Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) und Wiesenschwingel (*Festuca pratensis*), weiterhin kommen Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Weidelgras (*Lolium perenne*) regelmäßig vor. Folgende krautige Grünlandarten kommen über die Fläche verteilt vor: Gemeines Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*), Gänse-Fingerkraut (*Potentilla anserina*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Großer Sauerampfer (*Rumex acetosa*).

Im Süden des Plangebietes liegt ein Weidengebüsch, das dem Biotopschutz nach §30 BNatSchG unterliegt.

Weiterhin ist im Westen des Plangebietes, unterhalb der Straßenböschung zur Straße Drecht, ein Bereich mit Trockenrasenarten und zum Teil lückigem Bewuchs vorhanden, hier kommen typische Arten wie Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*), Schafschwingel (*Festuca ovina*) und Moose vor. Der Bereich wird als Sonstiger Sandmagerrasen (TRy) angesprochen und unterliegt ebenfalls dem Biotopschutz nach § 30 BNatSchG.

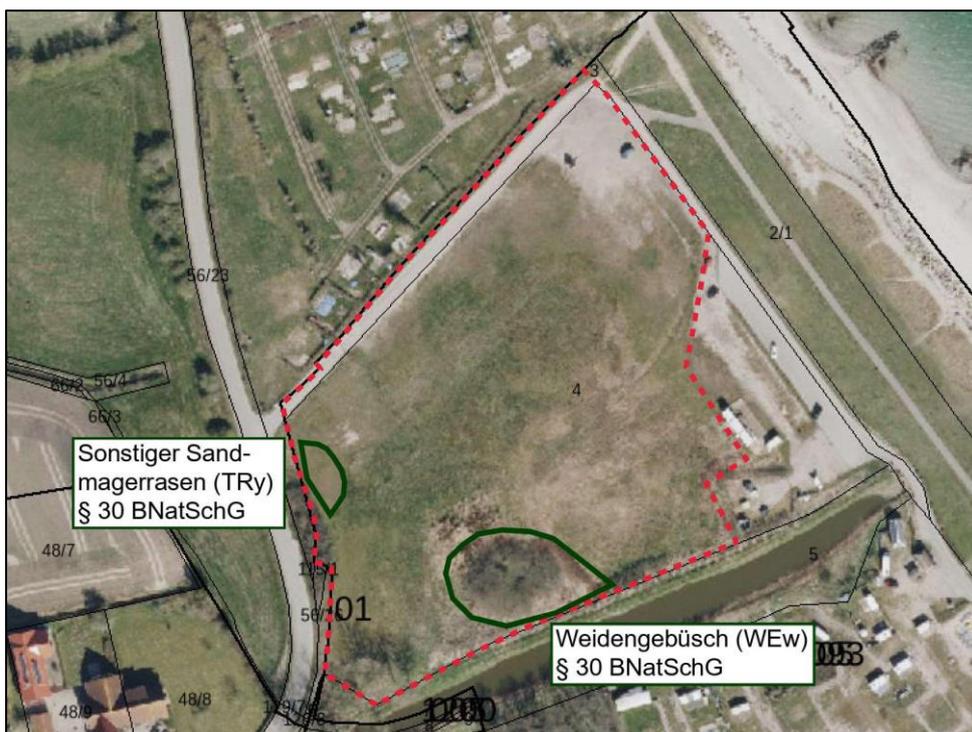


Abb. 4: Luftbild (DANord) mit Plangebiet und Lage der gesetzlich geschützten Biotope

Im Norden und Nordosten verläuft entlang der Zufahrtstraße ein aufgeschütteter Wall ohne Gehölzbewuchs.

An der Böschung zur Straße Drecht befindet sich ein Schlehengebüsch, das zum großen Teil außerhalb des Plangebietes liegt.

In der südwestlichen Ecke des Plangebietes stehen einige Pappeln.

Im Westen grenzt die Straße Drecht an, im Süden der Otterbach. Im Norden und Osten verläuft innerhalb des Plangebietes die Zufahrtstraße zum Campingplatz.



Abb. 5: Panorama – Blick von Südwesten nach Norden und Osten (03.06.2022)



Abb. 6: Blick von Nordwesten nach Osten (03.06.2022)

### **Biotopschutz**

Im Süden des Plangebietes liegt ein Weidengebüsch, das dem Biotopschutz nach §30 BNatSchG unterliegt. Weiterhin befindet sich im Westen des Plangebietes ein Bereich mit Sandmagerrasen, der ebenfalls dem Biotopschutz unterliegt (Karte und Beschreibung s. oben Bestand).

Weiterhin sind im Zebis sh auf der Fläche zwei Biotope dargestellt (s. Abbildung): Das im zentral/westlichen Teil der Fläche gelegene wurde 2014 als seggenreiches Nassgrünland kartiert. Der Biotopbogen zum im Nordosten an der Zufahrtsstraße zum Campingplatz gelegenen Biotop ist unvollständig, scheinbar wurde es 2003 als salzgeprägtes Grünland kartiert (5f BiotopVO).

Beide Bereiche waren bei der aktuell erfolgten Begehung am 03.06.2022 so nicht mehr abgrenzbar.



Abb.7: Ausschnitt Biotope der Biotopkartierung zebis sh

### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Flensburger Förde. Eine Befreiung von den Vorgaben der LSG-Verordnung wird im weiteren Verfahren beantragt werden.

Das FFH-Gebiet 1225-355 Fehrenholz liegt 800 m nordwestlich des Plangebietes, das FFH- Gebiet 1423-394 Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe sowie das Vogelschutzgebiet 1423-491 Schlei liegen 1,4 km südöstlich. Aufgrund der großen Entfernungen sind negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele sicher auszuschließen.

### Fachplanungen

Gemäß **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (2020) liegt das Plangebiet innerhalb eines großräumigen Gebietes mit besonderer Erholungseignung, innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes sowie innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes.

Im **Landschaftsplan** der Gemeinde Maasholm (2003) sind für das Plangebiet keine Entwicklungsziele benannt. Bestandsbezogen ist im östlichen Teil der Fläche salzbeeinflusstes Grünland sowie im Westen Trockenrasen dargestellt, weiterhin ein gesetzlich geschütztes Weidengebüsch<sup>1</sup>.

Im **Landesentwicklungsplan** Schleswig-Holstein (2021) liegt das Plangebiet in einem großräumigen Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

<sup>1</sup> Mit handschriftlichem Vermerk von einer Ortsbesichtigung am 12.09.2003: es handelt sich um ein Weidengebüsch, aber Röhrichtflächen sind nicht im dargestellten Umfang vorhanden.

Diese Darstellung findet sich auch im nachgeordneten **Regionalplan** für den Planungsraum V („Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“). Weiterhin liegt das Plangebiet gemäß Regionalplan in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Im **Flächennutzungsplan** (5. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Maasholm, 2004) ist der nordöstliche Teil des Plangebietes als Parkplatz, der südöstliche Teil als Sondergebiet, das der Erholung dient – Campingplatz / Krafffahrzeugstellplätze<sup>2</sup> - ausgewiesen.

Der westliche Teil des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft mit einem gesetzlich geschützten Biotop (Weidengebüsch) dargestellt.

## **Eingriff – Ausgleich**

### **Schutzgut Boden**

Gemäß Karte Bodenverbreitung im Agrar- und Umweltatlas Schleswig-Holstein (1:25.000) herrscht im Plangebiet der Bodentyp Gley-Regosol vor.

Es liegen keine Hinweise auf bekannte Bodenbelastungen (Altlasten, Altablagerungen), den Verdacht einer erheblichen Belastung der Böden sowie Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Sinne schädlicher Bodenveränderungen gem. § 2 ff BBodSchG vor.

Im Plangebiet werden in weiten Teilen Standplätze und Fahrwege angelegt. Ein Großteil der Fläche wird als Grandfläche mit Untergliederung durch bepflanzte Grünstreifen hergerichtet werden.

Mit der Herrichtung der Standplätze sowie der Fahrgassen ist mit einer Gesamtversiegelung von 6.800 m<sup>2</sup> zu rechnen.

Im Südwesten des Plangebiets sind Gebäude für Empfang und Sanitäranlagen vorgesehen (max. 120 m<sup>2</sup> Grundfläche).

Ausgleichsfaktor und Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Planverfahren bestimmt.

### **Schutzgut Fläche**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist zu prüfen, ob eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung möglich sind.

Baulich vorgeprägte Flächen mit entsprechender Anbindung an die Campingplatz-Infrastruktur sind nicht vorhanden, der Bedarf kann somit nur durch die

---

<sup>2</sup> Art der Nutzung: Krafffahrzeugstellplätze und Müllsammelplatz die/der dem Zelt- und Campingplatz dienen

Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche (Flächenverbrauch) gedeckt werden.

### **Schutzgut Wasser**

Südlich angrenzend, außerhalb des Plangebietes, verläuft der Otterbach. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets. Es wird eine Mindestlagerhöhe für wassergefährdende Stoffe festgesetzt. Zudem sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz bei Schmutzwasserschächten und Pumpstationen zu berücksichtigen.

Die zusätzliche Versiegelung ist überwiegend als Teilversiegelung vorgesehen und ermöglicht so ein gewisses Maß an Versickerung. Der Umgang mit darüber hinaus anfallendem Oberflächenwasser wird im weiteren Planverfahren konkretisiert.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Das Weidengebüsch im Süden sowie der Sandmagerrasen im Westen des Plangebietes unterliegen dem Schutz nach § 30 BNatSchG und werden in ihrer derzeitigen Form erhalten.

Gegebenenfalls fallen im Südwesten des Plangebietes einige Pappeln weg. Der Verlust kann durch Neupflanzung von Gehölzen im Plangebiet ausgeglichen werden.

Die Wertigkeit der Grünlandfläche für das Schutzgut Pflanzen (s. Bestand) kann über die Festlegung des Ausgleichsfaktors berücksichtigt werden.

### Artenschutzrechtliche Bewertung gem. §§ 44, 45 BNatSchG

#### Anlass und Aufgabenstellung

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist der Artenschutz gem. § 44 (1) BNatSchG zu beachten. Dabei ist zu prüfen, ob es zu einer Verwirklichung der Verbotstatbestände kommen kann bzw. ob durch die Maßnahme besonders oder streng geschützte Arten betroffen sind.

Einem besonderen Schutz unterliegen hierbei Tier- und Pflanzenarten der Anhänge A oder B der EG-Verordnung Nr. 338/97, des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG sowie europäische Vogelarten gem. EU-Vogelschutzrichtlinie.

Die nach BNatSchG streng geschützten Arten sind in Anhang A der EG-Verordnung Nr. 338/97 und in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG benannt.

Zur Beurteilung, ob durch den geplanten Eingriff besonders oder streng geschützte Arten gem. Definition des BNatSchG betroffen sind, erfolgt eine Relevanzprüfung anhand einer Ortsbegehung und aufgrund einer Potenzialanalyse.

Weiterhin erfolgte eine Datenabfrage beim Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume.

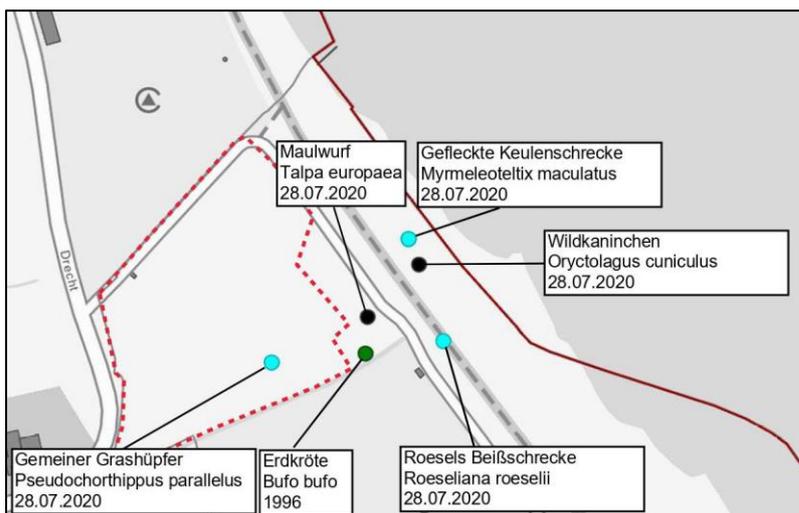


Abb. 8: Abfrage Artkataster LLUR, Stand 10.06.2022

Schutzstatus der Arten des Artkatasters:

Art	Schutzstatus
Erdkröte	Besonders geschützt
Maulwurf	Besonders geschützt
Wildkaninchen	-
Gemeiner Grashüpfer	-
Roesels Beißschrecke	-
Gefleckte Keulenschrecke	-

Untersuchungsraum

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine zwischen zwei Campingplätzen gelegene Grünlandfläche in unmittelbarer Ostseenähe, nur durch den Deich vom Strand getrennt.

Der östliche Teil wird als Parkplatz bzw. Müllsammelplatz genutzt.

Im Süden der Fläche befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop. Im Südwesten des Plangebietes sind einige Pappeln vorhanden.

Beschreibung des Vorhabens

Im Plangebiet ist die Erweiterung des südlich gelegenen Campingplatzes um einen Wohnmobilstellplatz (80 Stellplätze) vorgesehen.

Im Plangebiet kommen folgende Biototypen vor:

- Grünland (mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland)
- Kleinflächig Sand-Magerrasen
- Weidengebüsch, Pappeln
- Südlich angrenzend Gewässer

### Relevanzprüfung

Auf der Grundlage der vorhandenen Biotoptypen bietet das Plangebiet Potenzial für das Vorkommen folgender Tierarten:

- Vögel (Gehölzstrukturen)
- Fledermäuse (Jagdgebiet; Gehölzstrukturen)
- Amphibien (angrenzendes Gewässer, ggfs. Weidengebüsch)
- Säugetiere (Grünland)

#### *Säugetiere*

Durch das Bauvorhaben (Erdarbeiten, Versiegelungen) geht für Maulwürfe und Feldhasen geeigneter Lebensraum verloren. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Tiere sich neuen Lebensraum erschließen können und somit eine Beeinträchtigung der lokalen Population nicht eintritt. Es besteht daher keine artenschutzrechtliche Relevanz.

#### *Amphibien*

In dem südlich angrenzenden Gewässer sowie in dem Weidengebüsch können grundsätzlich Amphibienarten vorkommen. Sowohl in das Gewässer als auch in das Weidengebüsch wird nicht eingegriffen. Da die Funktionalität der Biotope erhalten bleibt, kann eine potenzielle Betroffenheit ausgeschlossen werden. Eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich.

#### *Fledermäuse*

Alle Arten stehen im Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Gehölze (Baumhöhlen) haben eine potenzielle Bedeutung als Quartierstandort für Fledermäuse. Die ggfs. wegfallenden Pappeln im Südwesten des Plangebietes sind jüngeren Alters und weisen keine fledermausrelevanten Strukturen auf.

Durch die vorliegende Planung werden keine potenziellen Quartiere von Fledermausarten beeinträchtigt oder Individuen getötet.

Eine potenzielle Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden. Eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich.

#### *Brutvögel*

Es wird davon ausgegangen, dass die Grünlandfläche zwischen zwei Campingplätzen als Lebensraum für Vögel (Offenlandbrüter) keine besondere Bedeutung hat, da durch viel Verkehr und immer wieder freilaufende Hunde viel Unruhe vorhanden ist.

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet haben eine Bedeutung als (Teil-)Lebensraum von Vogelarten.

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet aufgrund der auch im Umfeld bestehenden

intensiven Nutzungen nur häufige und weit verbreitete Arten vorkommen. Diese Arten sind als europäische Arten „besonders“ geschützt, mit dem Vorkommen von „streng geschützten“ Arten ist nicht zu rechnen.

Von einem Konflikt, der eine Befreiung nach § 44 BNatSchG, § 67 BNatSchG erfordern könnte wird ausgegangen, wenn das Vorhaben in der Bau- und / oder Betriebsphase erwarten lässt, dass streng geschützte Arten und europäische Vogelarten (besonders geschützt) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich gestört werden, d.h. wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Gegebenenfalls fallen die Pappeln im Südwesten des Plangebietes weg.

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September) zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Gehölzbrütern nicht zu erwarten.

Eine potenzielle Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden. Eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich.

#### Fazit

Eine potenzielle artenschutzrechtliche Betroffenheit der aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen möglicherweise vorkommenden Artengruppen Säugetiere, Amphibien, Fledermäuse und Brutvögel kann sicher ausgeschlossen werden, da kein Eingriff in entsprechend hochwertige Lebensräume erfolgt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten somit nicht ein.

#### **Schutzgut Biologische Vielfalt**

Bei der biologischen Vielfalt handelt es sich gem. § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG um „die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen“. Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume gegeben. Die Auswirkungen der Planung sind demnach als kompensationsfähig zu bewerten.

#### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das großräumige Landschaftsbild in küstennahen Bereichen ist grundsätzlich als hochwertig einzuschätzen. Kleinräumig ist das Landschaftsbild im Plangebiet durch die nördlich und südlich angrenzende Campingplatznutzung bereits stark anthropogen überprägt.

Durch die vorliegende Planung wird eine verbliebene Lücke (Freifläche) zwischen zwei Campingplätzen geschlossen. Die Schließung der Lücke zwischen den beiden Campingplätzen verstärkt die optische Wirkung der anthropogenen Nutzung in diesem Bereich.

Da hochbauliche Maßnahmen nur sehr untergeordnet vorgesehen sind (Empfangsgebäude im Bereich der Zufahrt<sup>3</sup>) und aufgrund der Lage hinter dem etwa 3 m hohen Deich entwickelt die Planung keine Fernwirkung.

Auf dem vorhandenen Wall entlang der Zufahrt ist die Anpflanzung von Gehölzen vorgesehen.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Das Klima im Plangebiet hat einen gemäßigten, atlantischen Charakter. Die Hauptwindrichtung ist Westen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine küstennahe Freifläche zwischen zwei Campingplätzen.

Aufgrund der ungehinderten Windexposition der Landschaft bestehen keine abgrenzbaren kleinklimatischen Sondergebiete (z.B. Kaltluftentstehungsräume).

Durch die Planung entstehen keine relevanten Auswirkungen auf das Mikro- oder Makroklima.

### **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

In der Umgebung des Plangebietes überwiegt die touristische Nutzung, reine Wohnnutzung ist nur vereinzelt entlang der Zufahrtsstraße Drecht vorhanden.

Das touristische Angebot und damit auch Erholungsfunktionen im Plangebiet und der Umgebung sollen durch die Planung gestärkt werden.

### **Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erkennen.

### **Zusammenfassung Umwelt**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohnmobilhafen Gut Oehe“ wird das Planungsziel verfolgt, den vorhandenen Campingplatz um einen Wohnmobilstellplatz zu erweitern.

Durch die Planung kommt es voraussichtlich zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Pflanzen sowie Orts- und Landschaftsbild.

Vorhandene gesetzlich geschützte Biotope werden in ihrer derzeitigen Form erhalten.

Da das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet liegt, muss im weiteren Verfahren eine

---

<sup>3</sup> Festsetzung maximal ein Vollgeschoss, maximal zulässige Gebäudehöhe von + 5,00 m NHN

Befreiung von den Vorgaben der LSG-Verordnung beantragt werden.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind grundsätzlich kompensationsfähig. Im weiteren Planungsfortschritt werden Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert.

## 8 Flächenbilanz

(die Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf voll m<sup>2</sup> gerundet)

<b>Nutzung</b>	<b>ca. m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil ca. %</b>
<b>Sonstiges Sondergebiet Wohnmobilhafen</b>	<b>18.212</b>	<b>95,3</b>
<b>Private Verkehrsfläche</b>	<b>899</b>	<b>4,7</b>
<b>Gesamtgeltungsbereich</b>	<b>19.111</b>	<b>100,0</b>

*Die Begründung incl. Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.*

Maasholm, am

(Andresen)  
Bürgermeister