

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gemeinde Schönberg
Der Bürgermeister
Knüll 4
24217 Schönberg

Heikendorf, der 5. Mai.2021

Betr.: **Antrag auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes**
Bauvorhaben: **Salzwiesenquartier – Neubau von acht Campinghäusern mit zugehöriger Gartensauna und Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder (Veloports) sowie einem Wirtschaftsgebäude mit Seminarraum**
Baugrundstück: **Flurstück 30/5**
Bauherr: [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Flurstück 30/5, Ortsteil Schönberger Strand teile ich Ihnen unsere Planungsabsicht und Planungskonzept für die Umnutzung eines Teil des bestehenden Campingplatzes „Hasselkrug“ mit. In diesem Zusammenhang bitten wir Sie um die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das genannte Flurstück. Im Folgenden werden die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Bestand und das Planungskonzept erläutert.

Das Grundstück befindet sich westlich der Ortslage Schönberger Strand, zwischen der Straße „Korshagener Redder (K50)“ und dem Deich. Die Fläche ist Teil des Campingplatzes Hasselkrug und wird derzeit als saisonale Zeltwiese genutzt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönberg (Neufassung von 2006) ist das Flurstück bereits als „Sondergebiet Campingplatz“ dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 26 „Campingplatz Hasselkrug“ weist die Fläche als Zeltwiese für die Zeit vom 1. April bis 31. Oktober aus. Im Regionalplan für den Planungsraum III (2000) liegt die Fläche im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Der Entwurf des Landesentwicklungsplans (2020) enthält für das Flurstück die Aussage „Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung“. Weiterhin liegt die Fläche in einem Archäologischen Interessensgebiet. Umwelt- und Naturschutzbelange liegen nicht vor. Die Campinghäuser sollen durch ein gehobenes und zeitgemäßes Angebot die im Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzept dargestellten Lücken schließen. Sie kombinieren die Eigenschaften vom Urlaubscamping (flexibel, naturnah und individuell) mit der Qualität eines Ferienhausurlaubes.

Die Fläche wird aktuell saisonal als Zeltplatz genutzt und ist daher unbebaut. Im rückwärtigen Bereich befindet sich der 50 Meter breite Deichschutzstreifen. Die Fläche ist gerahmt von einem Graben sowie knickähnlichen Strukturen. Das Grundstück ist weitestgehend durch Sträucher eingegrünt und zu dem benachbarten Parkplatz / Wanderweg abgegrenzt.

Es wird angestrebt, auf der Fläche (8.418 m²) *acht Campinghäuser mit zugehöriger Gartensauna sowie je einer Unterstellmöglichkeit für Fahrräder* zu realisieren. Weiterhin soll ein *Wirtschaftsgebäude mit integriertem Seminarraum* entstehen. Die Campinghäuser werden über die Straße Korshagener Redder erschlossen, dabei soll die ehemalige Erschließung reaktiviert werden. Für jedes der Campinghäuser ist ein eigener Stellplatz vorgesehen. Zusätzlich ist ein Sammelstellplatz für Besucher vorgesehen. Zur Müllentsorgung ist eine zentrale Sammelstelle neben dem geplanten Besucherparkplatz vorgesehen. Die genaue Verortung der angestrebten Baumaßnahmen entnehmen Sie bitte der Anlage 1.

ENTWURF | Antrag auf einen Bebauungsplan für das Vorhaben Salzwiesenquartier, Campingplatz Hasselkrug, Ortslage Schönberger Strand

Die vorgesehenen Campinghäuser sollen gem. § 1 Abs. 6 Camping- und Wochenendplatzverordnung (CWVO) vom 15. Juli 2020 mit einer Höhe von 3,5 Meter, einer Grundfläche von 50 m² und einem überdachten Freisitz mit 10 m² errichtet werden. Die Anordnung der Gebäude erfolgt von Norden nach Süden locker gestaffelt, sodass sich ein freier und attraktiver Blick auf die angrenzenden Salzwiesen ergibt (siehe Anlage 2 – Perspektiven). Die Gestaltung der Campinghäuser soll naturnah geschehen damit sich diese in die Umgebung einfügen. Mit dem neuen Angebot sollen Touristen angesprochen werden, die einen minimalistisch-nordischen Urlaub verbringen möchten – dazu zählen unter anderem Natururlauber, Familien, Entschleuniger und Neugierige (siehe Landestourismusstrategie 2025). Die Ausstattung der Campinghäuser soll auch zu einem Aufenthalt bei schlechtem Wetter und außerhalb der Hauptsaison einladen (ganzjährige Nutzung / saisonverlängerndes Angebot). Zudem wird mit einem in das Wirtschaftsgebäude integrierten Seminarraum "Büro am Strand" die Möglichkeit geschaffen, im Salzwiesenquartier zu arbeiten und in kleinen Teams zu tagen.

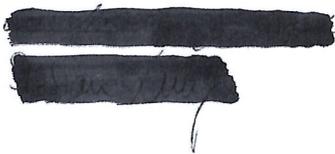
Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes sollen bestehende Hemmnisse vorab von Fachgutachtern geprüft und Lösungsvorschläge erarbeitet werden. Dazu zählen bspw. die erforderlichen Abstimmungen mit dem LBV zur Reaktivierung der Zufahrt (außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD), entlang der Kreisstraße K50) sowie mit dem Wasser- und Bodenverband bzgl. notwendiger Abstände zu den Gräben.

Der vorhandene Gehölzbestand soll möglichst erhalten bleiben, doch müssen im Rahmen der Bautätigkeiten gegebenenfalls vereinzelt Pflegeschnitte oder Durchbrüche zur besseren Erschließung vorgenommen werden. Gegebenenfalls wird bei Bedarf im Rahmen der Bauleitplanung eine Potentialabschätzung hinsichtlich des Artenschutzes durchgeführt. Hier ist eine Abstimmung mit der UNB erforderlich.

Weiterhin erklären wir, Iris Stoltenberg-Göttsch und Dr. Fabian Lamp, uns dazu bereit, die entstehenden Planungskosten für das Bauleitplanverfahren (inklusive Umweltbericht und Anlagen) zu tragen. Wie eingangs bereits erwähnt, bitten wir Sie den notwendigen Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren der Gemeinde Schönberg zu fassen.

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A redacted signature area consisting of two thick black horizontal bars. The second bar is slightly shorter than the first and has a thin vertical line extending downwards from its right end.

[Anlage 1 – Lageplan](#)

[Anlage 2 – Perspektiven](#)

Anlage 1: Gesamtplan mit Wirtschaftsgebäude, Parkplatz und 8 Campinghäusern



Anlage 2: Blick aus Richtung Campingplatz/Deich - im Hintergrund erstrecken sich in der Realität die Salzwiesen

