

## **4. DEUTSCHER STELLPLATZTAG 2024**

### **IM RAHMEN VOM CARAVAN SALON 2024**

**Wie plant man einen Wohnmobilhafen?**

**„Fallstricke“ und Erkenntnisse aus vier aktuellen Planungen**

**B2K**  
Architekten | Stadtplaner

02.09.2024

- **Kieler Planungsbüro mit über 20 Stadtplanern und Architekten**
- **Seit über 35 Jahren entwickeln wir im Dialog mit unseren Auftraggebern städtebauliche und hochbauliche Planungen**
- **Ein Schwerpunkt sind dabei unter anderem Planungen mit touristischen Inhalten (z.B. Ferienhausgebiete, Campingplätze, Wohn- und Reisemobilplätze)**

## Fachbereiche und Tätigkeitsfelder

### Stadtplanung

- Stadt- und Raumplanung (Flächennutzungs- und Bebauungspläne)
- Städtebauliche Rahmenpläne
- Entwicklungskonzepte (Innenbereichs- und Entwicklungskonzepte, Orts(kern) -Entwicklung)
- Standortanalysen
- Schattenstudien
- Städtebauliche Wettbewerbe, Entwürfe, Gestaltungspläne
- Straßenraumgestaltung
- Unterstützung bei Verwaltungsarbeiten (Beschlussvorlagen, usw.)

### Hochbau

- Gebäudeplanung
- Altbausanierung
- Wohnungs- und Bürogebäude
- Gewerbe- und Funktionsgebäude (Feuerwehr etc.)
- KITAS und Schulen
- Abbruch und Neubau, Umbau und Erweiterung
- Energetische Gebäudesanierung

### Büroinhaber

**Dipl.-Ing. Oliver Kühle**  
Architekt und Stadtplaner  
Fon: 0431-596746-80  
Email: kuehle@b2k.de



**Dipl.-Ing. Stefan Koerner**  
Architekt  
Fon: 0431-596746-55  
Email: koerner@b2k.de



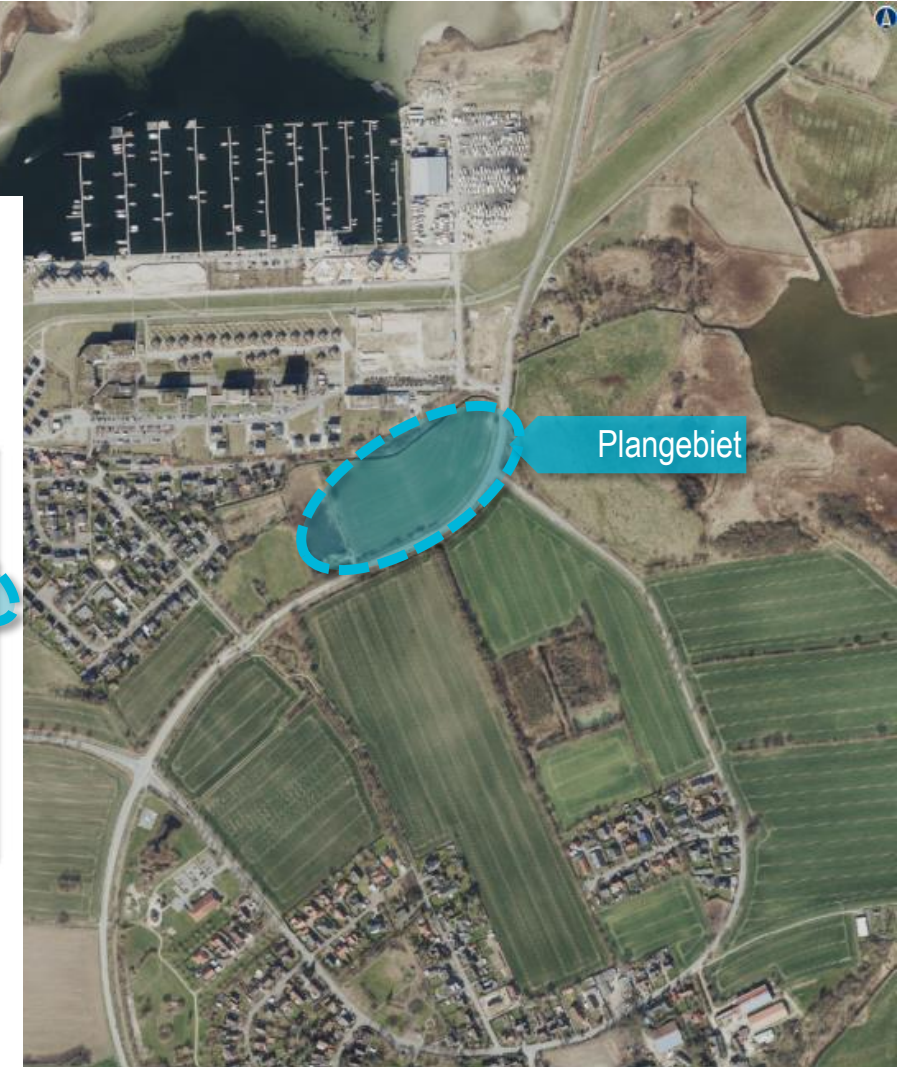
## Erste Schritte / Beurteilungen:

- **Wo soll der Platz errichtet werden?**
  - Standortanalyse, Baurecht, Bodenbeschaffenheit, Schutzbereiche, Schutzabstände
- **Was für eine Art von Stellplatz soll erstellt werden?**
  - z.B. Übernachtungsplatz oder touristischer Platz
- **Welche Qualität will ich/soll zur Verfügung gestellt werden?**
  - einfacher autarker Platz, Platz mit Mindestausstattung oder Luxusplatz
- **Wer muss in die Planung RECHTZEITIG eingebunden werden?**
  - Behörden, Öffentlichkeit, direkte Nachbarn
- **Welche Gutachten sind notwendig?**
  - Verkehr, Boden, Schall, Artenschutz, Umwelt usw.



## Warum einen Wohnmobilstellplatz – in Wendtorf?

- Attraktive Lage an der Ostsee
- 9 Campingplätze in der Probstei, aber nur 4 Wohnmobil-Stellplätze
- Marina Wendtorf gewinnt durch neue Promenade zusätzlich an Attraktivität
- Promenade bietet komplette Infrastruktur für Camper
- Supermarkt in Lauf-/Fahrrad-Reichweite (< 1km)
- Kombination mit Yachthafen („Camp and Sail“ - Urlaub)





## Wichtig !!!

Beurteilung der Begebenheiten und der Rahmenbedingungen.

Daraus die notwendigen Aufgaben und Verfahren/ Gutachten ableiten.



Als Hilfe Luftbilder und Ortsbegehungen sehr frühzeitig machen.

Dabei kann man den „Genius Loci“ (den Geist des Ortes) erleben und es kommen erste Ideen.



## Empfehlung!

Am Anfang nur Skizzen und Ideen entwickeln.

Nicht gleich zu technisch Planen, sondern Raum für „Mitwirkung“ der Beteiligten (Kommune, Behörden, Öffentlichkeit) lassen.



## Zwei Ansätze wurden verfolgt !

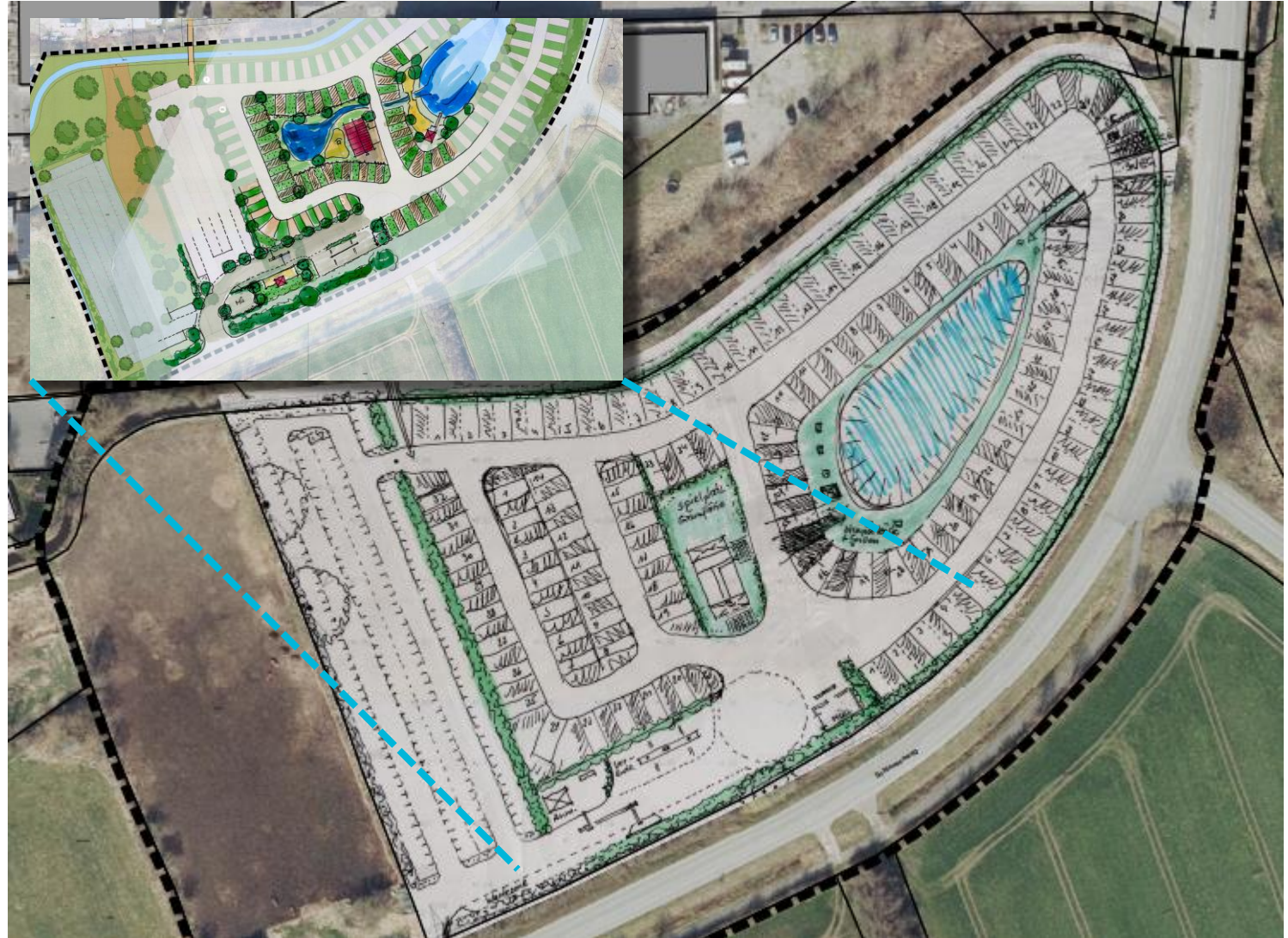
Die Unterschiede lagen in der Größe der Wasserfläche und der Zufahrt. Die Anzahl der Stellplätze variiert dabei nur gering. Die Findung ist trotz der nun vorerst gewählten Version noch nicht abgeschlossen. Sollte eine größere Wasserfläche zur schadlosen Oberflächenwasserentsorgung benötigt werden, kann der jetzige Favoritendesign auch noch angepasst werden.



Durch ein Vorkonzept und eine gute Bestandsaufnahme sind die Aufgaben und evtl. notwendige Gutachten ersichtlich.

Bei diesem Projekt waren es:

- Verkehrsanbindung
- Umwelt- und Artenschutzbelange
- Entwässerungsplanung
- Schallgutachten
- Vorgaben von Behörden
- Wünsche der Kommune
- Anregungen aus der Öffentlichkeit





# BEISPIEL: WOHNMOBILHAFEN MARINA WENDTORF

Erst nach einer Entscheidung bzw. Vorplanung ist dann eine detaillierte Planung notwendig und sinnvoll.



**Dieser Gestaltungsentwurf ist bzw. kann dann die Basis für einen Bebauungsplanentwurf sein. Dieser enthält dann auch weitere detaillierte textliche Festsetzungen:**

**z.B. zu Art der baulichen Nutzung**

Das festgesetzte Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Campingplatz als Reise- und Wohnmobilstellplatz und PKW-Stellplatz“ (Wo-St) dient dem vorübergehenden, zeitlich begrenzten Abstellen von Reise- und Wohnmobilen zu Zwecken der Erholung und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung sowie dem temporären Abstellen von PKWs.

Zulässig sind:

- Stellplätze für Reise- und Wohnmobile,
- PKW-Stellplätze,
- Gebäude, die der Ver- und Entsorgung, der Unterhaltung des Plangebietes, der Unterbringung von Sanitäreinrichtungen, Gemeinschaftseinrichtungen, Aufenthaltsräume sowie Wellness- und Saunaräume dienen, an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten (Bauflächen mit besonderem Nutzungszweck),
- maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausschließlich innerhalb der Baufläche 1,
- Anlagen für die Freizeitgestaltung auch innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sowie
- Einrichtungen für den Betrieb und die Unterhaltung des Gebietes sowie die Ver- und Entsorgung der Reise- und Wohnmobile auch innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsflächen.



## Aufgaben die hier zu lösen waren:

- Zufahrt (Abbiegespur)
- Biotope (Schilf)
- Artenschutz
- Findung von Ausgleichsflächen (Zeitfaktor)
- Oberflächenwasserentwässerung
- Forderung der Kommune nach rund 260 PKW-Stellplätzen

## Wichtiger Themen waren auch:

- Frühzeitige Beteiligungen der Behörden
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (dafür wurde auch eine Präsentationsvideo erstellt)
- Zeitfaktoren bei Gutachten und Umweltbelangen/ Artenschutz beachten

**Planungszeit waren bisher 2 Jahre!**



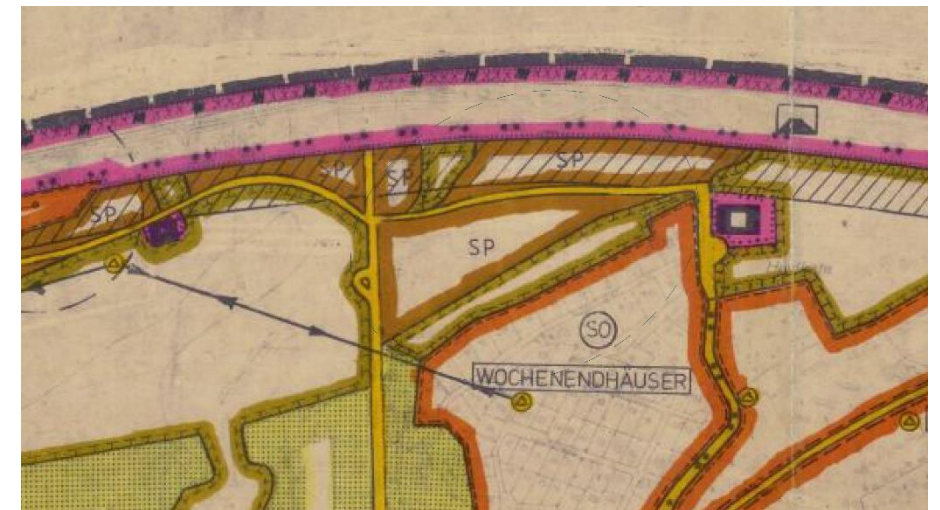
## Umnutzung eines bestehenden Parkplatzes zum Wohn- und Reisemobilplatzes:

- Toplage direkt an der Küste
- Baurechtlich ist ein Flächennutzungsplan vorh.
- Es gibt bereits eine Ver- und Entsorgungsstation
- Es sollte nur ein Platz ohne Ausstattung zum Übernachten für max. 2 bis 3 Tage entstehen
- Erschließung vorhanden

## „Deutsche Bürokratie“? Was ist notwendig?

- Machbarkeitsstudie und Bedarfsanalyse durch Kreis- und Landesplanung gefordert
- Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde gefordert
- Umweltbelangen/ Artenschutz sind zu prüfen

**Planungszeit bisher schon 3/4 Jahr, mit den Forderungen werden es wohl 2 Jahre mit erheblichen Kosten!**



## Was ist schon vorhanden?



## Heutige Situation/Bestand



# BEISPIEL: HEIDKATE/UMNUTZUNG EINER PARKPLATZFLÄCHE



## Verfahrensstand:

- Es wird derzeit geprüft ob auch ein einfacherer Planungsweg zur Genehmigung möglich ist? **(Sieht allerdings schlecht aus!)**
- Was muss an Gutachten vorgelegt werden?



**Legende:**

- SCH vorhandene Schranke / Kette
- KA Kassenautomat
- BS Beschilderung
- MJ Milienborung
- STAG Steinabgrenzung
- 1 - 44 Nummerierung der Wohnmobilstellplätze
- HK Höhenkontrolle (Zufahrt nur für PKW bis 2,30 und einer Höhe von 2,00m)
- SD Strandschutzbereich
- Wegebeziehungen zum Strand

**Konzept zur Nutzung vorhandener Stellplätze als Wohnmobilstellplatz**

Bearbeitung: 14.08.2023

**B2K**

Mafstab 1 : 500

## Umnutzung einer bestehenden Zeltwiese eines Campingplatzes zum Wohn- und Reisemobilplatzes:

- Toplage direkt an der Küste
- Baurechtlich sind ein Flächennutzungs- und Bebauungsplan vorh.
- Erschließung ist teilweise vorhanden

### „Deutsche Bürokratie“? Was ist notwendig?

- Machbarkeitsstudie und Bedarfsanalyse durch Kreis- und Landesplanung gefordert
- Änderung des Bebauungsplanes wurde gefordert
- Umweltbelangen/ Artenschutz sind zu prüfen
- Neue Zufahrt und Löschwasserversorgung sind notwendig
- Aufgrund der Bodenverhältnisse dürfen nur Fahrzeuge bis 4,5t den Platz nutzen

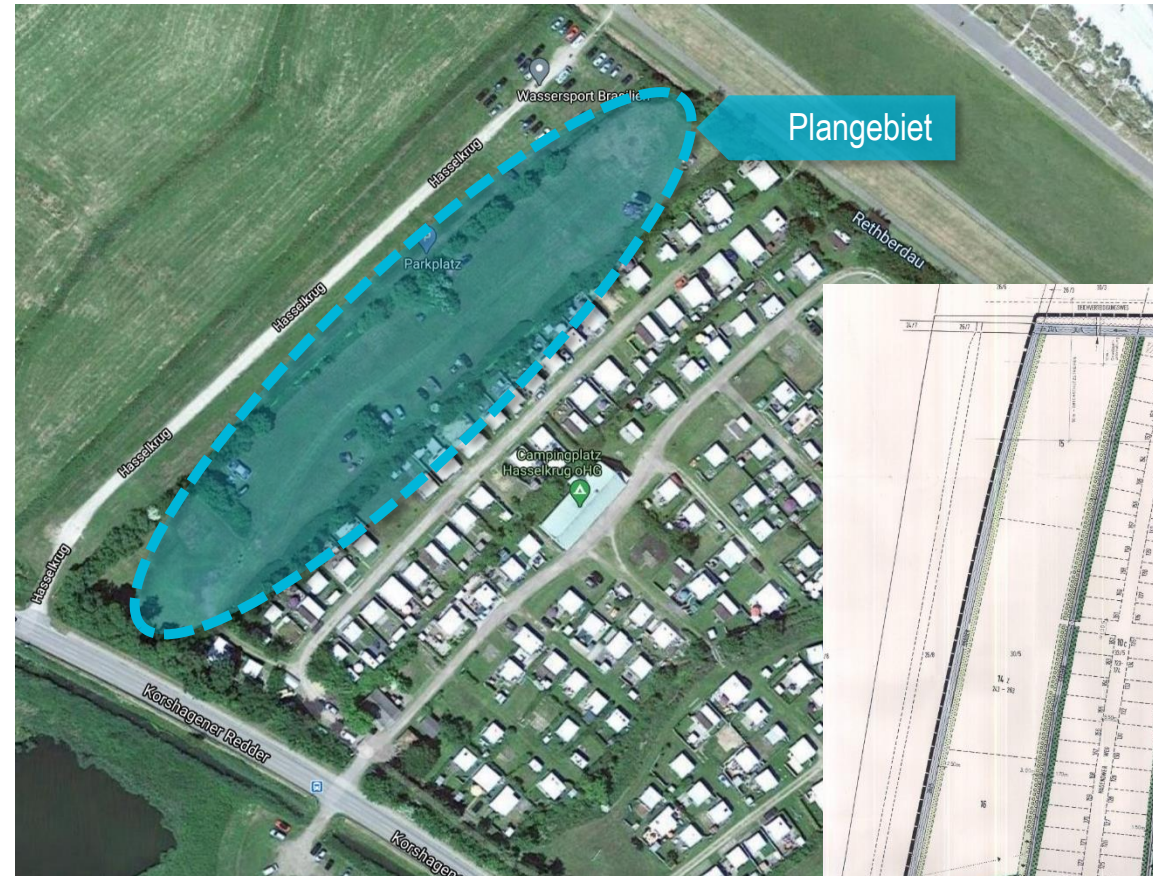
**Planungszeit bisher schon 1 1/2 Jahre, mit den Forderungen werden es wohl mehr als 3 Jahre mit erheblichen Kosten, was die Umsetzung wohl unwirtschaftlich machen wird.**





## Warum ein weiterer Wohnmobilstellplatz in Schönberg

- Attraktive Lage an der Ostsee
- 9 Campingplätze in der Probstei aber nur 4 Wohnmobilstellplätze
- Zusätzlicher Bedarf an Wohnmobilstellplätzen aufgrund des Campingbooms und die seit Jahren steigenden Zulassungszahlen bei den Wohnmobilen
- Ergänzung des bestehenden Angebots (vorh. Campingplatz und vorh. Wohnmobilstellplatz) an einer bestehenden und verkehrlich gut erreichbaren Lage
- Der Bereich zwischen dem Schönberger Strand und Kalifornien mit seinen Angeboten (Promenade, Einkaufs- und Ausflugsmöglichkeiten usw.) bietet eine gute Infrastruktur
- Vermeidung von „Wildstehen“ auf anderen Flächen mit den dazugehörigen negativen Auswirkungen
- Ganzjährige Nutzung durch automatisierte Nutzung



## Die Idee

- ca. 38-40 Wohnmobilstellplätze
- Größe ca. 7,00 m x 10,00 m (auf Schotterrassen, Rasen oder Kieselsteinen)
- Fahrweg ca. 6,00 m breit (auf Schotterrassen)
- 2 Ver- und Entsorgungsstationen
- 1 Müllsammelstelle
- Vollautomatische Anmeldung mit Schrankensystem
- Ein Multifunktionsgebäude mit Sanitärbereich, Gruppenraum, evtl. Sauna, Apartment für Personal in der Saison
- Ganzjährige Nutzung durch Gruppenraum, Sauna und evtl. Gruppentreffs (Vereine, „Camper-Veranstaltungen“ usw.)
- Separate Zufahrt
- Eigener Zugang (Weg) zum Wasser/ Deich
- Beibehaltung aller vorh. Grünstrukturen
- Naturnahe Entwässerung aufgrund geringer Versiegelung
- Herstellung der Stellflächen in wasserdurchlässiger Bauart



## Verfahrensstand:

- Es wird geprüft derzeit geprüft ob dieser Wohn- und Reisemobilplatz wirtschaftlich herstellbar und zu betreiben ist.

**(Sieht allerdings schlecht aus!)**

**Grundsätzlich stellt sich hier aber die Frage warum ein bestehender Campingplatz nicht „einfach“ die bestehende Zeltwiese (IST DOCH AUCH CAMPING) umnutzen kann?**

**Die Bereitschaft bei Landes- und Kreisplanungsbehörden sowie in der unteren Bauaufsicht, hier einfachere und schnelle Wege zu finden, ist sehr gering.**



## Was kann „schief“ gehen (am Beispiel einer Erweiterung eines vorh. Campingplatzes) ?



### Genehmigter Bestand:

- 58 Stellplätze (Genehmigung 1970)
- 64 Stellplätze (Genehmigung 1995)

### Wohnmobilstellplatz

- 44 Stellplätze (Genehmigung 2003)



Wohn- und Reisemobilbereich mit  
Erweiterungsfläche



Bestand mit Dauercampern und  
touristischen Plätzen

- Gute Lage ca. 250m von der Ostsee entfernt
- Campingplatz besteht seit den 1950er-Jahren
- Es gibt bereits unterschiedliche Campingangebote
- Es gibt Flächenreserven
- Der gesamte Ortsbereich ist touristisch geprägt
- Baurecht ist über drei B-Pläne vorh.

## Geplant war, nach über 30 Jahren, eine Erneuerung und Erweiterung des Campingplatzes mit den heute notwendigen unterschiedlichen Campingplatzangeboten



### Geplante Erweiterungen:

- Wohnmobile und Urlaubscamping
- 35 zusätzliche Stellplätze
- Wiese für Zelte, Kleinwohnwagen und Bullis
- 40 neue Stellplätze

### Campinghäuser

- 22 neue Häuser
- Urlaubscamper
- 48 zusätzliche Stellplätze
- Dauercamper
- 38 zusätzliche Stellplätze

- Anfang 2022 wurde das Konzept mit der Kommune und mit Behörden vorabgestimmt und fand die Zustimmung.
- Im Sommer 2022 wurden in einem Ortstermin mit den wichtigsten Behörden letzte Fragen und Themen beraten und Lösungen gefunden.
- Es stand dem Projekt eigentlich nichts im Weg ! **ABER !!!**

## Was ist passiert:

- Im Herbst 2022 wurde das frühzeitige baurechtliche Verfahren für das Konzept und den B-Planentwurf durchgeführt.
- Aufgrund der bisherigen positiven Stellungnahmen der Kommune und der Behörden ohne eine vorherige Beteiligung der Öffentlichkeit (evtl. durch eine Veranstaltung wo die Öffentlichkeit hätte Fragen stellen können).
- Die Öffentlichkeit hatte dann aufgrund fehlender Aufklärung erhebliche Bedenken gegen die Planung, folgende Themen wurden vorgebracht:
  - Schallschutz
  - Verkehrsbelastung
  - Artenschutz
  - Zerstörung von Natur- und Landschaft
  - Camper würden die Ruhe stören und Müll produzieren und ständig grillen
  - Camper hätten überwiegend Hunde, die überall ihre „Geschäfte“ machen würden
  - Welche Vorteile hat die Kommune von solch einer Erweiterung
  - usw.
- Die Behörden hatten keine Bedenken gegen die Planung.
- Im Frühjahr 2023 war Kommunalwahl in Schleswig-Holstein und die Öffentlichkeit, die gegen die Planung ist (immer sind 90 Stellungnahmen gegen die Planung eingereicht worden), hat dazu geführt, dass sich Mehrheitsverhältnisse verschoben hatten und die Gemeinde die Planung dann im Herbst/ Winter 2023 abgelehnt hat.



## Wie ging es weiter:

- Im Januar/Februar 2024 haben der Investor und wir die Anregungen und Bedenken bewertet und Gutachten sowie Lösungsvorschläge vorgestellt.
- Grundsätzlich waren keine Anregungen oder Bedenken gerechtfertigt. Gutachten zu den div. Themen haben es ergeben.
- Das Thema wurde nur noch emotional, und durch eine „Neiddebatte“ angefeuert, beraten. Sachliche Diskussion war mit der Kommune und der Öffentlichkeit nicht mehr möglich.
- Die Gemeinde hat dann einen Beschluss gefasst, die Planung nur noch sehr begrenzt zu ermöglichen (über 70% der Erweiterungswünsche wurden nicht mehr akzeptiert).

**Bis zu diesem Zeitpunkt waren bereits 2 Jahre Planungszeit vergangen.**



## Was nun:

- Im Frühsommer hat der Investor mit uns zusammen eine stark reduzierte Erweiterung erstellt.
- Diese wurde nun im August 2024 in einem Ortstermin mit Vertretern der Kommune beraten. Eine Entscheidung, ob diese Erweiterung dann noch möglich ist, steht aus.

**Derzeit sind bereits 2 1/2 Jahre Planungszeit vergangen.**

## Fazit:

**Immer eine angemessene Beteiligung der Öffentlichkeit oder Nachbarn durchführen. Dies ist heute durch gute organisierte Veranstaltungen oder auch online sehr gut machbar und ist kein großer Zeitverlust.**

**Im Vorwege klären, was die Kommune an „Mehrwert“ durch solch eine Planung hat.**





## Fazit:

- **Trotz der Aufgaben („benutze ungern das Wort Probleme“) keine Angst haben eine Planung oder Idee anzugehen.**
- **Wichtig ist eine gute Bestandsaufnahme und Bewertung durchzuführen (siehe Eingangsfolie).**
- **Zeitfaktoren beurteilen und berücksichtigen.**
- **Eine gute Information mit allen Beteiligten erscheint am Anfang mühsam und lästig, lohnt sich aber, um nicht später wichtige Zeit zu verlieren.**
- **Rechtzeitig Fachplaner, Gutachter und Behörden hinzuziehen.**

**ES LOHNT SICH !**

## Also sind die nachfolgenden ersten Schritte / Beurteilungen aus meiner Sicht wichtig:

- **Wo soll der Platz errichtet werden?**
  - Standortanalyse, Baurecht, Bodenbeschaffenheit, Schutzbereiche, Schutzabstände
- **Was für eine Art von Stellplatz soll erstellt werden?**
  - z.B. Übernachtungsplatz oder touristischer Platz
- **Welche Qualität will ich/soll zur Verfügung gestellt werden?**
  - einfacher autarker Platz, Platz mit Mindestausstattung oder Luxusplatz
- **Wer muss in die Planung RECHTZEITIG eingebunden werden?**
  - Behörden, Öffentlichkeit, direkte Nachbarn
- **Welche Gutachten sind notwendig?**
  - Verkehr, Boden, Schall, Artenschutz, Umwelt usw.

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!  
FRAGEN, ANREGUNGEN UND DISKUSSIONEN

4. Deutscher Stellplatztag 2024  
in Düsseldorf - Caravan Salon

**B2K**  
Architekten | Stadtplaner

Dipl. Ing. Oliver Kühle