Gemeinde Neukirchen

Begründung

zur

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

für das Gebiet

–Südlicher Bereich Campingplatz Sütel-Strand (Seepark Sütel)-

Entwurf / August 2011

Architektur + Stadtplanung
Baum Ewers Dörnen GmbH
Oldenburg in Holstein

I N H A L T

1.0 Allgemeine Grundlagen
1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser
1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

4.0 Darlegung der städtebaulichen Planung
4.1 Art der baulichen Nutzung
4.2 Maß der baulichen Nutzung
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
4.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
4.5 Verkehrserschließung
4.6 Grünordnung
4.7 Ver- und Entsorgung

5.0 Umweltbelange

6.0 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

7.0 Bodenordnung

8.0 Kosten

Gesonderter Teil der Begründung: Umweltbericht

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neukirchen hat am 25.09.2008 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für Teilgebiete im Bereich des vorhandenen Campinplatzes Seepark beschlossen.

Der Planung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils gültigen Fassung.

Die Planunterlage für die Planung ist von dem Vermessungsbüro Ruwoldt Brüning Alexander, Oldenburg i.H., erstellt worden.

Mit der Ausarbeitung der Planung ist das Büro Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Dörnen GmbH in Oldenburg i.H. beauftragt worden.
Der Umweltbericht ist von dem Büro Landschaftsarchitekten, Herrn ter Balk in Lübeck erstellt worden.

1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt im Ortsbereich Sütel-Strand der Gemeinde Neukirchen. Es umfasst 3 Teilgebiete, die derzeit im Wesentlichen als Acker- und Wiesenflächen genutzt werden.

Die Umgebung ist gekennzeichnet durch vorhandene Campingplatz- und Ferienhausgebiete, angrenzende Ackerflächen sowie den Grabenverlauf der Godderstorfer Au. Östlich des bestehenden Campingplatzes befindet sich die Ostseeküste.

Das Plangebiet wird über eine Zufahrtsstraße aus Richtung Sütel erschlossen.

2.0 Planungsziel und Planungserfordernis

Folgende Planungsziele werden angestrebt:

- Schaffung zusätzlicher Spiel- und Sportangebote
- Verbesserung der verkehrlichen Situation (Errichtung eines Parkplatz für motorisierte Wohnfahrzeuge und Gäste bzw. Besucher) im Eingangsbereich des Campingplatzes
- Überplanung des ehem. geplanten Sanitärgebäudes im mittleren Bereich des Campingplatzes zugunsten einer Freizeit- und Bistronutzung sowie vermietbarer Einzelbäder
- Umwandlung einer bisher dargestellten Spiel-, Sport und Freizeitfläche in eine mögliche Aufstellfläche für Zelte und Wohnwagen i. S. v. § 14 Abs. 3 Camping- und Wochenendplatzverordnung
- Errichtung von Ferienhäusern mit einem vielfältigen Angebotsspektrum (Bandbreite von "Normal"- bis Luxusausstattung) zwischen dem Campingplatz und der nördlich gelegenen Ferienhaussiedlung Seepark

Die Umsetzung der o. g. Ziele erfordert die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Neukirchen.

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

Das Plangebiet liegt mit seinen Teilgebieten im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sollen keine neuen Zelt- und Campingplätze ausgewiesen werden. Erweiterungen bestehender Anlagen sollen nur im Rahmen der Qualitätsverbesserung erfolgen. Eine Erhöhung der Standplatzzahlen soll dabei möglichst vermieden werden.

Die Teilgebiete 2 und 3 liegen gemäß der Darstellung des Regionalplans II in einem regionalen Grünzug. Zur Sicherung der Freiraumfunktionen sollen Belastungen der regionalen Grünzüge vermieden werden. In den Grünzügen soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den genannten Funktionen vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen.

Das Teilgebiet 3 liegt in Teilen im Bereich eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. In diesen Gebieten ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen (Vorbehaltsgebiet).

Die regionalplanerischen freiraumorientierten Aussagen gehen mit den bestehenden Bau- und Nutzungsstrukuren nicht konform. Für den vorhandenen Campingplatz besteht allerdings ein berechtigter Bestandschutz, basierend auf rechtsverbindlichen Bauleitplanungen und Genehmigungen.

Die durch die Planung vorgesehene Intensivierung von rückwärtigen Flächen bezieht sich auf eine zukunftsorientierte und -sichernde Verbesserung des touristischen Angebotes im Rahmen einer bereits etablierten Nutzung. Dabei werden der regionale Grünzung sowie das o. g. Vorbehaltsgebiet insofern mit in das planerische Kalkül einbezogen, als dass die neue, südliche Flächenausweisung im Teilgbiet 3 als Grünfläche erfolgt und diese Fläche somit keinen Baugebietscharakter aufweist.

Eine Kapazitätserhöhung der genehmigten 415 Standplätze erfolgt nicht.

In den Sommermonaten zeigt sich häufig, dass in der Urlaubsregion Neukirchens Wohnwagenstandplätze für einen gewissen Ferienzeitraum nachgefragt werden. Bei einem fehlenden oder nicht flexibel handhabbaren Standplatzangebot müssten diese Gäste abgewiesen werden. In dem Sondergebiet Campingplatz / Sommeraufstellung soll deshalb das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen für die Zeit der Sommerferien in der Bundesrepublik Deutschland auf der Grundlage des § 14 Abs. 3 der Camping- und Wochenendplatzverordnung zugelassen werden. Die Zahl der aufzustellenden Zelte und Wohnwagen darf gem. der o. g. Verordnung höchstens 15 % der Standplätze des Campingplatzes betragen. Im vorliegenden Fall sind dieses 62 Plätze, die innerhalb des gesamten Campinplatzes angeboten werden dürften.
Die Sommeraufstellfläche nördlich des Biotops stellt eine westliche Ergänzung einer bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesenen Aufstellfläche gleicher Art dar. Nördlich des Biotops war bisher ein Streichelzoo geplant, der nicht zur

Umsetzung kommen wird. Die Fläche wird insofern planerisch neu definiert und nunmehr in einem Gesamt-zusammenhang festgesetzt.

Im Teilgebiet 2 ist die Errichtung eines Parkplatzes für motorisierte Wohnfahrzeuge und für Gäste bzw. Besucher vorgesehen (so genannter Wohnmobilhafen).
Der Wohnmobilhafen dient u. a. dem Entgegenwirken von dem permanent auftretenden „Wildabstellen“ an Straßen- und Wegerändern und als mögliche Anlaufstelle für abendliche oder nächtliche Ankünfte.
Darüber hinaus soll die Gäste- und Besucherstellplatzsituation zeitgemäß geordnet werden.
Dafür wird eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche unmittelbar an der Straße bzw. im Eingangsbereich des Campingplatzes in Anspruch genommen.

Im Teilgebiet 3 ist u. a. eine angebots- und qualitätsverbessernde Maßnahme in Form eines Sport- und Spielareals geplant.
Die Campingplätze stehen untereinander in dem Wettbewerb, ihr familiengerechtes Angebot auf dem Freizeitsektor stetig und im Rahmen des Machbaren zu verbessern. Dieses gilt insbesondere auch für das Spiel- und Sportangebot für Kinder und Jugendliche. Das bisherige Angebot auf dem Campinplatz ist nicht mehr zeitgemäß und ist lagemäßig zu stark an die Dauerplatzstrukturen angelehnt.
Deshalb soll ein neues, großzügiges Areal für das intensive Spielen im südwestlichen Plangebiet geschaffen werden. Dieses Areal liegt etwas abseits der Dauerplätze.
Die bisherigen Spielflächen im Umfeld des Empfangsbereiches bleiben dennoch erhalten, werden künftig aber dem weniger intensiven Spielen bzw. als Kleinkinder-spielplatz zur Verfügung stehen.

Die durch die o. g. Maßnahmen unterstützte Zukunftssicherung des bereits bestehenden Campingplatzes steht im überwiegenden Interesse einer touristischen Entwicklung und Ordnung. Die Anpassung an erforderliche Angebote sichert den Erhalt des Campingplatzes und die daraus resultierenden Synergieeffekte für den Küstenabschnitt der Gemeinde Neukirchen. Insofern liegt eine Qualitätsverbesse-rung auch immer im öffentlichen Interesse.

4.0 Darlegung der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die touristisch genutzten Baugebiete werden als Sonderbgebiete, die der Erholung dienen, nach § 10 BauNVO mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.
Die einzelnen Baugebiete unterscheiden sich nach ihrer Zwecksbestimmung und der Art der Nutzung wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 9 der BauNVO.

Die Gemeinde hat mit Datum vom 19.08.2008 ein touristisches Konzept zur Entwicklung eines Ferienhausangebotes aufgestellt. Entsprechend eines Gesprächsvermerks über ein Abstimmungsgespräch der Gemeinde mit der Landesplanungsbehörde und der Kreisverwaltung vom 01.10.2008 sind im Bereich Sütel 4 bis 5 Häuser vertretbar. Nach dem Konzept sind vier Häuser im Teilgebiet 1 vorgesehen.
Das Sondergebiet –Ferienhausgebiet- dient nur der Unterbringung von Ferienhäusern, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind,

überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Zulässig sind deshalb auch nur Ferienhäuser. Die Anzahl der zu errichtenden Ferienhäuser wird auf vier Häuser begrenzt, die jeweils in einem der vier ausgewiesenen Baufeldern entstehen können. Im Sinne einer gewissen Flexibilität könnten bspw. aber auch zwei kleinere Häuser in einem Baufeld errichtet werden, so dass sich die Relation von Häuserstandort und Freiraum etwas verändert.
Die regelmäßige Vermietung der Ferienhäuser erfolgt über eine enge betriebliche Anlehnung an den Betrieb des Campingplatzes. Eine dauerhafte Wohnnutzung wird somit nicht begründet und ist anhand der planungsrechtlichen Ausweisung nicht zulässig.

Das Sondergebiet –Campingplatzgebiet / Gebiet für motorisierte Wohnfahrzeuge und Stellplätze- dient u. a. dem Abstellen von Wohnmobilen.
Darüber hinaus sind hier vorhandene und geplante Stellplätze für Besucher und Gäste des Campingplatzes vorgesehen.

In dem Sondergebiet –Campingplatzgebiet / Sommeraufstellung- soll das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen i. S. d. § 14 Abs. 3 der Camping- und Wochenendplatzverordnung ermöglicht werden. Die Flächen können auch als Liegewiesen oder für Grillplätze genutzt werden.
Darüber hinaus umfasst das Teilgebiet 3 eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Sport- und Spielfläche-.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Regionalplan ist folgender Grundsatz definiert: „In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sollen vorrangig Qualität und Struktur des touristischen Angebots verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt und der Aufbau neuer touristischer Angebote auch im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebotes gefördert werden ... Neue touristische Infrastrukturen sollen im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung insbesondere zur Unterstützung und Fortentwicklung bestehender Strukturen und Funktionen entwickelt werden.“ Die geplanten Ferienhäuser sollen ein neues, ergänzendes bzw. unterschiedliches Angebotsspektrum (Bandbreite: Normal- bis Luxusausstattung) bieten. Sie sollen auch für mehrere Familien / Personen ausgelegt sein, da gerade Mehrbetthäuser eine gute Vermietbarkeit aufweisen. Pool-(Luxus-)Ferienhäuser verfügen zudem über Pool- und Saunabereiche, die direkt in die Häuser integriert sind und einen großen Anteil der Gebäudegrundfläche einnehmen. Bei diesen Häusern sind Grundflächen über 100 qm durchaus üblich.
Städtebaulich sind die Grundflächen vertretbar, da im Gegensatz zur nördlichen Siedlung eine wesentlich aufgelockerte Stellung der Gebäude zum Tragen kommen wird. Darüber hinaus werden die geplanten Gebäude flacher in Erscheinung treten, da sie im Gegensatz zu den Häusern in der nördlichen Siedlung nicht über eine ausgeprägtes Dachgeschoss verfügen werden.
Die festgesetzte Höhe der Oberkante der Ferienhäuser von 5 m gilt als Höchstmaß. Damit wird eine überdimensionierte Höhenentwicklung der Gebäude verhindert.

Die bisher zulässige Grundfläche des geplanten Freizeit- und Sanitärgebäudes im Teilgebiet 3 wird um 200 qm vergrößert. Darüber hinaus werden nunmehr 2

Vollgeschosse und eine Höhenbegrenzung von 12 m über dem Bezugspunkt von 5 m üNN vorgesehen.
Die erweiterte Planung wird erforderlich, um dem Bedarf entsprechend eine witterungsunabhängige Freizeit- und Bistronutzung sowie vermietbare Einzelbäder anbieten zu können.

Auf der Sport- und Spielfläche im Teilgebiet 3 sollen außerhalb des hochwassergefährdeten Gebietes auch überdachte Sport- und Spielbereiche geschaffen werden, um witterungsunabhängige Einrichtungen anbieten zu können. So kann u. a. eine überdachte Tischtennisanlage o. ä. errichtet werden. Die Grundfläche aller vorgesehenen Überdachungen darf 200 qm nicht überschreiten, da in diesem Gebiet keine bauliche Dominanz entstehen soll.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

In dem Sondergebiet –Ferienhausgebiet- werden die Standorte von Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Sie sollen nur in einem engeren räumlichen Umfeld der Hauptgebäude möglich sein.

Garagen und überdachte Stellplätze sind in allen Baugebieten nicht zulässig, da sie keine notwendigen und bedarfsbezogenen Anlagen darstellen und das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen würden.

4.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Sämtliche Erschließungsfahrwege, Gehwege und Stellplätze in den Baugebieten sind zur Minderung der Bodenversiegelung mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

4.5 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Straße aus Richtung Sütel.

Zwecks Erschließung des Ferienhausgebietes ist ein privater Erschließungsweg vorgesehen, über den das Gebiet an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen wird. Eine Sicherung ist durch Grunddienstbarkeit oder Baulast herzustellen, sofern eine Einzelparzellierung erfolgen sollte.
Über die private Verkehrsfläche ist auch die Befahrbarkeit für Notfahrzeuge sichergestellt. Hierfür ist u. a. eine Wende- und Rückstoßmöglichkeit zwischen den beiden östlichen Häusern eingeplant.

Die innere Erschließung des Campingplatzes wird über bestehende oder neu zu errichtende Fahrwege gewährleistet. Für die Wegestruktur gelten die Vorgaben der Camping- und Wochenendplatzverordnung nach § 4.

4.6 Grünordnung

Nördlich und südlich des Sondergebietes –Ferienhausgebiet- sind Abschirmungsgrünflächen ausgewiesen. Sie dienen der visuellen Trennung der bestehenden Gebiete von dem geplanten Ferienhausgebiet. Pflanzmaßnahmen im Gebiet unterstreichen diese Wirkung zusätzlich.
Zur Sicherung des Landschaftsfreiraumes zur Küste sind Gruppenpflanzungen auf der östlich angrenzenden Maßnahmenfläche festgesetzt. In Verbindung mit dem

vorhandenen Freiraum ist so im ostseeseitigen Erscheinungsbild keine wesentliche Änderung zu erwarten.
Die Ferienhausgrundstücke sollen zudem im Sinne von so genannten Naturgrundstücken ohne Einfriedungen entwickelt werden.

In den Campingplatzbereichen sind als Rahmenbegrünung Gehölzstreifen, teils mit Bäumen, festgesetzt. Sie ergänzen u. a. vorhandene Heckenstrukturen. Die Bepflanzungen bilden jeweils einen qualitätvollen Abschluss zur freien Landschaft, verhindern Einsichtmöglichkeiten und beugen Nutzungskonflikten zwischen dem Campingplatz und den angrenzenden Ackerflächen vor. Sie bieten zudem einen Lebensraum für zahlreiche Tierarten, die dort Nahrung und Schutz finden.

Vorhandene Heckenstrukturen innerhalb des Campingplatzgebietes bleiben als Gliederungselemente weiterhin erhalten.

Zwei Flächen westlich des geplante Freizeit- und Sanitärgebäudes sind mit einzelnen Laubbäumen zu bestocken. Damit wird der Gebäudekörper in seiner visuellen Wirkung zum angrenzenden Wiesenbereich etwas gemindert.

Als ökologisch und landschaftlich wertvoller Bereich ist insbesondere der Auenbereich der Godderstorfer Au bis zu dem örtlich vorhandenen Geländesprung zu bewerten. Um den tatsächlichen Niederungsbereich an der Godderstorfer Au nachhaltig zu sichern, ist hier eine extensive Wiesennutzung vorgesehen. Dadurch wird u. a. die Artenvielfalt der Wiesenvegetation und der Tierwelt gefördert.

Im Sinne der Sicherung naturräumlicher Gegebenheiten im regionalen Grünzug wird die das Biotop umgebende Fläche gegenüber der rechtsgültigen Planung erheblich vergrößert. Die offenen Grasflächen mit dem partiell vorhandenen Baum- und Strauchbestand soll nunmehr der gelenkten Sukzession zugeführt werden. Damit wird auch einer Beeinträchtigung des Biotops von den umgebenden Freizeit- und Erholungsflächen Einhalt geboten.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch vorhandene Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Netze auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften weiterhin sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde und der Ver- und Entsorgungsbetriebe.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt zentral durch den ZVO. Der Campingplatz verfügt hier bereits über Anschlüsse.

Das Niederschlagswasser wird, soweit es nicht verdunstet, schadlos über den Oberboden versickert. Die partielle Versickerung ist, wie bisher auch, auf den großzügigen Frei- und Pflanzflächen möglich. Darüber hinaus können die vorhandenen Teiche im Campingplatzgebiet Oberflächenwasser aufnehmen. Überläufe sind aufgrund der Größe der vorhandenen Teiche nicht erforderlich. Es kommt hier lediglich zu veränderten Wasserständen innerhalb des Teichbereiches.

Die momentan für die Löschwasserversorgung des Campingplatzes dienenden Hydranten verfügen über eine Zapfleistung von 24 cbm/h über einen Zeitraum von 2 Std. Für das geplante Gebäude im Teilgebiet 3 sowie für die geplanten Ferienhäuser im Teilgebiet 1 ist eine Menge von 48 cbm/h über einen Zeitraum von 2 Std. als

Minimalleistung anzusetzen. Dem entsprechend sind die Hydranten zu erneuern bzw. leistungsmäßig anzupassen. Gem. einer Korrespondenz zwischen dem ZVO und dem Campingplatzbetreiber (Schreiben ZVO vom 08.04.11) kann bei den ausreichend vorhandenen Hydrantenstandorten eine Menge von 48 cbm/h über einen Zeitraum von 2 Std. aus dem Trinkwassernetz entnommen werden. Die Gebäudenutzung im Teilgebiet 3 ist dann hiernach auszulegen.
Die Löschwasserversorgung und der Brandschutz im Campinglatzbereich richten sich im übrigen nach der Camping- und Wochenendplatzverordnung und liegen u. a. in der Verantwortung des Campingplatzbetreibers.

Das Gebiet des Campingplatzes wird von 3 Leitungstrassen gekreuzt bzw. berührt. Leitungen und Kabel dürfen generell in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden.

5.0 Umweltbelange

5.1 Die Planung bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet sowie auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes. Die konkreten Maßnahmen sind im Umweltbericht dargelegt. Entsprechend den Möglichkeiten des BauGB wird anstatt einer zusätzlichen Aufnahme von Festsetzungen im B-Plan eine Vereinbarung nach § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde geschlossen, die verbindliche Regelungen zum Inhalt haben wird.

5.2 Belange des Artenschutzes gemäß § 37 ff BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) werden, soweit sie für die Planung von Bedeutung sind, entsprechend berücksichtigt. Auch hier wird auf die Darlegungen im Umweltbericht verwiesen.

5.3 Bei der dargestellten Altablagerung handelt es sich nach der Ursprungsplanung um eine Verfüllung eines Teiches mit Hausmüll. Bei Bodenarbeiten in diesem Bereich ist mit Abfällen und belastetem Boden zu rechnen. Dieser Aushub ist gesondert zu entsorgen. Die ordnungsgemäße Entsorgung ist der zuständigen Kreisbehörde nachzuweisen.

5.4 Die Küstenbereiche vor dem Campingplatz gehören zum europäischen Schutzgebietssystem OE 1633-491 „Ostsee östlich Wagrien. Im Sinne der Erhaltungsziele des o.a. Vogelschutzgebietes ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Vogelarten und ihrer Lebensräume durch die Planung jedoch auszuschließen. Auf die Darlegungen im Umweltbericht wird verwiesen.

6.0 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

6.1 Das Plangebiet liegt nördlich der Godderstorfer Au teilweise unter 3,50 m üNN. Die betroffenen Flächen sind als hochwassergefährdetes Gebiet gekennzeichnet. Damit ist für diese Flächen eine Zweckbindung i. S. d. Hochwasserschutz gegeben.

6.2 Im Nahbereich der überplanten Fläche sind archäologische Kulturdenkmale bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Hierbei handelt es sich um eine Siedlungsstelle und eine Vielzahl von Einzelfunden. Es ist daher möglich, dass sich auch auf der

überplanten Fläche archäologische Kulturdenkmale befinden.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzuüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grunstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

6.3 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 die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.
Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne. blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

7.0 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden durch die vorliegende Planung nicht erforderlich.

8.0 Kosten

Kosten entstehen ausschließlich im Zusammenhang mit der Planung und deren Umsetzung. Diese Kosten werden von dem Vorhabenträger getragen.

Gemeinde Neukirchen, Ostholstein

UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.4, 3. ÄNDERUNG

Für das Gebiet „Südlicher Campingplatz Sütel-Strand (Seepark Sütel)“

AUFTRAGGEBER

H. Höper
Sütel
23779 Neukirchen

VERFASSER

Gunnar ter Balk
Landschaftsarchitekt BDLA
Sophienstraße 21
23560 Lübeck
Tel. (04 51) 799 88 - 30
Fax (04 51) 799 88 - 33

BEARBEITER

R. Engel
G. ter Balk

AUFGESTELLT

Lübeck, Dezember 2010
Bearbeitungsstand: April 2011

INHALT

1. EINLEITUNG 5

1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES 5

1.1.1 Ziele des Bebauungsplanes 5

1.1.2 Inhalte des Bebauungsplanes 5

1.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG 6

1.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen 6

1.2.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen 7

1.2.3 Berücksichtigung der Umweltschutzziele 8

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 9

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES 9

2.1.1 Schutzgut Mensch 9

2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere 9

2.1.3 Schutzgut Boden 11

2.1.4 Schutzgut Wasser 11

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima 12

2.1.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild 12

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 12

2.1.8 Wechselwirkungen 12

2.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 13

2.2.1 Schutzgut Mensch 13

2.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere 13

2.2.3 Schutzgut Boden 14

2.2.4 Schutzgut Wasser 15

2.2.5 Schutzgut Luft und Klima 15

2.2.6 Schutzgut Landschaft 15

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 16

2.2.8 Wechselwirkungen 17

2.3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 17

2.4 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 18

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung 18
2.4.2 Maßnahmen zur Verringerung 18
2.4.3 Maßnahmen zum Ausgleich 19
2.5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 19

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 20

3.1 VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN 20
3.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG 20
3.3 RECHTLICHE UND PLANERISCHE SICHERSTELLUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN 20
3.4 ZUSAMMENFASSUNG 21
3.4.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes 21
3.4.2 Bestehende Situation 21
3.4.3 Entwicklung des Umweltzustandes 22
3.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 22

DATENGRUNDLAGE

Es wurden folgende Unterlagen verwendet:

- Bebauungsplan Nr. 4, 3. Änderung der Gemeinde Neukirchen
  Architektur + Stadtplanung GmbH, Oldenburg i.H., Dezember 2010
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen, 19. Änderung der
  Architektur + Stadtplanung GmbH, Oldenburg i.H., Dezember 2010
- Artenschutzfachliche Stellungnahme zur 3. Änderung des B-Plans Nr. 4 der Gemeinde Neukirchen „Südlicher Bereich Campingplatz Sütel-Strand (Seepark Sütel)“
  BIOPLAN, Neumünster, Oktober 2010
- Landschaftsplan Gemeinde Neukirchen
  ALSE GmbH, 2004
- Vermessungsgrundlage, M 1: 1.000
  Vermessungsbüro Holst und Helten, Bad Schwartau, Januar 2001,
  Vermessungsbüro Ruwoldt, Dezember 2009
- Regionalplan für den Planungsraum II, Schleswig-Holstein Ost
  Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, 2004
- Camping- und Wochenendplatzverordnung, 2010

1. EINLEITUNG

1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

1.1.1 Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Neukirchen beabsichtigt, auf dem Gebiet des Campingplatzes Seepark Sütel das Platzangebot zu erweitern und Infrastrukturmaßnahmen planungsrechtlich zu ermöglichen. Ausgangsbasis dafür ist die 2. Änderung des B–Planes Nr. 4 aus 1990. Mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 4 sind folgende Zielsetzungen verbunden:

- Schaffung zusätzlicher Spiel- und Sportangebote
- Verbesserung der verkehrlichen Situation im Eingangsbereich des Campingplatzes
- Überplanung des ehemaligen geplanten Sanitärgebäudes im mittleren Bereich des Campingplatzes zugunsten einer Freizeit- und Bistronutzung sowie vermietbarer Einzelbäder
- Umwandlung einer bisher dargestellten Fläche „Streichelzoo / Ponyweise“ in Fläche für „Sommeraufstellung“, teilweise in „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“
- Umwandlung einer bisherigen Fläche für die Landwirtschaft in Private Grünfläche mit der Zweckbindung „Sport- und Spielfläche“ (SP).
- Errichtung von Ferienhäusern mit einem vielfältigen Angebotsspektrum (Bandbreite von "Normal"- bis Luxusausstattung) zwischen dem Campingplatz und der nördlich gelegenen Ferienhaussiedlung Seepark.

1.1.2 Inhalte des Bebauungsplanes

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst drei Teilgebiete (TG) mit insgesamt ca. 7,8 ha (70.783 m²):

- 6.609 m² **Teilgebiet 1** für 4 Ferienhäuser, zwischen dem Campingplatz und der nördlich angrenzenden Ferienhaussiedlung gelegen.
- 8.135 m² **Teilgebiet 2** als Fläche für motorisierte Wohnfahrzeuge und Stellplätze
- 56.039 m² **Teilgebiet 3** im nördlichen Bereich: Fläche für Sommeraufstellung und im südlichen Bereich: Sport- und Spielfläche

Art der baulichen Nutzung

Auf den drei Teilflächen sind zwei Arten von Sondergebieten geplant:

- Sondergebiet, das der Erholung dient: Ferienhausgebiet
- Sondergebiet, das der Erholung dient: Campingplatzgebiet.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für die Ferienhäuser, maximal sind 4 Stück zulässig, wird eine maximale Grundfläche (GR) von 150 m² festgesetzt (Teilgebiet 1). Im Teilgebiet 3 wird eine Grundfläche (GR) von 400 m² für das geplante Freizeit- und Sanitärgebäude festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert.

Die Gebäude sind auf eine maximale Höhe von 5 m über Gelände (Ferienhäuser) bzw. 12 m über NN + 5 m (Freizeit- und Sanitärgebäude mit 2 Vollgeschossen) begrenzt.

Auf der Sport- und Spielfläche im Teilgebiet 3 sollen außerhalb des hochwassergefährdeten Gebietes auch überdachte Sport- und Spielbereiche geschaffen werden, um witterungsunabhängige Einrichtungen anbieten zu können. So kann u. a. eine überdachte Tischtennisanlage o. ä. errichtet werden. Die Grundfläche aller vorgesehenen Überdachungen darf 200 m² nicht überschreiten.

Regenwasserversickerung

Das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser des gesamten Campingplatzes wird u. a. über einen vorhandenen Regenwasserrückhalteteich am Ende der Hauptzufahrt des Campingplatzes gesammelt bzw. versickert und verdunstet. Eine partielle Versickerung ist darüber hinaus, wie bisher auch, auf den großzügigen unversiegelten Rasen- und Grünflächen möglich.

1.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

1.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

Im Folgenden werden die wesentlichen Umweltschutzziele aus den einschlägigen Fachgesetzen aufgeführt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

§ 1 (5) BauGB

„Die Bauleitpläne [...] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln [...] sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“.

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:
[...] die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege [...] “.

§ 1a (3) BauGB - Eingriffsvermeidung; Ausgleich

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes [...] sind in der Abwägung [...] zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen [...] als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

[...] Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

§ 15 / 18 BNatSchG - Eingriffsvermeidung; Ausgleich

Der Verursacher ist nach § 15 (2) BNatSchG verpflichtet, verbleibende, unvermeidbare „Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)". Ausgeglichen sind Eingriffe, "wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist." (a.a.O.)

§ 18 (1) BNatSchG: „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden."

§ 44 BNatSchG - Artenschutz

Die Verbote in Bezug auf besonders und / oder streng geschützte wild lebende Pflanzen- und Tierarten sind zu beachten.

§1a (2) BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind [...] Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [...] "

1.2.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen

Regionalplan Planungsraum II (2004)

Im Regionalplan ist ein insgesamt etwa 1 km breiter Regionaler Grünzug beidseits der Godderstorfer Au ist dargestellt. Die Campingplätze Sütel (Seepark, nördlich der Goddesdorfer Au) und Ostermade (südlich der Godderstorfer Au) liegen zumindest teilweise innerhalb des Regionalen Grünzuges. Der unmittelbare Auenbereich ist innerhalb des Regionalen Grünzugs zusätzlich als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft" hervorgehoben.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert (19. F-Plan-Änderung) und an diesen angepasst.

Landschaftsplan (2003)

Der Landschaftsplan der Gemeinde Neukirchen (Büro ALSE GmbH, Selent) zeigt folgende Darstellungen für die drei Teilgebiete der 3. Änderung des B-Planes Nr. 4:

- TG 1 Grünland
- TG 2 Acker

- TG 3 SO Camping
  2 Teiche mit „T-Linien“ (Biotope Nr. 126 und 127)
  Altablagerung (Nr. 4) neben dem geplanten Freizeit- u. Sanitärgebäude
  Laubwald-Neuanlage etwa südlich von Biotop Nr. 126.

Darüber hinaus ist im Bereich der Goddestorfer Au ein Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem Schleswig-Holstein auf regionaler Ebene dargestellt.

In dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist im Bereich der südlichen Fläche des TG 3 „Fläche für die Landwirtschaft“, d.h. kein Wald, dargestellt.

1.2.3 Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Um die o.g. Umweltschutzziele zu berücksichtigen, wurden folgende Fachplanungen erarbeitet:

- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
  Gunnar ter Balk, Landschaftsarchitekt BDLA, Lübeck, Dezember 2010
- Bestandsplan, Maßstab 1 : 1.000
  Gunnar ter Balk, Landschaftsarchitekt BDLA, Lübeck, Dezember 2010
- Artenschutzfachliche Stellungnahme zur 3. Änderung des B-Plans Nr. 4 der Gemeinde Neukirchen „Südlicher Bereich Campingplatz Sütel-Strand (Seepark Sütel), Büro BIOPLAN, Neumünster, Oktober 2010
- Bodengutachten
  nicht erforderlich
- Schallschutzgutachten
  nicht erforderlich

Die Ergebnisse der Fachplanungen sind in den Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen eingeflossen.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

Die bestehende Situation wird im Bestandsplan, Maßstab 1 : 1.000, dargestellt.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Lärm

Vorhandene Lärmbelastungen sind vernachlässigbar gering. Sie beschränken sich auf ankommende und abfahrende Fahrzeuge, die i.d.R. vor der Anmeldung und innerhalb des Platzgeländes Schritttempo fahren und dadurch keine nennenswerten Lärmbelastungen verursachen.

Erholung

Durch die unmittelbare Nähe zur Küstenlinie in kaum mehr als 100 m Entfernung ist eine extrem günstige Ausgangssituation für die ruhige landschaftsgebundene Erholung gegeben. Zudem ist mit den Nutzungen der 3 Teilgebiete Erholung als oberstes Ziel unmittelbar verbunden.

2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Vegetationsfreie und vegetationsarme Flächen

Befestigte und vegetationsfreie Flächen sind, vorwiegend als Verkehrsflächen, im Bereich der Anmeldung und als schmale Wegeflächen bzw. „grüne“ Spurwege zu finden.

Ackerflächen

Im Teilgebiet 2 dominieren Ackerflächen.

Knick (Biotop gemäß § 21 (1) LNatSchG)

Entlang der Straße, die den Campingplatz am Nordrand des Teilgebietes 2 erschließt, liegt ein Teil eines Knickwalls, der von Pappeln überschirmt wird.

Gehölzstrukturen

Ebenerdige, frei wachsende Strauchhecken mit einheimischen Gehölzen befinden sich insbesondere an den Außenrändern der Teilflächen 2 und 3. Der Südrand der Teilfläche 1 wird durch eine geschnittene Hecke (Weißdorn) begrenzt.

Weitere Gehölzstrukturen mit einigen Sträuchern und einzelnen jungen Bäumen, auch Obstbäumen, charakterisieren die vorhandene Situation rund um den Teich inmitten des Teilgebietes 3.

Gras- und Wiesenflächen

Auf den überwiegenden Flächen der Teilgebiete 2 und 3 dominieren Rasenflächen bzw. regelmäßig gemähte Grasflächen. Dabei sind die Mähintervalle auf der Teilfläche 1 deutlich größer, es entsteht der Eindruck einer extensiv genutzten Wiese.

Besondere faunistisch - floristische Lebensräume

Als besonderer faunistisch-floristischer Lebensraum ist der Teich im TG 3 (Teilgebiet 3) zu nennen. Es handelt sich um ein naturnahes Kleingewässer mit Röhrichten, relativ steilen Uferbereichen und einer ruderalisierten Pufferzone.

Geschütze Biotope (§ 30 BNatSchG)

Der ca. 100 m lange Knick am Nordostrand des Plangebietes (Nordrand von Teilgebiet 2) ist nach § 21 LNatSchG geschützt.

Im Teilgebiet 3 ist das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop zu erhalten und gegen Störungen zu sichern.

Schutzgebiete, Natura 2000

Am Rande des Campingplatzes, seeseitig, befindet sich ein Europäisches Vogelschutzgebiet.

Das Europäische Vogelschutzgebiet OE 1633-491 „Wagrien“ erstreckt sich vor der Ostseeküste mit einer Nord-Süd-Ausdehnung von mehr als 20 km. Es beginnt bei Kellenhusen (Dahmeshöved) ca. 15 km südlich des Plangebietes und reicht bis an die Küste Fehmarns ca. 10 km nördlich des Plangebietes. Naturgemäß erfordert die Bewertung eines solchen Gebietes, dass sich seeseitig etwa über einen Breite von 15 km ausdehnt, eine großräumige Betrachtungsweise.

Besonders / streng geschützte Arten

Vorkommen von europäisch geschützten Arten können im B-Plangebiet nur aus der Gruppe der europäischen Vogelarten erwartet werden. Andere Artvorkommen (z.B. von Fledermäusen, der Haselmaus oder der Zauneidechse) sind als unwahrscheinlich einzustufen.

<u>Brutvögel</u>
Das Artenspektrum ist als typisch für Hecken in Küstenbereichen zu nennen. Charakterarten dürften hier neben zahlreichen anderen weit verbreiteten Gehölzfreibrütern insbesondere Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Goldammer, Bluthänfling und Grünfink sein. Am Kleingewässer sind Bruten von Stockente, Teichhuhn, Blesshuhn, Zaunkönig, Dorngrasmücke, Teich- und Sumpfrohrsänger, Fitis und Rohrammer zu erwarten.

Bestandsgefährdete Arten kommen im Spannungsfeld der gegenwärtigen Campingplatznutzung im Plangebiet nicht vor.

<u>Amphibien</u>
Das Kleingewässer im TG 3 ist vermutlich Laichplatz verschiedener Amphibienarten wie Teichmolch, Erdkröte, Gras- und Teichfrosch. Diese zählen jedoch ausnahmslos nicht zu den europarechtlich geschützten Arten. Laichvorkommen von Kammmolch,

Laub- oder Moorfrosch, Knoblauch- oder Kreuzkröte, die im Anhang IV der FFH-RL verzeichnet sind und daher artenschutzrechtlich zu berücksichtigen wären, treten unter Berücksichtigung der aktuellen Lebensraumausprägung und der bislang bekannten Vorkommen in Schleswig-Holstein (vgl. KLINGE & WINKLER 2005) hier nach gutachterlicher Einschätzung nicht in Erscheinung.

2.1.3 Schutzgut Boden

Boden und Hydrogeologie

Es herrschen lehmige Böden vor mit kleinräumig wechselnden Ausgangssituationen. Über Schichtstärken oder den Stand des Grundwassers liegen keine Angaben vor.

Grundwassernahe Flächen sind generell vor allem im Süden, nahe der Godderstorfer Au zu erwarten. Zudem ist anzunehmen, dass das Grundwasser in der Nähe der beiden etwas tiefer liegenden Teiche höher ansteht.

Der Boden ist aufgrund seiner Zusammensetzung relativ gering wasserdurchlässig.

Geomorphologie / Topographie

Das Teilgebiet 1 neigt sich nach Osten in Richtung Ostsee und fällt dabei etwa von NN + 9,50 bis auf eine Höhe von NN + 5,0 m ab, so dass sich eine Höhendifferenz von rund 4,50 m innerhalb dieses Teilgebietes ergibt.

TG 2 zeigt sich als nahezu ebenes Gelände mit Höhen bei NN + 10 m. Das dritte Teilgenbiet neigt sich flach nach Süden zur Goddersdorfer Au und überspannt Höhen von NN + 8 m bis hinunter auf Höhen bei NN + 1,5 m. Der relative Höhenunterschied beträgt hier etwa 6,5 m auf einer Länge von ca. 260 m. Unterhalb davon, markiert durch einen kleinen Geländeversprung, befinden sich weitere Flächen des TG 3, die bis an die Goddestorfer Au heranreichen und unterhalb von NN + 1,0 m liegen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Ein etwa 700 m² großer Teich liegt innerhalb des TG 3. Unmittelbar nördlich an dieses Teilgebiet grenzt ein weiterer Teich an, der ungefähr 1.000 m² misst.

Als weiteres Oberflächengewässer und Fließgewässer ist die Goddestorfer Au zu nennen, ein kanalisiertes Fließgewässer mit technisch ausgebauten Trapezprofilen und relativ steilen Böschungen.

Bodenwasser

Siehe Ziffer 2.1.3 „Boden und Hydrogeologie“

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet hat durch die Wiesenflächen eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch die überwiegend unbebauten Flächen geprägt, die u.a. zu einer geringeren Wärmeabstrahlung als bei versiegelten Flächen beitragen. Die vorhandenen Einzelbäume und Gehölzstrukturen im Plangebiet bzw. an dessen Rändern tragen durch Aufnahme und Bindung von Luftschadstoffen sowie durch Abgabe von Sauerstoff zur Luftgeneration bei.

Emissionen im Hinblick auf Luftschadstoffe sind durch die angrenzende Erschließungsstraße in sehr geringem Maß vorhanden.

Aufgrund der unmittelbaren Küstennähe und einem relativ offenen Raum ist eine insgesamt sehr gut durchlüftete Ausgangssituation mit vernachlässigbar geringen Vorbelastungen zu konstatieren.

2.1.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Großräumig betrachtet liegt das Plangebiet oberhalb des Steilufers an der Ostseeküste innerhalb des „weißen Bandes“ der Campingplätze.

Von nahem gesehen dominieren innerhalb bzw. am Rand der 3 Teilgebiete lineare Gehölzstrukturen mit wenigen Großbäumen. Die Flächen selbst sind als mehr oder minder regelmäßig gemähte Wiesen bzw. Grasflächen zu charakterisieren.

Punktuell sind die beiden Teiche mit ihren Schilfgürteln bzw. dem typischen Baum- und Strauchbewuchs an den Ufern hervorzuheben.

Der vorhandene Platz ist am Außenrand durch den dichten, etwa 6 m breiten Gehölzstreifen aus bunten, heimischen Sträuchern und Bäumen sehr gut eingegrünt.

Die Topographie ist für das Landschaftsbild und das Landschaftserleben vor allem im Bereich der Teilgebiete 1 und 3 von Bedeutung. TG 1 neigt sich zur Ostsee mit dem charakteristischen Fernblick. TG 3 zeigt eine Orientierung zum Binnenland mit Blick in Richtung der Niederung der Godderstorfer Au.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter, wie wertvolle Bauten oder archäologische Fundstätten, im Planungsgebiet oder seiner Umgebung bekannt.

2.1.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wirkungszusammenhänge bzw. Austauschprozesse. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfolgen über verschiedene Wirkpfade, die sich in der Regel über mehrere Schutzgüter erstrecken und zu Wirkketten verkoppeln lassen.

2.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

2.2.1 Schutzgut Mensch

Lärm

Erhebliche Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten. Die Notwendigkeit zur Festlegung flächenbezogener Schalleistungspegel besteht nicht.

Da von einem Interessenausgleich zwischen Campingnutzung und Freizeitangeboten auszugehen ist, sind Lärmschutzeinrichtungen gegenüber der Sport- und Spielfläche nicht notwendig. Die Benutzung der Flächen wird ohnehin über die Ruhezeitenregelung des Campingplatzes gesteuert.

Die Anlage von Sport- und Spielflächen im Bereich des Campingplatzes entlasten die derzeit intensive Strandnutzung. Es kann davon ausgegangen werden, dass die mit dem Spiel verbundenen Beeinträchtigungen des Steilküstenbereiches ebenfalls gemindert werden.

Erholung

Während der Sommermonate in der BRD sind durch die sog. „Überbeleger“ zeitweise mehr Gäste zu erwarten (§ 14 Abs. 3 Camping- und Wochenendplatzverordnung). Hinzu kommen die Gäste, die im Teilgebiet 2, dem sog. „Wohnmobilhafen“, generiert werden. Darüber hinaus werden zusätzliche Spiel- und Freizeitangebote zur Verfügung stehen.

Eine wesentliche Änderung der Erholungssituation ist insgesamt nicht zu erwarten. Hervorzuheben sind qualitative Verbesserungen für die Nutzer des Campingplatzes im Zusammenhang mit den geplanten Flächen für Spiel- und Freizeitangebote im Teilgebiet 3.

2.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Überbauung von Vegetationsflächen

Gehölzbeseitigungen sind nicht erforderlich.

Die Inanspruchnahme der bisher unbebauten Wiesen-bzw. Ackerfläche bedingt generell Verluste für die Tier- und Pflanzenwelt. Die Ackerfläche besitzt, trotz der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, eine gewisse, potenziell höherwertige Biotopfunktion für die Flora und Fauna, die verloren geht.

Artenschutz

Im Sinne des § 44 ff BNatSchG ist eine Aussage zu formulieren, ob und falls ja, in welchem Umfang besonders und / oder streng geschützte faunistische Arten und deren Lebensräume von der Baumaßnahme betroffen sein könnten (Artenschutzrechtliche

Prüfung). Dazu liegt die gesondert gefertigte Artenschutzrechtliche Stellungnahme des Büros BIOPLAN, Neumünster vom Oktober 2010 vor.

Als Ergebnis dieses Fachgutachtens ist festzustellen, dass Einschränkungen und Verluste im Sinne des Artenschutzes nach §§ 42 ff BNatSchG nicht zu erwarten sind.

Schutzgebiete – Natura 2000

Am Rande des Campingplatzes befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet OE 1633-491 „Wagrien“. Naturgemäß erfordert die Bewertung eines solchen Gebietes, dass sich seeseitig etwa über einen Breite von 15 km ausdehnt, eine großräumige Betrachtungsweise.

Am Nordrand des Plangebietes sind im Teilgebiet 1 (SO Ferienhausgebiet) 4 Baufenster für 4 Ferienhäuser dargestellt. In unmittelbarer Nachbarschaft des Teilgebietes 1 befindet sich auf dem nördlich angrenzenden Platz ebenso eine Fläche mit Ferienhäusern bzw. -wohnungen. Dort sind 38 Ferienhäuser sowie weitere 20 Ferienwohnungen („Reihenhäuser“) vorhanden. Es ist zu vermuten, dass darüber hinaus auf benachbarten Plätzen teilweise Dauercampingplätze vorhanden sind, auf denen eine ganzjährige Nutzung zulässig ist.

Im Sinne der Erhaltungsziele des o.a. Vogelschutzgebietes ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Vogelarten und ihrer Lebensräume generell auszuschließen.

Angesichts der sehr wenigen, neu hinzukommenden Ferienhäuser ist nicht zu erwarten, dass es eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes geben wird, da in deutlich größerem Umfang bereits ein ganzjährig nutzbares Ferienhausgebiet unmittelbar nördlich angrenzt.

2.2.3 Schutzgut Boden

Versiegelung

Dauerhafte Eingriffe durch Überbauung werden vornehmlich durch den Neubau von Gebäuden und Wohnwagenstellplatzflächen (TG 1 und 2) auf vorher unversiegelten Flächen, meist Acker- bzw. Wiesenflächen, verursacht. Die Überbauung hat den Verlust belebten Bodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen zur Folge.

Temporäre Verdichtungen und Aushubmaßnahmen während der Bauzeit sowie die Zerstörung gewachsener Bodenschichten und die damit verbundenen Veränderungen des Porenvolumens und Korngefüges durch Baustellenflächen und Leitungstrassen sind allenfalls sehr kleinräumig und nur auf wenigen Flächen zu erwarten.

Altlast

Im Bereich des geplanten Freizeit- und Sanitärgebäudes im TG 3 befindet sich eine Altablagerung. Es handelt sich um eine Verfüllung eines ehemaligen Teiches mit Hausmüll. Bei Bodenarbeiten in diesem Bereich ist mit Abfällen und belastetem Boden zu rechnen. Dieser Aushub ist gesondert zu entsorgen. Die ordnungsgemäße Entsorgung ist der zuständigen Kreisbehörde nachzuweisen.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Die unbebauten Flächen hatten bisher eine gewisse Funktion für die Grundwasserneubildung und besonders als Retentionsfläche übernommen. Künftig können die bebauten und vollversiegelten Flächen nicht mehr der natürlichen Versickerung dienen. Infolgedessen kommt es zu einer gewissen, insgesamt gesamt jedoch geringfügigen Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes und punktuell zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Angesichts der relativ geringen Flächenanteile der Vollversiegelung wird die zu erwartende Beeinträchtigung als geringfügig bewertet. Zudem sind ausreichend Möglichkeiten zur Rückhaltung bzw. flächenhaften Versickerung des Regenwassers auf den offenen Wiesenflächen vor Ort gegeben.

2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Zu überbauende Flächen können prinzipiell ihre klimatische Schutz- und Regenerationsfunktion für die Luftreinhaltung und den Temperaturausgleich nicht mehr wahrnehmen. Bei den versiegelten Flächen kommt es zu stärkeren Aufheizungen und größerer Wärmeabstrahlung als bei begrünten Flächen, so dass sich die nächtliche Abkühlung verringert und es zu größeren Temperaturmaxima kommt.

Die zu erwartenden Belastungen sind jedoch gering und werden zudem durch die unmittelbare Küstennähe und die damit zusammenhängende sehr gut durchlüftete Ausgangssituation erheblich abgemildert.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens besteht keine nennenswerte Auswirkung auf klimatische Funktionen und Werte.

2.2.6 Schutzgut Landschaft

Vorhandene Heckenstrukturen innerhalb des Campingplatzgebietes bleiben als Gliederungselemente erhalten und werden durch Neuanpflanzungen auf den 3 Teilgebieten ergänzt.

Teilgebiet 1

Die Ferienhäuser im Teilgebiet 1 schließen eine noch unbebaute Lücke am Nordrand des bisherigen Platzes. Zur Sicherung dieser mit rund 40 m Breite relativ schmalen „grünen Fuge“ sind zur Seeseite Gruppenpflanzungen auf der östlich angrenzenden Maßnahmenfläche festgesetzt. In Verbindung mit dem vorhandenen, östlich vorgelagerten Freiraum ist so im ostseeseitigen Erscheinungsbild keine wesentliche Änderung zu erwarten.

Die Ferienhäuser stellen aufgrund ihrer Placierung am Nordrand des Platzes eine Ergänzung der Ferienhaussiedlung dar, die bereits vorhanden ist. Zu einer günstigen Einbindung in die Landschaft tragen sowohl die auf 5 m beschränkte Gebäudehöhe wie auch die geplanten randlichen Eingrünungen bei: Nördlich und südlich des Sondergebietes –Ferienhausgebiet- sind Abschirmungsgrünflächen ausgewiesen. Sie die-

nen der visuellen Trennung der bestehenden Gebiete von dem geplanten Ferienhausgebiet. Pflanzmaßnahmen im Gebiet unterstreichen diese Wirkung zusätzlich.

Die Ferienhausgrundstücke sollen zudem im Sinne von so genannten Naturgrundstücken ohne Einfriedungen entwickelt werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild und Landschaftserleben sind daher hier nicht zu erwarten.

Teilgebiet 2

Durch das Vorrücken auf die offene Ackerfläche verändert sich die bisherige, durch den Gehölzrand klar definierte Randsituation des Campingplatzes auf der Binnenlandseite. Zugleich sind durch die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen Maßnahmen geplant, die zu einer guten Einbindung des „Wohnmobilhafens“ in die Landschaft beitragen werden.

Teilgebiet 3

Als kleinräumig wirksame Veränderung für das Landschaftsbild ist vor allem das geplante Freizeit- und Sanitärgebäude zu nennen, dass bis zu 12 m hoch sein kann. Damit überragt das Gebäude die angrenzenden Gehölzstrukturen deutlich und stellt einen punktuellen Maßstabsprung innerhalb des Platzes dar. Zum Vergleich: die Höhe des vorhandenen Gebäudes an der Anmeldung beträgt rund 6 m.

Durch eine geschickte Ausrichtung und Differenzierung der Dachflächen sowie eine klare Architektur- und Formensprache kann die Dimension und ggf. die störende Wirkung wesentlich vermindert werden. Darüber hinaus könnte es gelingen, dem Gebäude eine ganz eigene, unverwechselbare Prägung zu geben, die die überragende Höhe dieses Freizeit- und Sanitärgebäudes zu einem reizvollen Blickpunkt werden lässt.

Flankierende Bepflanzungsmaßnahmen mit großkronigen Bäumen am Gebäude tragen darüber hinaus zur guten Einbindung in die Umgebung bei. Bis zu einer gewissen Höhe schirmen bestehende Gehölzstrukturen zu beiden Seiten das Gebäude ab und grünen es ein. Damit wird der Gebäudekörper in seiner visuellen Wirkung zum angrenzenden Wiesenbereich etwas gemindert.

Unabhängig davon ist am Südwestrand des Teilgebietes 3 ein Gehölzgürtel geplant, der das Gelände an dieser bisher offenen Seite räumlich fasst. Diese und die vorgenannten Rahmenbegrünungen ergänzen u. a. die vorhandenen Heckenstrukturen. Sie bilden jeweils einen qualitätvollen Abschluss zur freien Landschaft, verhindern Einsichtmöglichkeiten und beugen Nutzungskonflikten zwischen dem Campingplatz und den angrenzenden Ackerflächen vor. Unabhängig davon bieten die Bepflanzungen einen Lebensraum für zahlreiche Tierarten, die dort Nahrung und Schutz finden.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.

2.2.8 Wechselwirkungen

Die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens werden einschließlich der Wechselwirkungen und Sekundäreffekte sowie der kumulativen Wirkungen und Entlastungseffekte betrachtet.

Es lassen sich folgende Wechselwirkungen und Wirkketten aufzeigen:

- Überbauung / Versiegelung / Abgrabungen
  → Verlust belebten Bodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen
- Überbauung / Versiegelung
  → Vernichtung offener Bodenstrukturen
  → Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
  → Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes und ggf. Erosion und Überlastung des Kanalnetzes
- Temporäre Verdichtungen während der Bauzeit
  → Veränderung des Porenvolumen und des Korngefüges
  → Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
  → Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes und ggf. Erosion und Überlastung des Kanalnetzes
- Überbauung / Versiegelung
  → Erhöhung der Wärmeabstrahlung
  → Veränderung des lokalen Kleinklimas
- Überbauung / Versiegelung
  → Vernichtung von Lebensräumen der Flora und Fauna
- Überbauung / Versiegelung
  → Verlust des Bodens für die Nahrungsmittelproduktion
- Inanspruchnahme einer bisher unbebauten Fläche
  → Veränderung des Erscheinungsbildes im Landschaftsraum
- Abgrabungen
  → Veränderung der topographischen Situation
- Bau einer neuen Straße und von Stellplätzen
  → Erhöhung der Lärmbelästigung
- Bau einer neuen Straße und von Stellplätzen
  → Erhöhung der Verschmutzungsgefahr durch Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser

2.3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung bestünde für die Fläche kein Baurecht. Die Entwicklung des Gebietes, bezogen auf die Schutzgüter, würde sich nach der weiteren Nutzung der Fläche richten.

Fortführung der derzeitigen Nutzung

Bei Fortführung der derzeitigen Nutzung als Wiesen- bzw. Ackerfläche wird der „Status quo“ für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter erhalten.

Aufgabe jeglicher Nutzung

Im Falle einer Aufgabe jeglicher anthropogener Nutzung würden sich auf den Teilflächen nach und nach eine Krautschicht und später eine Strauchschicht etablieren. Nach 20 bis 30 Jahren wäre ein Pionierwald zu erwarten, der sich über weitere Jahrzehnte zu einem stabilen Waldökosystem entwickeln würde.

2.4 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Erhalt des vorhandenen Gehölz- und Baumbestandes

Schutzgut Landschaftsbild

- Beschränkung der Bauhöhe der Ferienhäuser auf 5 m

2.4.2 Maßnahmen zur Verringerung

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"
- Anlage von Strauch- und Baumpflanzungen

Schutzgut Boden

- Minimierung der Bodenversiegelungen durch Teilversiegelung untergeordneter Verkehrs- und Freiflächen

Schutzgut Wasser

- Verringerung der Versiegelung durch Verwendung von durchlässigen, offenporigen Wegebelägen; Minimierung der Vollversiegelung
- Rückhaltung des Regenwassers und Versickerung vor Ort

Schutzgut Landschaftsbild

- Gliederung und Einbindung der Plangebiete durch Baum- und Strauchpflanzungen

2.4.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen, derzeit ackerbaulich genutzten Fläche durchgeführt, die Teil des Flurstücks 8/98 in der Gemarkung Sütel., Flur 3 ist. Sie befindet sich etwa auf halbem Weg zwischen Sütel und dem Campingplatz. Eine weitere Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ist innerhalb des Teilgebietes 1 geplant.

Die beiden Flächen umfassen zusammen ca. 3.000 m². Als Ausgleichsmaßnahmen sind geplant:

- ca. 2.500 m² Gehölzpflanzungen, flächig
- ca. 500 m² Gehölzpflanzungen in 10 Gruppen á 50 m².

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in ihrem Umfang und ihrer Qualität geeignet, eine ausreichende Kompensation für die mit dem Bauvorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen.

2.5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Für die Planung der 3 Teilgebiete kommen eventuell andere Flächen im Bereich der Gemeinde Neukirchen in Frage. Der geplante Standort der drei Teilgebiete ist jedoch aus folgenden Gründen prädestiniert:

- Die Planung stellt eine Ergänzung der vorhandenen Platznutzung dar und knüpft an benachbarte Nutzungsstrukturen (Ferienhausgebiet) an.
- Vorhandene Flächenpotentiale mit bereits weitgehend vorhandener interner Erschließung werden aktiviert.
- Gehölzrodungen können vermieden werden.
- Besonders geschützte Biotope oder streng / besonders geschützte Arten sind nicht betroffen.
- Das Umfeld des Plangebietes ist bereits durch Campingplatznutzung geprägt.
- Der Standort verfügt über eine gute Erreichbarkeit und ist über die vorhandene Erschließungsstraße optimal an das Straßennetz angebunden.
- Durch die vorhandene Eingrünung kann eine gute Integration des Gebietes in das Landschaftsgefüge gelingen.

Aus den o.g. Gründen wird der geplante Standort bevorzugt.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Um die Art und den Umfang der Umweltauswirkungen bestimmen und umweltfachlich prüfen zu können, wurden zunächst Bestandsaufnahmen für die Schutzgüter durchgeführt. Zudem wurde eine Auswertung relevanter Fachplanungen, -gutachten und -gesetze vorgenommen.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes ergaben sich nicht.

3.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Nach Realisierung der Kompensationsmaßnahmen ist eine Erfolgskontrolle (Monitoring) gemäß §4c BauGB vorgesehen. Im Rahmen des Monitoring überwacht die Gemeinde bzw. das Amt Oldenburg-Land die realisierten Maßnahmen. Dabei ist nach 3 bis 5 Jahren insbesondere festzustellen, ob die Maßnahmen dem Plan entsprechend umgesetzt wurden und die Pflanzungen angewachsen sind.

3.3 RECHTLICHE UND PLANERISCHE SICHERSTELLUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Es ist erforderlich, die Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ auf Dauer für diese Zweckbindung zu sichern. Für die externe Ausgleichsfläche sollen die Einzelheiten hierfür in einem Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt werden.

3.4 ZUSAMMENFASSUNG

3.4.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

- Schaffung zusätzlicher Spiel- und Sportangebote
- Verbesserung der verkehrlichen Situation (Errichtung eines Parkplatz für motorisierte Wohnfahrzeuge und Gäste bzw. Besucher) im Eingangsbereich des Campingplatzes
- Überplanung des ehemaligen geplanten Sanitärgebäudes im mittleren Bereich des Campingplatzes zugunsten einer Freizeit- und Bistronutzung sowie vermietbarer Einzelbäder
- Umwandlung einer bisher dargestellten Fläche „Streichelzoo / Ponyweise“ in Fläche für „Sommeraufstellung“, teilweise in „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.
- Umwandlung einer bisherigen Fläche für die Landwirtschaft in Private Grünfläche mit der Zweckbindung „Sport- und Spielfläche“ (SP).
- Errichtung von Ferienhäusern.

3.4.2 Bestehende Situation

Lage im Raum

Der ca. 7,8 ha große Plangeltungsbereich setzt sich aus drei Teilgebieten (TG 1 – 3) zusammen und befindet sich kaum mehr als 100 m entfernt vom Steilufer an der Ostseeküste, östlich des Dorfes Sütel.

Landschaftsbild

Innerhalb der vorhandenen Platzfläche dominieren lineare Gehölzstrukturen mit Strauchhecken, die den Campingplatz untergliedern. Westlich grenzen Ackerflächen an, östlich die bis zum Horizont reichende Ostsee. Die Binnenstrukturen der drei Teilgebiete sind als Wiesenflächen zu charakterisieren.

Pflanzen- und Tierlebensräume

Als Tier- und Pflanzenlebensräume sind die bunten Strauchhecken sowie ein Teich als naturnahes Kleingewässer besonders zu erwähnen, sowie auch der Teil eines vorhandenen Knicks am Nordrand des TG 2. Knick und Teich sind gesetzlich geschützt nach § 21 LNatSchG bzw. nach § 30 BNatSchG.

Natürliche Grundlagen (Boden, Wasser, Klima)

Im Planungsgebiet ist Geschiebelehm bzw. -mergel anzutreffen. Der Boden ist relativ gering wasserdurchlässig.

Aufgrund der unmittelbaren Küstennähe ist eine insgesamt sehr gut durchlüftete Ausgangssituation mit vernachlässigbar geringen Vorbelastungen vorhanden.

3.4.3 Entwicklung des Umweltzustandes

Eingriffe in Natur und Landschaft werden vor allem durch die Versiegelung von Boden verursacht. Hinzu kommen die zu kompensierenden Eingriffe in das Landschaftsbild.

3.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Vermeidung und Verringerung

Es sind folgende Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Minimierung der Bodenversiegelungen (Teilversiegelung im Bereich der Stellplätze)
- Rückhaltung des Regenwassers und Versickerung vor Ort
- Einfassung des Plangebietes durch Strauch- und Baumpflanzungen
- Erhalt des vorhandenen Gehölz- und Baumbestandes
- Beschränkung der Bauhöhe der Ferienhäuser auf 5 m.

Ausgleich der Eingriffe

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches auf der Teilfläche 1 durchgeführt. Zudem ist eine weitere, externe Ausgleichsfläche geplant, die sich ca. 300 m westlich des Campingplatzes befindet. Die Flächen umfassen zusammen ca. 3.000 m². Als Ausgleichsmaßnahmen sind geplant:

- Feldgehölz mit heimischen Laubgehölzen
- Gehölzpflanzungen in Gruppen mit heimischen Laubgehölzen

Die Sicherstellung der Maßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Neukirchen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB.

Darüber hinaus werden im Bereich des B-Plangebietes Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern realisiert, die wesentlich zur Eingrünung der Flächen und zu einer harmonischen Einbindung in das Landschaftsbild beitragen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in ihrem Umfang und ihrer Qualität geeignet, eine ausreichende Kompensation für die mit dem Bauvorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Neukirchen am 06.10.2011 gebilligt.

Neukirchen, ...
(Bürgermeister)