Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde N e u k i r c h e n

1. Ä N D E R U N G

Begründung zur Änderung

Im genehmigten B-Plan Nr. 5 ist im Änderungsbereich ein Sondergebiet für den gewerblichen Fremdenverkehr vorgesehen.

Bedingt durch die Entwicklung der Nachfrage im Fremdenverkehrsbereich sowie durch die besonderen Finanzierungsschwierigkeiten für gewerbliche Objekte war es bisher nicht möglich, das Gelände in der geplanten Form zu verwerten. Die Gemeinde ist jedoch darauf angewiesen, die aus dem Bereich erhofften Finanzierungshilfen für den öffentlichen Bereich der Kuranlagen, der bereits begonnen wurde, baldmöglichst zu erhalten.

Es ist deshalb beabsichtigt, den Änderungsbereich in Einzelparzellen zu teilen, um durch mehrere Einzelvorhaben das Risiko eines Großobjektes zu umgehen. Der Gebietscharakter soll in "Sondergebiet Ferienhäuser" geändert werden.

Im Erschließungsvertrag mit dem in Aussicht genommenen Träger der Anlage soll sichergestellt werden, daß die Einzeleigentümer sich verpflichten, ihr Objekt in einem festzulegenden Rahmen vermieten. Die Vermietung sollte über den Verwalter der Anlage zentral erfolgen.

Für die Gemeinde ergeben sich aus der beabsichtigten Form des Fremdenverkehrsangebotes folgende Vorteile:

1. Eine potente Schicht von Zweitwohnungsbesitzen die Gewähr dafür bietet, daß die bis heute kurze Saison verlängert wird.
2. Dauernder Gästefluß durch Vermietung.
3. Heranziehung zu gemeindlichen Abgaben ist in dieser Form sicherer als bei einem konjunkturempfindlichen Großbetrieb, der durch hohe Zinslasten auf lange Sicht keine Gewinne erwirtschaften kann.

Durch die gewählte Bauform im Änderungsbereich wurde weiter auf den sich in Wandlung befindlichen Erholungsstrand eingegangen. Hier soll eine in die Landschaft eingebundene dorfartige Siedlung angeboten werden, die in klarem Gegensatz zu bestehenden Objekten für Familienferien geeignet ist.

Durch die gewählten Grundstückszuschnitte ist eine große Zahl von Grundstücken nicht unmittelbar an der Erschließungsstraße gelegen.
Bei der Bearbeitung der Änderungen hat es sich als vorteilhaft erwiesen, die B-Plangrenze nach Süden zu erweitern, um hier eine Grünfläche zu schaffen, die einerseits einen weichen Übergang zur Landschaft darstellt und durch ihre Nutzung als Spiel- und Bolzplatz (keine abgegrenzten Spielräume) eine wertvolle Ergänzung für den Gesamtbereich Ostermade darstellt.

Ein Teil der Grünfläche wird jedoch bis zum Ablauf von privatrechtlichen Verträgen weiterhin als Zeltplatz genutzt.
Die für die Versorgung des SO-Gebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Trafo-Stationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfs ermittelt und zur Verfügung gestellt.

Die Gemeinde Neukirchen ist dem Zweckverband Ostholstein angeschlossen. Über diesen Träger erfolgt die Wasserversorgung (Anschluß an Wasserwerk Klötzin), Abwasserbeseitigung (Anschluß an das Klärwerk Lütjenbrode) und Müllbeseitigung (Abfuhr auf geordnete Deponie)

Die Erschließungselemente werden inden Mindesstabmessungen hergestellt. Die Fahrbahnen werden mit Schwarzdecke versehen oder gepflastert. Lt. Erschließungsvertrag bestimmt die Gemeinde Ausbauzustand und Sicherung der Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit.
Da es sich um ein Sondergebiet handelt, wird die Gemeinde jedoch nicht die Trägerschaft der Erschließung übernehmen.
Der Umfang der Erschließungskosten nach §§ 127+ 128 BBauG beträgt:

a) Straßenbau (Fahrbahn, Wege, Parkflächen)	275.000,-- DM
b) Regenwasserkanalisation	175.000,-- DM
c) Straßenbeleuchtung	15.000,-- DM
d) Grünflächen	75.000,-- DM
e) Grundstückskosten für die öffentlichen Verkehrsflächen	12.000,-- DM
f) Grundstückskosten für die Grünflächen	8.000,-- DM
g) Nebenkosten	17.000,-- DM
	577.000,-- DM

Neukirchen, den 14.6.1974

GEMEINDE NEUKIRCHEN KREIS OSTHOLSTEIN

Der Bürgermeister

Der Gemeinde Neukirchen werden ~~voraussichtlich~~ die Kosten von 10.v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwand mit ca. DM 60.000,-- entstehen. (entspr. § 129 (1) BBauG)

GEMEINDE NEUKIRCHEN KREIS OSTHOLSTEIN

gem. Beschluß der GV vom: 18.6.1975