Gemeinde Neukirchen

Begründung

zur Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 6, 6. Änderung

für das Gebiet: „Kraksdorf / Sahna - Strand“

Entwurf / Dezember 2006

Architektur + Stadtplanung
Baum Ewers Dörnen GmbH
Oldenburg in Holstein

Begründung und Umweltbericht gem. § 2a des Baugesetzbuches

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 Planung
4.1 Art der baulichen Nutzung
4.2 Maß der baulichen Nutzung
4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
4.4 Nebenanlagen
4.5 Verkehrserschließung
4.6 Ver- und Entsorgung
4.7 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

5.0 Bodenordnung / Kosten

6.0 Kennzeichnung / überschwemmungsgefährdetes Gebiet

7.0 Umweltbericht
7.1 Einleitung
7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
7.3 Zusätzliche Angaben

8.0 Abwägungsergebnis

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neukirchen hat in ihrer Sitzung am …….. beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet "Kraksdorf / Sahna" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am ..... ergänzt.

Parallel wird die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Der Bebauungsplan-Änderung liegen zugrunde:

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

in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 (1) S. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Planung sieht weiterhin ein Sondergebiet, das der Erholung dient, vor. Die Bebauungsplan-Änderung wirkt sich insofern nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete aus.

Als Planunterlage dient eine amtliche Planunterlage vom Vermessungsbüro Ruwoldt & Brüning, Oldenburg i. H., im Maßstab 1:1.000.

Mit der Ausarbeitung der Planung ist das Büro Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Dörnen GmbH in Oldenburg i.H. beauftragt worden.

1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt im Gebiet Kraksdorf / Sahna-Strand, an der Ostseeküste. Der Bereich der 6. Änderung umfasst einen Teil einer Campingplatz-Erweiterungsfläche, welche mit der 5. Änderung und Ergänzung des B-Planes neu geplant wurde. Das Änderungsgebiet umfasst den südwestlichen Bereich des bestehenden Campingplatzes Costa Sahna, einschließlich Pflanzflächen und Grünlandflächen am Siggener Graben. Westlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland) an.

Es ist bis auf wenige mögliche Bauparzellen bereits bebaut. Die vorhandene Bebauung ist durch so genannte Mobilheime gekennzeichnet. Sie verfügen i. d. R. über eine Fassadengestaltung aus Holz und haben flach geneigte Dächer. Auf den Parzellen herrscht zudem eine massivere Überbauung mit Nebenanlagen vor.

Der Campingplatz wird über eine Zufahrtsstraße aus Richtung Kraksdorf erschlossen. Die Erschließung des Plangebietes wird über bestehende Fahrwege des Campingplatzes weiterhin sichergestellt.

Mittig des bebauten Gebietes befindet sich eine Platzfläche. Auf dieser Fläche wurde ein Gastank integriert.

Im Süden des Plangebietes befinden sich Grünlandflächen. Den westlichen Abschluss des Plangebietes bildet ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender

Gehölzstreifen mit einer Baumreihe entlang des Fahrweges. Ein weiterer Gehölzstreifen verläuft entlang des östlich vorhandenen Fahrweges ebenfalls in Nord-Süd-Richtung.

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

Im Bebauungsplan Nr. 6, 5. Änderung und Ergänzung, ist der Änderungsbereich als Sondergebiet "Campingplatzgebiet" ausgewiesen. Die Errichtung von Dauerplätzen ist zulässig. Neben dem Aufstellen von Zelten sowie von Wohnwagen sind auch Wohnwagen, die nicht zum jederzeitigen Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können, zulässig.

Bei den aufgestellten Mobilheimen handelt es sich nunmehr um bauliche Anlagen, die bauordnungsrechtlich zu beurteilen sind. Der tatsächliche Bestand entspricht nicht mehr der ursprünglichen Planung; vielmehr sind durch bauliche Maßnahmen nicht mehr ortsveränderlich aufgestellte Mobilheime nebst Nebenanlagen entstanden, die einem Sondergebiet „Wochenendhausgebiet" entsprechen. Auf Grund dessen hat die Gemeinde die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes –als verbindliche Bauleitplanung- beschlossen.

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan für den Planungsraum II Schleswig-Holstein Ost in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Demnach sollen neue Wochenendhausgebiete in den Ordnungsräumen nicht ausgewiesen werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich jedoch nicht um eine Neuausweisung, sondern um eine planungsrechtliche Anpassung an vorhandene Strukturen.

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II ist der Campingplatz als Erholungsinfrastruktur dargestellt. Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Der Küstenbereich ist zudem als Gebiet, das die Voraussetzungen als Landschaftsschutzgebiet erfüllt, ausgewiesen.

Weitere landes- und regionalplanerische Vorgaben werden nicht berührt.

Der Bereich Sahna-Strand ist durch Ferienhaus-, Wochenendhaus- und Campingplatzgebiete gekennzeichnet. Die geplante Wochenendhausnutzung fügt sich deshalb in die vorhandenen Strukturen ein.

4.0 Darlegung der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird bis auf den äußersten Nord-Osten des Plangebietes als Sondergebiet, das der Erholung dient, Wochenendhausgebiet bestimmt. Es gilt § 10 Abs. 3 BauNVO.

In einem Wochenendhausgebiet sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Als Wochenendhäuser gelten auch nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Mobilheime, wie im Bestand vorhanden.
Der Kreis (Bauordnung) weist in seinem Schreiben vom 02.03.2006 auf folgendes hin: "Wochenendhäuser sind bauliche Anlagen, die nach § 68 LBO zu den

baugenehmigungsbedürftigen baulichen Anlagen gehören. Die neue Gebietsausweisung löst nunmehr eine Baugenehmingspflicht auch für die bestehenden baulichen Anlagen aus, die auch die Einhaltung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften notwendig macht."

Der nordöstliche Plangebietsbereich wird weiterhin als Sondergebiet, das der Erholung dient, Campingplatzgebiet festgesetzt. Es gilt § 10 Abs. 5 BauNVO.

Ursprünglich war an dieser Stelle ein Sanitärgebäude mit einer Grundfläche von max. 150 qm geplant, das aufgrund der üblichen Ausstattung der Wohnwagen mit sanitären Einrichtungen und den entsprechenden Leitungsanschlüssen nicht benötigt wird. Nunmehr werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Freizeit- und Aufenthaltsgebäudes geschaffen. Erforderlich wird dieses Gebäude, da eine ganzjährige Benutzung der Wohnwagen zulässig ist und beheizbare Räume zur Verfügung gestellt werden müssen. Zudem sollen Möglichkeiten der Freitzeitgestaltung geschaffen werden, um die Attraktivität des Platzes zu steigern.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Wochenendhausgebiete wird gemäß § 17 BauNVO mit einer GRZ von maximal 0,2 bestimmt.

Die dargestellten Baugrundstücke 1 bis 4 haben eine Gesamtflächengröße von rd. 9.319 qm. Davon entfallen auf das

-	Baugrundstück 1	rd. 62 %	rd. 5.778 qm
-	Baugrundstück 2	rd. 12 %	rd. 1.118 qm
-	Baugrundstück 3	rd. 17 %	rd. 1.584 qm
-	Baugrundstück 4	rd. 9 %	rd. 839 qm

Die Baugrundstücke 1 bis 4 sind als jeweils eigenständige Baugrundstücke charakterisiert, da keine eigentumsrechtlichen Parzellierungen vorhanden sind.

Hieraus ergeben sich für die dargestellten Baugrundstücke 1 bis 4 folgende zulässige Grundflächen:

-	Baugrundstück 1	GRZ 0,2	rd. 1.156 qm
-	Baugrundstück 2	GRZ 0,2	rd. 224 qm
-	Baugrundstück 3	GRZ 0,2	rd. 317 qm
-	Baugrundstück 4	GRZ 0,2	rd. 168 qm

Auf die Anzahl der Parzellen runtergerechnet ergeben sich die nachstehenden, überschlägig ermittelten Grundflächen je Parzelle:

-	Baugrundstück 1	24 Parzellen	rd. 48 qm
-	Baugrundstück 2	5 Parzellen	rd. 45 qm
-	Baugrundstück 3	5 Parzellen	rd. 63 qm
-	Baugrundstück 4	3 Parzellen	rd. 56 qm

Im Sinne einer einheitlichen und dem Erholungscharakter genügenden Größenordnung der Wochenendhäuser sowie unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Gebietes wird eine GR von 50 qm für die Hauptanlage

(Wochenendhaus nebst an das Gebäude angebaute, überdachte bzw. allseitig umschlossene Terrasse) festgesetzt.

Unter Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von bis zu 50 vom Hundert für Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen usw. zulässig. Hieraus ergäbe sich eine maximal umsetzbare Grundfläche von 75 qm inklusive der Nicht-Hauptanlagen. Auf Grund der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten wird eine abweichende Bestimmung getroffen, die eine Überschreitung von 80 vom Hundert ermöglicht, so dass die maximal umsetzbare Grundfläche bei 90 qm liegt.

Auf der Grundlage der Bebauungsplan-Änderung ergibt sich die künftige Zulässigkeit überschlägig wie folgt:

- Hauptanlage (Wochenendhaus nebst angebauter, überdachter bzw. allseitig umschlossener Terrasse) 50 qm
- Kfz-Stellplatz und zulässige Nebenanlagen 40 qm

Nicht genehmigte und unzulässige Anlagen müssen zurück gebaut werden. Dieses ist im Sinne der Erholungsausrichtung des Baugebietes auch vertretbar.

Die mögliche Höhenentwicklung der Wochenendhäuser ist bestandsorientiert festgesetzt.
Da das Gelände vor allem im südlichen Plangebietsteil abfällt, wurde als Höhenbezug zum einen der Schnittpunkt des Gebäudes an der jeweils höchsten Geländeoberfläche und zum anderen der höchste Gebäudepunkt (First / Oberkante) gewählt. Die Höhe zwischen diesen beiden Punkten ist maßgebend.
Durch die Festsetzung der First- bzw. Oberkante ist die absolute Höhenentwicklung definiert, die Festsetzung von Traufhöhen einschließlich Dachneigung ist damit entbehrlich.

Für das Freizeit- und Aufenthaltsgebäude wurde eine Grundfläche von 220 qm festgesetzt. Gegenüber dem ursprünglich an dieser Stelle vorgesehenen Sanitärgebäude wird die zulässige Grundfläche um 70 qm erhöht. Diese Erhöhung ist notwendig, um die vorgesehenen Nutzungen im Gebäude unterbringen zu können, ohne die Eingeschossigkeit aufzugeben. Sowohl Firsthöhe als auch Dachform und Dachneigung wurden unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

4.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO werden im Bebauungsplan eingeschränkt. Es werden nur Nebenanlagen zugelassen, die der Zweck entsprechenden Nutzung der Wochenendhausgrundstücke dienen. Durch die eingeschränkte Festsetzung soll einer ausufernden Entwicklung von Nebenanlagen entgegengewirkt werden. Gegenüber den bisherigen Festsetzungen für das Campingplatzgebiet können zusätzlich eigenständige Freisitze, Lauben, Einrichtungen zum Spielen von Kindern,

Sicht- und Windschutzwände sowie Fahnenmasten im zulässigen Rahmen errichtet werden.

Die Festsetzung der Grundflächen bestimmter Nebenanlagen ist als höchst zulässiges Maß für die einzelne Anlage definiert. Bei der Errichtung einzelner Nebenanlagen ist die zulässige Grundfläche für das Baugrundstück zu berücksichtigen. D. h., dass z. B. bei einer Errichtung eines eigenständigen Freisitzes mit 20 qm Grundfläche noch 20 qm für den Kfz-Stellplatz und für weitere, zulässige Nebenanlagen verbleiben.

Nebenanlagen in Abstandflächen regelt die Landesbauordnung.

4.5 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung erfolgt weiterhin über Zufahrtsstraße aus Richtung Kraksdorf.
Das Wochenendhausgebiet sowie das nördlich angrenzende Campingplatzgebiet befinden sich auf einem Flurstück eines Grundeigentümers. Insofern ist das Flurstück an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen.
Die innere Erschließung wird über bestehende Fahrwege in wassergebundener Bauweise, zum Teil mit Richtungsverkehr, weiterhin sichergestellt.
Sollte eine eigentümerrechtliche Trennung / Parzellierung erfolgen, so ist über eine Baulast die Erschließung öffentlich-rechtlich sicherzustellen.
Für Not- und Entsorgungsfahrzeuge bieten die Fahrwege eine ausreichende Breite, da neben den eigentlichen Fahrwegen befahrbare Randstreifen zum Ausweichen zur Verfügung stehen.

Die privaten Stellplätze sind grundsätzlich auf den Parzellen unterzubringen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Dieser wird je Parzelle mit einem offenen Stellplatz bewertet.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird nach den geltenden Rechtsgrundlagen und Regelwerken vorgenommen. Sie wird über vorhandene Netze und Einrichtungen sichergestellt.

Die Versorgung mit Energie und Wasser sowie die Abwasserentsorgung erfolgen zentral.

Für die übergebietliche Versorgung mit Trinkwasser sowie für die Entsorgung von Abwasser ist der Zweckverband Ostholstein zuständig.

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Übernahme aus dem Trinkwasserversorgungsnetz. Grundsätzlich wird hierbei von einem Bedarf von 48 cbm Wasser / je Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden ausgegangen. Die Gemeinde sieht die Löschwasserversorgung als gesichert an, da bereits zur bestehenden Situation (vorhandenes Campingplatzgebiet) eine Sicherstellung der Löschwasserversorgung Voraussetzung war und ist.
Die örtliche Entnahme aus zwei vorhandenen Oberflurhydranten im Eigenbetrieb ist gewährleistet. Die Oberflurhydranten sind auf dem Campingplatz vorhanden und gehören zum Eigenbetrieb. Einer davon befindet sich in dem nunmehr geplanten

Wochenendhausgebiet. Von jeder Parzelle ist in einer maximalen Entfernung von 200 m einer der beide Hydranten erreichbar.

Der Zweckverband Ostholstein ist auch für das Abfahren des Mülls zuständig.

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG.

Die Gasversorgung als Energieträger der Heizungsanlagen erfolgt über einen oberirdisch aufgestllten Flüssiggastank. Ortsbewegliche Druckbehälter sind zur Energieversorgung der Wochenendhäuser nicht erforderlich, was dem Brandschutz entgegenkommt.

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von den Dächern und von den Verkehrsflächen versickert weiterhin vor Ort.

4.7 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung orientieren sich im wesentlichen am Bestand, an den Bestimmungen des bisherigen Planes sowie an den beabsichtigten gestalterischen Strukturen. Neben einer Holzaußenfassade dürfen die Hauptanlagen auch mit einer Kunststoffaußenfassade oder mit einer Feuer hemmenden Außenwandverkleidung gestaltet werden. Damit wird dem marktüblichen Angebot an Wochenendhäusern / Mobilheimen sowie dem Brandschutz Rechnung getragen.

Beim Brandschutz ist der Feuerwiderstand von innen nach außen zu gewährleisten. Der Wandaufbau ist nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens; dennoch verursacht der Brandschutz eine Folgewirkung bei der Umsetzung des Bebauungsplanes, insbesondere hinsichtlich der Frage nach den Abstandflächen gem. LBO. In diesem Zusammenhang liegt ein Schreiben des Innenministeriums vom 24.11.2006 an die Interessengemeinschaft der Mobilhausbesitzer „Costa Sahna“ vor, das folgenden Inhalt aufweist:
„Nach eingehender Prüfung der eingereichten Unterlagen einschließlich der zusätzlichen brandschutztechnischen Bewertung des Sachverständigenbüros Fleischhauer vom 15.11.2006 komme ich zu folgender Einschätzung:
Die Mobilheime entsprechen von ihrer Wertigkeit und Nutzung her nicht einem klassischen Einfamilienhaus. Sie sind eher Campingwagen auf Ganzjahresplätzen gleich zu setzen. Die intensivere Nutzung eines Einfamilienhauses bedingt zwangsläufig ein höheres Brandentstehungsrisiko. Diese Einschätzung wird gestützt durch die Lagemeldungen der Polizei. Bislang liegen keine Meldungen über Brände in Mobilheimen und nur wenige im Bereich von Campingwagen dafür aber in großem Ausmaß über Brände in Einfamilienhäusern und im allgemeinen Wohnungsbau vor. Im Vergleich einer Risikoabwägung auf der Basis der Landesbauordnung und der Campingplatzverordnung muss daher davon ausgegangen werden, dass der gegenüber Campingwagen erhöhte Abstand von 6 m ausreichend ist. Entscheidender für die fachtechnische Beurteilung ist jedoch die Tatsache, dass lediglich 20% der bei einem vollständig entwickelten Brand frei werdenden Energie als Wärmestrahlung freigesetzt wird, die übrigen 80% werden über Konvektion der Heißgase abgeführt und spielen bei einer Abstandflächenbetrachtung keine Rolle. Auf Grund der höher anzusetzenden Brandlast in einem Einfamilienhaus ist hier auch von einem höheren Energiegehalt der Wärmestrahlung auszugehen. Diese Strahlung

wirkt selbst bei Massivwänden zunächst über die Fensterflächen in der Fassade. Verfügt nun das in 6 m Entfernung stehende Gebäude ebenfalls über zur Grundstücksgrenze weisende zulässige Fenster und andere zulässige Wandöffnungen, ist hier von einer Übertragung des Brandes von Gebäude zu Gebäude über Wärmestrahlung auszugehen.
Da Einfamilienhäuser (Gebäude geringer Höhe) mit einem feuerhemmenden Wandaufbau (z.B.: Holzständerwerk mit Mineralwoll-Ausfachung, innere Beplankung Gipskarton, Holzwerkstoff (z.B.: OSB-Platten) o.ä., äußere Wandverkleidung brennbar) lediglich in einem Abstand von 2x3m zueinander stehen müssen (siehe LBO §6 Abs. 8; ...), ist zu untersuchen, wie der Wandaufbau der Mobilheime aussieht und brandschutztechnisch zu bewerten ist.
Auf Grund der vorliegenden Unterlagen besteht der Aufbau der Aussenwand aus einem Metallständerwerk mit 160 mm Mineralfaserdämmung, innerer Bekleidung aus OSB-Platten bzw. 5 mm starken so genannten „Printplatten“ und normalentflammbarer Außenwandverkleidung.
Die DIN 4102 Teil 4 liefert die Bewertungsgrundlage für die brandschutztechnische Bemessung und Bewertung von Baustoffen und Bauteilen. Danach besteht eine feuerhemmende Wand in Ständerkonstruktion u.a. aus folgendem Aufbau: Gipskarton-Innenverkleidung, Ständerwerk mit 4 cm starker Dämmschicht aus Mineralfaser und einer äußeren brennbaren Bekleidung.
Der Aufbau der Mobilheimwand unterscheidet sich davon in zwei Punkten. Zum einen besteht die Innenverkleidung nicht aus Gipskarton, sondern aus OSB-Holzwerkstoffplatten, die in Brandversuchen ähnliche Verzögerungen der Brandweiterleitung aufwiesen (bei einem anderen Bautyp finden hier auch weniger widerstandsfähige Platten Anwendung).
Andererseits weist die Einbaudicke der Mineralfaser die vierfache Stärke auf. Gerade die Mineralfaser aber ist es, die das Tragwerk schützt und entscheidend die Durchleitung von Wärmestrahlung auf die brennbare Aussenverkleidung verhindert. Hier ist also die Mobilheimwand als höherwertiger einzustufen als die Einfamilienhauswand nach DIN 4102-4. Auch wenn die Mobilheim-Außenwand kein klassifiziertes Bauteil nach DIN 4102-4 darstellt ist doch davon auszugehen, dass die Wand im Brandfall eine ähnliche Schutzwirkung erreichen wird, wie die nach LBO zulässige feuerhemmende Leichtbauwand.
Kommt es nach einem längeren Vollbrand des Mobilheims – d.h. kein Einsatz der Feuerwehr – zu einem Durchbrand der Außenwand, kann wie bei Massivhäusern mit brennbaren Außenverkleidungen (LBO Abstand hier 2 x 3 m) die brennbare Außenverkleidung des in 6 m Entfernung stehenden Mobilheimes durch Strahlungswärme in Brand geraten. Auf Grund des Wandaufbaus (s.o.) kommt es jedoch nicht zu einem schlagartigen Durchbrand am zweiten Objekt. Dadurch bleibt auch der nachbarliche Personenschutz gewährleistet.
Die Brandweiterleitung durch „Flugfeuer“ und herabfallende Teile ist konstruktionsbedingt weitgehend auszuschließen und keinesfalls höher anzusetzen als beim standardisierten Einfamilienhaus.
Durch die juristische Umwandlung des Gebietes der Mobilheimbebauung vom Campingplatz in ein Gebiet nach Baunutzungsverordnung wird das Brandrisiko nicht erhöht.

Die Personengefährdung der Bewohner, der Nachbarn aber auch der Einsatzkräfte ist bei objektiver Betrachtung nicht höher anzusetzen als bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern mit feuerhemmenden Wänden in F 30-B und Gebäudeabständen von 2 x 3 m.
Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die Schutzzielvorgaben der §§ 3 und 19 LBO bei einer Mobilheimaufstellung in Abständen von 2 x 3m erreicht werden."

Bei Gebäudeabständen, die im Bestand die o. g. 2 x 3m unterschreiten, sind Maßnahmen zum Brandschutz zu treffen (z. B. nicht brennbare Fassadenverkleidungen auf nichtbrennbarer Unterkonstruktion und mindestens eine öffnungslose Fassadenseite bei zwei gegenüberliegenden Fassadenflächen etc.). Darüber hinaus könnte die Stellung der betroffenen Anlagen verändert werden, so dass die erforderlichen Abstände eingehalten werden.
Über die erforderlichen Maßnahmen und Ausnahmen ist im Genehmigungsverfahren zu entscheiden.

Auf Grund der topografisch exponierten Lage sind keine glänzenden oder grellfarbenen Fassadenoberflächen zulässig.

5.0 Bodenordnung / Kosten

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Für die Gemeinde entstehen bei der Umsetzung des geänderten Bebauungsplanes keine Kosten.

6.0 Kennzeichnung / überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Der äußerste südliche Plangebietsbereich liegt innerhalb des hochwassergefährdeten Gebietes und wurde in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Die ausgewiesenen Wochenendhausparzellen sind auf Grund des stark ansteigenden Geländes nicht gefährdet.

7.0 Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bebauungsplan-Änderung

Das Plangebiet liegt im Gebiet Kraksdorf / Sahna-Strand, an der Ostseeküste. Der Bereich der 6. Änderung umfasst einen Teil einer Campingplatz-Erweiterungsfläche, welche mit der 5. Änderung und Ergänzung des B-Planes neu geplant wurde. Das Änderungsgebiet umfasst den südwestlichen Bereich des bestehenden Campingplatzes Costa Sahna, einschließlich Pflanzflächen und Grünlandflächen am Siggener Graben. Westlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland) an.

Es ist bis auf wenige mögliche Bauparzellen bereits bebaut. Die vorhandene Bebauung ist durch so genannte Mobilheime gekennzeichnet. Sie verfügen i. d. R. über eine Fassadengestaltung aus Holz und haben flach geneigte Dächer. Auf den Parzellen herrscht zudem eine massivere Überbauung mit Nebenanlagen vor.

Der Campingplatz wird über eine Zufahrtsstraße aus Richtung Kraksdorf erschlossen. Die Erschließung des Plangebietes wird über bestehende Fahrwege des Campingplatzes weiterhin sichergestellt.

Mittig des bebauten Gebietes befindet sich eine Platzfläche. Auf dieser Fläche wurde ein Gastank integriert.

Im Süden des Plangebietes befinden sich Grünlandflächen. Den westlichen Abschluss des Plangebietes bildet ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Gehölzstreifen mit einer Baumreihe entlang des Fahrweges. Ein weiterer Gehölzstreifen verläuft entlang des östlich vorhandenen Fahrweges ebenfalls in Nord-Süd-Richtung.

Bei den aufgestellten Mobilheimen handelt es sich um bauliche Anlagen, die bauordnungsrechtlich zu beurteilen sind. Der tatsächliche Bestand entspricht nicht mehr der ursprünglichen Planung; vielmehr sind durch bauliche Maßnahmen nicht mehr ortsveränderlich aufgestellte Mobilheime nebst Nebenanlagen entstanden, die einem Sondergebiet „Wochenendhausgebiet" entsprechen. Auf Grund dessen hat die Gemeinde die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes –als verbindliche Bauleitplanung- beschlossen.

7.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Flächennutzungsplan-Änderung

Nachhaltige Entwicklung

Das Ziel der nachhaltigen Entwicklung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) beinhaltet u. a. die Umweltaspekte.

Bei der Überplanung handelt es sich um die Änderung der Art der baulichen Nutzung innerhalb bestehender, sich über Jahre entwickelter Strukturen.

Die Umwandlung von Camping-Dauerplätzen zu einem Wochenendhausgebiet führt allerdings zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG. In § 21 BNatSchG ist geregelt, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist, wenn durch die Aufstellung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.[1]

Zwecks Bewertung der neuen Planung wurde ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag von dem Büro ALSE GmbH, Selent, erarbeitet.

In nordwestlicher Richtung des Plangebietes befinden sich Standorte von insgesamt 3 Windkraftanlagen. Im Zusammenhang mit der Aufstellung der 5. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 6 (Campingplatzgebiet) wurde ein Gutachten zur Lärmimmissionsproblematik vom TÜV Nord erarbeitet.
Als Ergebnis des Gutachtens ist folgendes festzustellen: Zitat: " Anhang 1 (Anmerk: Anhang des Gutachtens) zeigt, dass die relevante 40 dB (A) - Isolinie weit von der geplanten erweiterten Campingplatzfläche entfernt liegt; selbst die 35 dB (A) - Isolinie erfasst diese Fläche nur an der äußersten Nordwestecke. Dementsprechend sind

[1] aus: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Gesellschaft für ländliche Siedlungsentwicklung, Selent 2006

keine Belästigungen durch die Geräusche der Windenergieanlagen anzunehmen. Die Berechnungsergebnisse beruhen auf den Schalleistungspegeln der Anlagen bei einer standardisierten Windgeschwindigkeit von 10 m/sec. in 10 m Höhe. Bei Windgeschwindigkeiten > 10 m/sec. überdecken die windbedingten Fremdgeräusche die Mittelungspegel der von den Anlagen erzeugten Immissionen. Die Kriterien für eine ständige Verdeckung der Anlagengeräusche im Bereich der Campingplatzflächen sind dann sicher erfülllt."
Eine Beeinträchtigung durch sog. Schlagschatten kann aufgrund der Nord- bzw. Nordost-Lage der Anlagen zum Plangebiet nicht auftreten. Der sog. Disco-Effekt, d.h. reflektierende Sonnenstrahlen, geht von den Anlagen ebenfalls nicht aus, da diese mit einem nicht reflektierenden Farbanstrich versehen sind.
Grundsätzlich wird von einer Akzeptanz hinsichtlich der visuellen Situation ausgegangen, zumal Windkraftanlagenstandorte ohnehin das Landschaftsbild entlang der Küste von Neukirchen und im ostholsteinischen Raum prägen.[2]

Insofern konnte auch die ehemalige Planung als Campingplatzgebiet bereits Rechtskraft erlangen. Das nunmehr geplante Wochenendhausgebiet liegt zudem noch einmal rd. 200 m von der o. g. Campingplatzfläche entfernt, auf der die 35 dB (A) – Isolinie platziert ist.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II, Gesamtfortschreibung 2001

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II ist der Campingplatz als Erholungsinfrastruktur dargestellt. Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Der Küstenbereich ist zudem als Gebiet, das die Voraussetzungen als Landschaftsschutzgebiet erfüllt, ausgewiesen.

Landschaftsplan (2003)

Das Aufstellungs- und Genehmigungsverfahren des Landschaftsplanes erfolgte parallel mit der Aufstellung der 5. Änderung des B-Planes Nr. 6. Die in der 5. Änderung erfolgte Ausweisung der Erweiterungsfläche des Campingplatzes entspricht den Darstellungen des Landschaftsplanes.

Da sich die Nutzungsänderung im Bereich des dargestellten Campingplatzes vollzieht und sich keine Auswirkungen für das landschaftliche Umfeld des Campingplatzes ergeben, ist diese mit den Inhalten und Zielen des Landschaftsplanes vereinbar.[3]

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Im Plangebiet befinden sich keine Biotope, die nach § 15 a und § 15 b LNatSchG geschützt sind.[4]

[2] aus: Begründung zur 5. Änd. des B-Planes Nr. 6 der Gemeinde Neukirchen, Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Dörnen GmbH, Oldenburg i.H. 1999

[3] aus: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, a. a. O.

[4] aus: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, a. a. O.

7.2 Beschreibung und Bewertung der wesentlichen Umweltauswirkungen

7.2.1 Bestand und Bewertung nach Schutzgütern

Schutzgut Landschaftbild

Das Plangebiet stellt eine Teilfläche des bestehenden Campingplatzes dar. Es liegt im Südwesten im Randbereich des Campingplatzes. Im Westen grenzt eine Ackerfläche und im Süden der „Siggener Graben“ an. Im Norden und im Osten grenzen Standplätze für Dauercamper an.
Das Landschaftsbild hat aufgrund der stark anthropogen überprägten Nutzung lediglich eine „allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt“.[5]

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Auf den Parzellen der einzelnen Mobilheime befinden sich Rasenflächen und bepflanzte Hausgärten. Diese Bereiche unterliegen einer intensiven Nutzung. Wege sind häufig mit Gehwegplatten befestigt. Die Anlage von Gärten und befestigten Wegen ist in den Parzellen ausgeprägter als in den Bereichen des Campingplatzes, die als Standplätze für die Dauercamper eingerichtet sind.
Die Rasenflächen und Hausgärten der Mobilheim-Parzellen haben eine „allgemeine Bedeutung für den Naturschutz“.[6]

Die Rasenflächen außerhalb der Parzellen stellen für alle Gäste zugängliche Bereiche dar und sind einer starken Nutzung ausgesetzt. Diese Flächen werden häufig gemäht und sind entsprechend artenarm.
Auch diese Rasenflächen haben eine „allgemeine Bedeutung für den Naturschutz“.[7]

Den Parzellen sind häufig kurz geschnittene Hecken aus Ziergehölzen, meist aus Buchsbaum, vorgelagert. Ferner sind an den Wegen, als Abstandsflächen zu den Parzellen, einzelne Pflanzflächen angelegt, die überwiegend mit Ziergehölzen bestockt sind. Teilweise sind einheimische Arten wie Roter Hartriegel *(Cornus sanguinea)* beigemischt.
Die angepflanzten Gehölzbestände, die von Ziergehölzen dominiert werden, habe eine „allgemeine Bedeutung für den Naturschutz“.[8]

Die vorhandenen Gehölzpflanzungen bestehen aus einheimischen Arten und sind als naturnah zu bezeichnen. Die Anpflanzungen sind jünger als zehn Jahre.
Aufgrund des noch geringen Alters haben die naturnahen Gehölzpflanzungen lediglich eine „allgemeine Bedeutung für den Naturschutz“.[9]

Die Wege sind mit Kies und Schotter befestigt und gelten damit als teilversiegelt. Sie haben keine Bedeutung für den Naturschutz.[10]

---

[5] aus: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, a. a. O.

[6] aus: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, a. a. O.

[7] aus: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, a. a. O.

[8] aus: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, a. a. O.

[9] aus: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, a. a. O.

[10] aus: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, a. a. O.

Das vorhandene Grünland im Süden des Plangebietes wurde als Ausgleichsmaßnahme im Zuge der 5. Änderung des B-Planes Nr. 6 eingesät. Es handelt sich um eine extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche. Die Grünlandfläche hat eine „besondere Bedeutung für den Naturschutz“.[11]

Schutzgut Boden

Im Plangebiet liegen Sandböden, teilweise als lehmiger Sand, vor. Es liegt eine intensive Nutzung als Campingplatz vor. Das Gelände ist überwiegend eben, wobei es im Süden zum „Siggener Graben“ hin abfällt. Die Böden sind als anthropogen überprägt einzustufen.
Die Böden haben eine „allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt“.[12]

Schutzgut Wasser

Die Geländehöhen sowie das zum „Siggener Graben“ um mehrere Meter abfallende Geländeniveau weisen darauf hin, dass im Plangebiet kein hoch anstehendes Grundwasser vorliegt. Der mittlere Flurabstand des Grundwassers beträgt deutlich mehr als 1,00 m.
Das Plangebiet hat eine „allgemeine Bedeutung für den Grundwasserschutz“.[13]

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Schutzgut Luft und Klima

Die freien Vegetationsflächen (Rasenflächen, Grünland, Gehölzpflanzungen) tragen lokalklimatisch zur Kaltluftentstehung bei. Aufgrund der aufgestellten Mobilheime und der angelegten Wege sind große Teile des Plangebietes lokalklimatisch unwirksam. Das Plangebiet hat hinsichtlich seiner lokalklimatischen Funktion eine „allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt“.[14]

Weitere Schutzgüter

Weitere Schutzgüter werden von der Planung nicht berührt.

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.

Es lassen sich folgende Wirkketten aufzeigen:

> Neuversiegelung > Vernichtung offener Bodenstrukturen > Verlust von Vegetationsflächen und versickerungsfähigen Oberflächen

[11] aus: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, a. a. O.

[12] aus: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, a. a. O.

[13] aus: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, a. a. O.

[14] aus: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, a. a. O.

Bauvorhaben > Veränderung bzw. Beeinträchtigung von Lebensräumen von Tieren > i. d. R. Anpassung oder auch Verdrängung von Tieren

Bauvorhaben > Verfremdung des ursprünglichen Landschaftsbildcharakters > visuelle Beeinträchtigung > Verminderung des Erholungswertes der Landschaft

7.2.2 Prognose

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Realisierung der Planung wird die bestehende Umweltsituation nicht wesentlich mehr beeinflusst, als im Bestand bereits vollzogen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Umweltsituation weiterhin durch die Campingplatz geprägt bleiben.

7.2.3 Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft

Für die Schutzgüter „Boden“ und „Arten und Lebensgemeinschaften“ ergibt sich zusammen ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 1.024 m².
Auf die Darstellung einer Ausgleichsmaßnahme für den zusätzlichen Ausgleichsbedarf wird aus den folgenden zwei Gründen verzichtet:

1. Es handelt sich bei dem zusätzlichen Ausgleichsbedarf von 1.024 m² um einen flächenmäßig eher geringen Umfang.
2. Die im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes festgesetzten Anpflanzungen wurden damals nicht flächenmäßig in die Bilanzierung einbezogen, sondern lediglich als qualitative Maßnahmen für die Schutzgüter „Landschaftsbild“ und „Arten und Lebensgemeinschaften“ berücksichtigt.
   Die Anpflanzungsflächen, die in der 5. Änderung für den gesamten Campingplatz festgesetzt wurden, sind relativ umfangreich und nehmen im Geltungsbereich der nun vorliegenden 6. Änderung ca. 4.100 m² ein. Hieraus lässt sich eine deutliche Überkompensation ableiten.

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 sind die Anpflanzmaßnahmen entgegen der Bilanzierung in dem Grünordnungsplan auch als Maßnahmen zum Ausgleich bestimmt worden. Diese Bestimmung ist nunmehr auch in die 6. Änderung übernommen worden.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine Umweltprüfung anhand der vorliegenden Daten durchgeführt. Die Prüfung basiert insbesondere auf den Äußerungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange über den

erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie der Auswertung vorliegender Fachplanungen und –gesetze.

Bei der Umweltprüfung wurde die Erheblichkeitsgrad der Umweltauswirkungen als Bewertungsmaßstab herangezogen.

7.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Mit Realisierung der Planung wird kein Monitoring erforderlich.

7.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt im Gebiet Kraksdorf / Sahna-Strand, an der Ostseeküste. Der Bereich der 6. Änderung umfasst einen Teil einer Campingplatz-Erweiterungsfläche, welche mit der 5. Änderung und Ergänzung des B-Planes neu geplant wurde. Das Änderungsgebiet umfasst den südwestlichen Bereich des bestehenden Campingplatzes Costa Sahna, einschließlich Pflanzflächen und Grünlandflächen am Siggener Graben. Westlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland) an.

Es ist bis auf wenige mögliche Bauparzellen bereits bebaut. Die vorhandene Bebauung ist durch so genannte Mobilheime gekennzeichnet. Sie verfügen i. d. R. über eine Fassadengestaltung aus Holz und haben flach geneigte Dächer. Auf den Parzellen herrscht zudem eine massivere Überbauung mit Nebenanlagen vor.

Der Campingplatz wird über eine Zufahrtsstraße aus Richtung Kraksdorf erschlossen. Die Erschließung des Plangebietes wird über bestehende Fahrwege des Campingplatzes weiterhin sichergestellt.

Mittig des bebauten Gebietes befindet sich eine Platzfläche. Auf dieser Fläche wurde ein Gastank integriert.

Im Süden des Plangebietes befinden sich Grünlandflächen. Den westlichen Abschluss des Plangebietes bildet ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Gehölzstreifen mit einer Baumreihe entlang des Fahrweges. Ein weiterer Gehölzstreifen verläuft entlang des östlich vorhandenen Fahrweges ebenfalls in Nord-Süd-Richtung.

Bei den aufgestellten Mobilheimen handelt es sich um bauliche Anlagen, die bauordnungsrechtlich zu beurteilen sind. Der tatsächliche Bestand entspricht nicht mehr der ursprünglichen Planung; vielmehr sind durch bauliche Maßnahmen nicht mehr ortsveränderlich aufgestellte Mobilheime nebst Nebenanlagen entstanden, die einem Sondergebiet „Wochenendhausgebiet" entsprechen. Auf Grund dessen hat die Gemeinde die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes –als verbindliche Bauleitplanung- beschlossen.

Die Planung hat im wesentlichen nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt.

Für die Schutzgüter „Boden“ und „Arten und Lebensgemeinschaften“ ergibt sich zusammen ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 1.024 m².

Auf die Darstellung einer Ausgleichsmaßnahme für den zusätzlichen Ausgleichsbedarf wird aus den folgenden zwei Gründen verzichtet:

1. Es handelt sich bei dem zusätzlichen Ausgleichsbedarf von 1.024 m² um einen flächenmäßig eher geringen Umfang.
2. Die im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes festgesetzten Anpflanzungen wurden damals nicht flächenmäßig in die Bilanzierung einbezogen, sondern lediglich als qualitative Maßnahmen für die Schutzgüter „Landschaftsbild“ und „Arten und Lebensgemeinschaften“ berücksichtigt.
   Die Anpflanzungsflächen, die in der 5. Änderung für den gesamten Campingplatz festgesetzt wurden, sind relativ umfangreich und nehmen im Geltungsbereich der nun vorliegenden 6. Änderung ca. 4.100 m² ein. Hieraus lässt sich eine deutliche Überkompensation ableiten.

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 sind die Anpflanzmaßnahmen entgegen der Bilanzierung in dem Grünordnungsplan auch als Maßnahmen zum Ausgleich bestimmt worden. Diese Bestimmung ist nunmehr auch in die 6. Änderung übernommen worden.

8.0 Abwägungsergebnis

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind, ist die Zielsetzung der Gemeinde umsetzungsfähig.

Neukirchen, ...

.....
(Bürgermeister)