Gemeinde Neukirchen

Begründung

zur

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

für das Gebiet: „Kraksdorf / Sahna-Strand“

(inkl. 22. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung)

Architektur + Stadtplanung
Baum Ewers Dörnen GmbH
Oldenburg i.H.

Begründung gem. § 9 (8) 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 städtebaulichen Planung
4.1 Art der baulichen Nutzung
4.2 Maß der baulichen Nutzung
4.3 Bauweise, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen
4.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
4.5 Verkehrserschließung
4.6 Grünflächen
4.7 Ver- und Entsorgung
4.8 Umweltbelange

5.0 Hinweise

6.0 22. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neukirchen hat am 05.10.2010 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung.

Der Bebauungsplan Nr. 6 wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13a BauGB geändert.

Die gesetzgebende Instanz wollte mit dem § 13a BauGB folgendes erreichen: „Die Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Stärkung der Innenentwicklung ist wesentliche Zielsetzung der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie. Mit dem Gesetzentwurf sollen daher auch die vorhandenen Potenziale durch Wiedernutzung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung besser ausgeschöpft werden, um die gezielte erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern.“ (aus: Gesetzentwurf der Bundesregierung, Deutscher Bundestag, Drucksache 16/2496, Sept. 2006).

Nach gültiger Meinung findet § 13a BauGB seine Hauptanwendung bei im Zusammenhang bebauten Ortsteilen i. S. d. § 34 BauGB. Das BauGB geht im § 21 (1) Satz 4 u. a. davon aus, dass Gebiete mit entsprechender Eigenart eines Wochenendhausgebietes durchaus im Zusammenhang bebaute Ortsteile sein können.

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung auch davon ausgegangen, dass die Siedlung und die bauliche Umgebung in Sahna-Strand einen Ortsteilcharakter aufweist. Dafür sprechen folgende Aspekte:

- Das Gebiet weist eine bauliche Geschlossenheit auf und hat aufgrund der hohen Anzahl an Gebäuden ein bedeutendes städtebauliches Gewicht in der Gemeinde.
- Es herrscht eine homogene Gestaltung der Grundstücksbebauung mit deutlich erkennbaren Strukturen der damaligen Siedlungsidee vor.
- Mit den Versorgungseinrichtungen und dem südlich benachbarten Campingplatz- und Wochenendhausgebiet hat Sahna-Strand eine bedeutende ortsbauliche Entwicklung erfahren.
- Sahna-Strand ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.
- Die Straßen sind vom Ausbauzustand ausreichend dimensioniert.
- Es gibt einen Nahversorgungsmarkt.

- Die Nutzer der Wochenendhaussiedlung werden von einer Interessengemeinschaft e. V. vertreten. Damit ist eine Art Ortsteilvertretung vorhanden, was die Bedeutung der Siedlung unterstreicht.

Das Hauptplanungsziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist u. a. eine angepasste Nachverdichtung der vorhandenen baulichen Strukturen. Damit wird die Siedlung zukunftssicher überplant. Die Gefahr einer schleichenden Entleerung des Gebietes aufgrund „überalteter“ Strukturen wird verhindert.

§ 13a BauGB regelt, dass ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Dieses greift hier.

Eine zukunftssichere Anpassung der Wochenendhaussiedlung trägt auch zur Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Neukirchen bei. Die Wochenendhausnutzer spielen eine nicht zu unterschätzende Bedeutung als „Kunde“ von Handwerksbetrieben, Verkaufseinrichtungen usw. Damit wird die Gemeinde auch dem § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB gerecht. Die Größe der zulässigen Grundfläche beträgt zudem weniger als 20.000 qm.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird im vorliegenden Fall nicht begründet.

Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

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

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplan-Änderung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Dörnen GmbH in Oldenburg i.H. beauftragt.

1.2 Lage des Gebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kraksdorf, Ortsbereich Sahna-Strand. Er umfasst eine Fläche von 7,5 ha.

Der Plangeltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ist in der Planzeichnung durch schwarze, unterbrochene Linien kenntlich gemacht.

Die Anlage ist mit eingeschossigen Einzelhäusern mit Sattel- und Flachdächern bebaut. Der überwiegende Teil der Gebäude ist in einseitiger Grenzbebauung errichtet worden.
Im westlichen Plangebiet sind „neuere“ Bebauungsstrukturen entstanden, die jedoch auch aufgrund von Festsetzungen im gültigen Bebauungsplan keine „Ausreißer“ nach Art und Maß der baulichen Nutzung darstellen. Ein homogenes Siedlungsgefüge ist durchgehend erkennbar.

Die überwiegende Teil der Gebäude wird als Wochenendhaus genutzt. In wenigen Fällen werden die Häuser an Feriengäste vermietet. Andere Nutzungen, die

planungsrechtlich unrechtmäßig sind (hier: Dauerwohnen), haben zudem keinen nennenswerten Stellenwert gegenüber der rechtmäßig ausgeübten Nutzung im Gebiet.

Das Plangebiet wird über die Strandstraße erschlossen. Die Straßen und Wege innerhalb des Plangebietes sind privat. Sie werden von der Interessengemeinschaft Sahna-Strand e.V. „betreut“.

Am Eingang der Wochenendhaussiedlung befindet sich ein Standbesucherparkplatz, dessen Zufahrt noch vor dem Schrankenbereich der Privatstraßenerschließung liegt.

Das Plangebiet ist westlich und nördlich von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Ab der östlichen Plangebietsgrenze beginnt der Küstenbereich der Ostsee. Der wasserseitige Ostseebereich (Meeresgebiet) ist ein EU-Vogelschutzgebiet.

Südlich des Plangebietes erstreckt sich ein Campingplatz und ein Wochenendhausgebiet. Am Ende der Strandstraße ist eine Versorgungseinrichtung vorhanden.

Die Grünordnung im Plangebiet ist durch private Ziergärten gekennzeichnet.

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 6 und dessen 1., 2. und 4. Änderung sind anhand von Bauträgerkonzepten Wochenendhäuser errichtet worden. In den Bereichen zwischen der Strandstraße und dem Strandweg sowie zwischen dem Parkplatz am Eingang der Anlage und dem Flurstück 40/143 weisen die bisher gültigen B-Pläne jedoch auch Ferienhausgebiete aus. Faktisch sind hier jedoch, bis auf sehr wenige Ausnahmen, keine Strukturen entstanden, die im Sinne der BauNVO als Ferienhausgebiet für einen wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. In den Häusern werden überwiegend keine Gäste zum vorübergehenden Aufenthalt empfangen, die Häuser dienen vielmehr den Eigentümern zur eigenen Erholung. Der tatsächliche Bestand entspricht somit nicht dem ursprünglichen Planungsziel. Die vorliegende Planung nimmt von daher Bezug auf die tatsächlichen Strukturen. Eine weitere Ausweisung als Ferienhausgebiet kann nicht begründet werden.

Die Grundflächen wurden gem. Ursprungsplanung mit 50 bzw. 55 qm planungsrechtlich bestimmt. Diese Größe erweist sich heute als zu gering. Der Landesentwicklungsplan geht im Grundsatz von einer Grundfläche eines Wochenendhauses von 70 qm als Höchstmaß aus. Diese Größenordnung wird auch für die vorliegende Planung als Grundlage für die Planung genommen, da sie den „neuzeitlichen Ansprüchen“ an Wochenendhäusern entgegenkommt.

In den Jahren der Entwicklung sind an vielen Häusern eine Reihe von baulichen Ergänzungen vorgenommen worden. Daten aktueller Erhebungen zeigen, dass die o. g., ehemals festgesetzten Grundflächen in vielen Fällen nicht mehr eingehalten werden. Insofern bedarf es hier einer Neuregelung zugunsten einer zukunftsorientierten städtebaulichen Ordnung und Entwicklung.

Die o. g. Planungserfordernisse bzw. –ziele erfordern die Änderung des Bebauungsplanes.

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

Das Plangebiet liegt gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. In diesen Schwerpunkträumen dürfen nach dem LEP keine neuen Wochenendhausgebiete errichtet werden. Im vorliegenden Fall wird jedoch ein vorhandenes Wochenendhausgebiet überplant. Die nach den rechtsgültigen B-Plänen ausgewiesenen Ferienhausgebiete unterliegen faktisch einer Wochenendhausnutzung. Insofern ist hier nicht von einer Neuplanung auszugehen.

Grundsatz des LEP ist: „Wochenendhausgebiete sollen das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigen. Größere Wochenendhausgebiete sollen durch ausreichende Grünzonen in überschaubare Einheiten gegliedert werden. Die Grundfläche (GR) von Wochenendhäusern soll 70 Quadratmeter und die zulässige Geschossfläche (GF) 80 Quadratmeter nicht überschreiten.“[1]

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan 2004 für den Planungsraum II Schleswig-Holstein Ost in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Auch nach dem Regionalplan sollen neue Wochenendhausgebiete in diesen Ordnungsräumen nicht ausgewiesen werden (siehe hierzu auch oben).

Die informellen Planungen der Gemeinde stellen das Gebiet als Siedlungsfläche dar. Der Bebauungsplan weicht in Teilen von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan wird deshalb auf der Grundlage des § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

4.0 Darlegung der städtebaulichen Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird auf der Grundlage der tatsächlich erfassten Nutzung (hier: Bestandsaufnahme und Befragung) ein Sondergebiet, das der Erholung dient, –Wochenendhausgebiet- festgesetzt.
Wochenendhäuser dienen dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zur Naherholung. Eine dauerhafte Wohnnutzung wird mit diesem Baugebietstyp nicht begründet und ist anhand der planungsrechtlichen Ausweisung nicht zulässig.

Aufgrund der Küstenlage und im Sinne einer touristischen Orientierung sollen die Häuser auch für einen wechselnden Personenkreis i. S. einer Ferien/Erholungsnutzung dienen können. Wer also sein Haus an Feriengäste vermieten möchte, kann dieses durchaus tun.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich gilt für Wochenendhausgrundstücke eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 gem. BauNVO. Diese darf nach § 17 (2) S. 2 BauNVO auch nicht durch Hauptanlagen (Wochenendhaus zuzüglich angebauter Terrasse oder Wintergarten) überschritten werden.

[1] Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Herausgeber: Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Oktober 2010

Gem. § 10 (3) BauNVO ist die Grundfläche (GR) der Wochenendhäuser im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung festzusetzen.

Im Bebauungsplan soll künftig eine Grundfläche bis zu 70 qm je Wochenendhaus umgesetzt werden können. Vormals war eine GR von 50 bzw. 55 qm gem. Bebauungsplan zulässig. Im Zusammenspiel der beiden Größen -GRZ 0,2 und GR 70 qm- wäre rein rechnerisch eine Grundstücksgröße von 350 qm anzusetzen.

Bei dem o. g. Rechenbeispiel sind offene, angebaute Terrassen nicht berücksichtigt. Ab einer Grundstücksgröße von 500 qm ergibt sich unter Anwendung der GRZ von 0,2 eine Grundfläche von 100 qm, so dass hier bspw. 70 qm für das Wochenendhaus und die gem. Textziffer 2.1 zulässigen 30 qm für die angebaute Terrasse angesetzt werden könnten. Die Grundfläche ist also immer auch im Abgleich mit der Terrassengröße zu sehen.

Die festgesetzte Größe der offenen, angebauten Terrassen von bis zu 30 qm bei Grundstücken bis zu 500 qm und von bis zu 45 qm bei Grundstücksgrößen ab 500 qm soll einer „Überdimensionierung“ von versiegelten Freisitzflächen in Relation zum Grundstück entgegenwirken.

Im Zuge der Planung werden Optionen genutzt, die eine Vergrößerungsmöglichkeit für Baugrundstücke zum Inhalt haben. Dafür werden in Teilen des Baugebietes, genauer im westlichen Bereich des Sahnaweges und im südlichen Bereich des Uferweges, Streifenflächen der privaten Straßenfläche (vorhandene Geh-/Randstreifen) nunmehr dem Bau-/Sondergebiet planerisch zugeordnet. Über so genannte Vereinigungsbaulasten oder einem Zukauf kann hier ein „Zugewinn“ an Grundstückfläche realisiert werden. Darüber hinaus werden ehemals geplante Grünstreifen/-zonen im mittleren und nördlichen Plangebiet nicht als solche für die Allgemeinheit genutzt. Sie wurden in Teilen bereits den anliegenden Grundstückseigentümern zur Nutzung „überlassen“. Dieser Situation geschuldet, werden diese Flächen nunmehr als Baugebiet festgesetzt und können den anliegenden Grundstücken zugeordnet werden.

In Anlehnung an gewachsene Strukturen und wegen gestiegener Ansprüche an die Wochenendhaus- und Erholungsnutzung sowie unter Berücksichtigung dessen, dass in der Zeit der Aufstellung des Ursprungsplanes Terrassen und anderen Nebenanlagen bei der Ermittlung der Grundflächen noch keine Rolle spielten, werden nunmehr ergänzende Festsetzungen - über die Grundfläche für das einzelne Wochenendhaus hinaus - getroffen. Gem. Festsetzungen ergibt sich z. B. die Zulässigkeit für ein Baugrundstück von 500 qm künftig wie folgt:

- Hauptanlage (Wochenendhaus nebst angebauter Terrasse) max. 100,00 qm
  ... davon Wochenendhaus max. 70,00 qm
- Kfz-Einstellmöglichkeit und Nebenanlagen max. 45,50 qm
- bei Zufahrten zu Kfz-Einstellmöglichkeiten mit einer Länge über 6 m max. 56,00 qm

Bei unrechtmäßig errichteten Gebäuden, Gebäudeteilen oder untergeordneten baulichen Anlagen, die nicht mit den Festsetzungen zum Maß der Nutzung konform gehen, muss voraussichtlich mit einem Rückbau auf das zulässige Maß gerechnet werden.

Die Planung geht, hergeleitet aus der Ursprungsplanung und dem örtlichen Erscheinungsbild, von einer Eingeschossigkeit der Gebäude aus.

4.3 Bauweise, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und überbaubare Grundstücksflächen

Die Siedlung wurde seinerzeit „in einem Guss“ entworfen und entsprechend in die Realität umgesetzt. Ein Merkmal der Siedlung war und ist dabei heute noch die einseitige Grenzbebauung. Deshalb wird weiterhin eine abweichende Bauweise (einseitige Grenzbebauung der Hauptanlage) festgesetzt. In einigen Fällen ist keine einseitige Grenzbebauung gegeben, so dass hier bestandsorientiert Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind. In wenigen Fällen werden auch vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Die Reduktion der Abstandsfläche auf nur 2 m bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Regelungen führt zwangsläufig zu Außenwänden mit Feuerwiderstand und ohne Öffnungen (§§ 6 und 31 LBO S-H).

In vielen Fällen sind auf den Grundstücken aufgrund von baulichen Erweiterungen keine Grenzabstandsflächen mehr vorhanden. Hier wurden i. d. R. Nebengebäude mit Nebenräumen angebaut, bzw. offene Garagen mit Nebenräumen ergänzt. In Verbindung mit Nebengebäuden und offenen Garagen kann hier eine geschlossene Bauweise zugelassen werden, wenn bauordnungsrechtliche Regelungen nicht entgegenstehen.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird eingeschränkt. Sie sollen nur im notwendigen und bedarfsgerechten Umfang entwickelt werden.

Die Baunutzungsverordnung gibt vor, dass in Sondergebieten, die der Erholung dienen, Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind.

Gem. Ursprungsplanung sind im Plangebiet nur offene Garagen zulässig. Sie müssen unmittelbar ins Freie führende Öffnungen haben. Die genaue Bestimmung wird im Text (Teil B) getroffen.
Aus Sicht des Erholungscharakters der Siedlung wird an der Festsetzung von offenen Garagen festgehalten, da durch geschlossene Garagen sehr schnell der Eindruck einer ganz „normalen Einfamilienhaussiedlung“ entstehen kann, der dann nicht mehr den eigentlichen Erholungscharakter der Siedlung unterstreicht.
In sehr wenigen Fällen müssen deshalb unrechtmäßig geschlossene Garagen in Teilen wieder geöffnet werden.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich am baulichen Bestand. Die bisherigen Festsetzungen im Ursprungsplan ließen aufgrund der engen Bauköperausweisung so gut wie keinen Spielraum für bauliche Anpassungen und nachfragegerechte Entwicklungen zu. Die nunmehr festgesetzten Baugrenzen bieten einen flexibleren Rahmen. Die Baunutzungsverordnung lässt zudem geringfügige Überschreitungen der Baugrenze zu.

In einigen Fällen sind Baulinien festgesetzt, um hier die grenzseitige Struktur der Bebauung eindeutig zu bestimmen.

4.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung orientieren sich am Bestand und sollen eine visuelle Beeinträchtigung des Plangebietes durch ortsuntypische Gestaltungsformen vermeiden.

Die gewachsene Dachlandschaft ist durch Flachdachbauten parallel zur Ostseeküste und durch Satteldachbauten im weiteren Siedlungsbereich gekennzeichnet. Diese Struktur wird weiterhin festgeschrieben.

Einfriedungen zur freien Landschaft und entlang von Verkehrsflächen sollen durch Hecken oder Erd- bzw. Feldsteinwälle eine gewisse Homogenität und Ruhe hinsichtlich der „Einfriedungskultur“ bieten. Dadurch wird der Erholungscharakter der Siedlung unterstrichen.

4.5 Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist an die öffentliche Verkehrsfläche –Strandstraße- angebunden.

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über private Fahrstraßen. Es gab hier zu keiner Zeit öffentliche, gewidmete Gemeindestraßen.

Private Verkehrsflächen sind bauordnungsrechtlich genehmigungsbedürftig. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung ist per Baulast sicherzustellen.

Die Interessengemeinschaft der Anlieger hat einen Erbbaurechtvertrag und zeichnet für die Instandhaltung der Straßen verantwortlich.

Zusätzliche Erschließungswege sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

Im Falle des Steilküstenweges sollte evtl. eine Einbahnregelung realisiert werden, da hier die Straßenraumbreiten nur zwischen 5,00 m und 5,50 m liegen. Durch die ringartige Anordnung des Straßensystems wäre dieses durchaus möglich.

Durch die o. g. Reduzierung des Straßenraums im westlichen Bereich des Sahnaweges und im südlichen Bereich des Uferweges entstehen Straßenraumbreiten von 6,50 m bis 7,00 m. Bei Ausnutzung der gesamten Straßenraumbreite i. S. einer Mischnutzung und bei verminderter Geschwindigkeit (höchtens 30 km/h) ist eine ausreichende Begegnungssituation von PKW und LKW möglich. Dieser Begegnungsfall kommt allerdings nur sehr selten vor (Müllabfuhr, Umzugstransporte usw.).

Die wenigen Stichstraßen sind max. 100 m lang und können ohne Wendevorrichtung beibehalten werden. Lässt der Zuschnitt des Stichweges u. a. ein gefahrloses Wenden eines Mülleinsammelfahrzeuges nicht zu, so ist nach gängiger Rechtsprechung für den Anlieger eine Transportstrecke der Abfallbehälter bis zu 100 m zumutbar.

Über das ringartige Straßensystem ist die Befahrbarkeit für Not- und Entsorgungsfahrzeuge dauerhaft sichergestellt. Über eine Ringbefahrung können insbesondere an- und abrückende Notfahrzeuge die Siedlung erreichen bzw. verlassen. In den meisten Fällen kann ohnehin ein Begegnungsverkehr gewährleistet werden.

Private Stellplätze sind grundsätzlich auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Für Besucher werden einige Parkplätze im Plangebiet selbst und im größeren Rahmen im Zufahrtsbereich der Siedlung zur Verfügung gestellt.

Vorhanden Gehwege zum Strand werden als solche planungsrechtlich gesichert.

4.6 Grünflächen

Im Plangebiet sind private Grünflächen festgesetzt. Dabei handelt es sich um 3 private Grünanlagen.

Die beiden südlichen Grünanlagen werden gärtnerisch genutzt. Die nördliche Grünfläche ist bereits in der Ursprungsplanung als Grün- und Spielanlage bestimmt worden. Sie wurde jedoch bis dato nicht umgesetzt. Dennoch soll hier eine Grünanlage für die Siedlungsbewohner, bspw. in Form einer gepflegten Wiese, realisiert werden, von der man einen freien Landschafts- und Naturblick genießen kann.

Die inmitten der Siedlung gelegene Grünfläche wird von einzelnen Personen aus der Siedlung parzellenähnlich, als zusätzliche Gartenfläche genutzt. Zwischenzeitlich sind kleine Lauben errichtet worden, die durch die Bebauungsplan-Änderung planungsrechtlich bestimmt werden.

4.7 Ver- und Entsorgung

Eine gesicherte Ver- und Entsorgung ist aufgrund vorhandener Netze der Ver- und Entsorgungsträger bereits gegeben. Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an diese Netze sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger/-betriebe.

Die Löschwasserversorgung wird in hoheitlicher Verantwortung der Gemeinde im ausreichenden Maße über die Wasserversorgung sichergestellt. Richtwert sind mindestens 48 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m gemäß Erlass des Innenministers vom 30.8.2010.

Der ZVO teilte folgendes mit: „Der ZVO ist in diesem Bereich Abwasserbeseitigungspflichtiger und betreibt dort Anlagen der Trennkanalisation. Da das Abwasser in dem Bereich ausschließlich über private Grundstücke läuft, erfolgt eine Übernahme durch den ZVO erst am PW Kraksdorf.
In die Trennkanalisation dürfen keine Niederschlagswässer eingeleitet werden. (...) Zur ordnungsgemäßen Ableitung und ggf. Behandlung der anfallenden Niederschlagswässer ist auf den Grundstücken der jeweilige Eigentümer zuständig.“[2]

In das Schmutzwasser-Leitungssystem darf kein Oberflächenwasser eingeleitet werden. In den davon getrennt laufenden Ringkanal wird das Oberflächenwasser aufgenommen und abgeführt. Das anfallende Oberflächenwasser auf den Wochenendhausgrundstücke, das nicht von den Dächern kommt, versickert nach wie vor auf den Grundstücken. Das Dachflächenwasser wird i. d. R. in Verantwortung des Eigentümers in einem Schacht auf den Grundstücken gesammelt, bevor es dann

[2] Email ZVO, Herr Kreuzburg, an Planungsbüro A+S vom 21.02.2012

einem vorhandenen Ringkanal zugeführt wird. Dieser Kanal nimmt zugleich das Straßenoberflächenwasser auf. Veränderungen an dieser bereits langjährig bestehenden Situation sind nicht geplant. Die anfallende Oberflächenwassermenge wird sich auch nicht bedeutend erhöhen, da die Dachlandschaft bereits heute ein Ausmaß erreicht hat, welches auch künftig so zu erwarten ist. Der B-Plan nimmt insofern einen deutlichen Bezug auf vorhandene Strukturen. Einleiterlaubnisse sind, soweit nicht schon vorhanden, mit dem ZVO zu klären und zu regeln.

4.8 Umweltbelange

Eingriff / Ausgleich

Im beschleunigten Verfahren greift § 13a (2) Nr. 4 BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Flächen- / Bodenverbrauch

Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen, da der Bebauungsplan die Überplanung einer bereits vorhandenen Wochenendhaussiedlung zum Inhalt hat. Die Fläche des Plangebietes ist bereits anthropogen beeinflusst. Ein schonender Umgang mit dem Boden ist dadurch gegeben, dass lediglich eine angepasste Nachverdichtung erfolgt.

Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen liegen der Gemeinde derzeit nicht vor.

Biotopsituation und Artenschutz

Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Für die meisten Flächen des Wochenendhausgebietes ist von einer geringen Bedeutung für wildlebende Tierarten auszugehen, da auf den befestigten Flächen eher lebensfeindliche Bedingungen für die Tierwelt vorherrschen. Auch für die in der Regel intensiv gepflegten Zierrasen oder Gehölzanpflanzungen ist von einer geringeren Bedeutung für die Fauna auszugehen.
Demgegenüber können die Gehölzstrukturen im Plangebiet von größerer Bedeutung für die Tierwelt (Vögel, Fledermäuse etc.) sein. Diese werden durch die Planung jedoch nicht berührt.

Auswirkungen „Küste“

Der wasserseitige Ostseebereich (Meeresgebiet) wird durch die Planung nicht erheblich mehr belastet, da die Planung keine zusätzlichen Nutzungsaktivitäten hervorruft, sondern ledigliche eine Änderung auf der Grundlage der Bestandsstrukturen darstellt.

Das gesamte Plangebiet liegt außerhalb des hochwassergefährdeten Bereichs (Höhenlinie von NN + 3,50 m).

Die bestehende östliche Gebäudereihe im Plangebiet liegt innerhalb eines Streifens von 100 m landeinwärts von der Küstenlinie. Das Plangebiet ist jedoch nicht dem

Außenbereich zuzuordnen, so dass § 35 LNatSchG –Schutzstreifen an Gewässern- hier nicht greift.

Das Planungsgebiet liegt allerdings auch in einem Küstenabschnitt mit Steilufer. Gemäß § 78 Absatz 2 in Verbindung mit Absatz 1 LWG (Landeswassergesetz) ist es an Steilufern und innerhalb eines Bereiches von 50 m landwärts der oberen Böschungskante verboten, schützenden Bewuchs wesentlich zu verändern oder zu beseitigen, Sand, Kies, Geröll, Steine oder Grassoden zu entnehmen, Anlagen jeder Art zu errichten, wesentlich zu ändern oder aufzustellen sowie Material, Gegenstände oder Geräte zu lagern oder abzulagern, Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen oder Bohrungen vorzunehmen. Auch die Baugrenzen der Grundstücke Steilküstenweg 2 bis 22 (südöstlicher Planungsbereich) liegen noch innerhalb des 50 m Bereiches. Bei entsprechender Antragstellung wird bei Erfüllung der o. g. Voraussetzungen eine Genehmigung nach § 78 LWG in Aussicht gestellt (Schreiben des Landesbetriebs für Küstenschutz vom 22.12.2011).

Die festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind im Bereich der Flurstücke 40/1 bis 40/11 sowie 40/12 bis 40/130 bis an die festgesetzten Baugrenzen herangezogen, so dass 50 m landwärts der oberen Böschungskante planungsrechtlich keine Bebauung zulässig sein wird. Als Bebauung sind hier bauliche Anlagen i. S. § 2 (1) der Landesbauordnung S-H zu verstehen. Im Bereich der Flurstücke 40/1 bis 40/11 liegt die vorhandene Bebauung bereits in Teilen in dem 50-m-Streifen (s. o.). Im Sinne der Rechtssicherheit sind hier im Einzelfall küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz zu beantragen.

Die küstenseitigen Grundstücken sollen insgesamt in Teilen von einer Bebauung freigehalten werden. Neben dem Küstenschutzaspekt ist eine Freihaltung u. a. dem Landschaftsbild entlang der Ostseeküste und dem allgemeinen und im öffentlich Interesse stehenden Erholungsanspruch geschuldet.
Die Flächen werden als private Gartenflächen definiert und dürfen nicht bebaut werden.

5.0 Hinweise

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des WaStrG in der Fassung vom 23. Mai 2007 (8GBI. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen 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.

6.0 22. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

In der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neukirchen ist im westlichen Plangebiet eine Sonderbaufläche -Ferienhäuser- dargestellt. Der Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab.

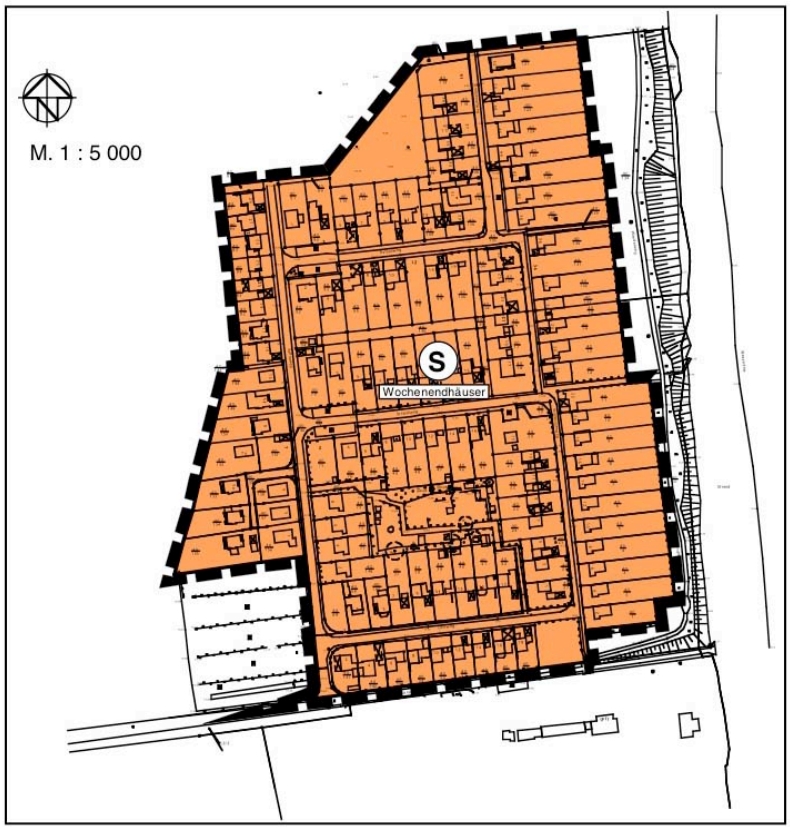
Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Diese Möglichkeit nimmt die Gemeinde wahr.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt. Es wird diesbezüglich auf die Darlegungen in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes berichtigt. Es werden die bisherigen Darstellungen herausgenommen und durch die Darstellung einer Sonderbaufläche –Wochenendhäuser- für die Gesamtsiedlung ersetzt.
Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

Die Berichtigung wird als 22. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung geführt.

Abdruck der Berichtigung:



ZEICHENERKLÄRUNG

S Sonderbaufläche -Wochenendhäuser- § 10 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Neukirchen am 18.12.2012 gebilligt.

Neukirchen, 05.03.2013

gez. i.V. Schmidtke
Bürgermeister