STAND: 2. MAI 2013

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 11, 1. ÄNDERUNG

DER

GEMEINDE NEUKIRCHEN

FÜR DEN CAMPINGPLATZ SEEKAMP-STRAND
(FERIENHÄUSER / CAMPING-/WOCHENENDPLATZ)

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU TEL: 0451-809097-0, FAX: 0451-809097-11
INFO@PLOH.DE WWW.PL0H.DE

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S :

1. Vorbemerkungen ... 3
1.1. Planungserfordernis/ Planungsziele ... 3
1.2. Rechtliche Bindungen ... 3
2. Bestandsaufnahme ... 4
3. Begründung der Planinhalte ... 4
3.1. Flächenzusammenstellung ... 4
3.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung ... 4
3.3. Festsetzungen im Bebauungsplan ... 7
3.4. Erschließung ... 8
3.5. Grünplanung / Eingriff und Ausgleich / Artenschutz ... 8
3.6. Emissionen / Immissionen ... 10
4. Ver- und Entsorgung ... 10
5. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ... 10
5.1. Einleitung ... 11
5.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden ... 13
5.3. Zusätzliche Angaben ... 15
6. Hinweise ... 15
6.1. Bodenschutz ... 15
6.2. Archäologie ... 16
6.3. Schifffahrt ... 17
6.4. Hochwasserschutz ... 17
7. Kosten ... 18
8. Billigung der Begründung ... 18

1. Vorbemerkungen

1.1. Planungserfordernis/ Planungsziele

Für das Plangebiet dieser 1. Änderung gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Neukirchen. Danach sind in einem Sondergebiet der Zweckbestimmung –Ferienhäuser- (Campinghütten) 25 Ferienhäuser mit einer Grundfläche von jeweils max. 30 m² zulässig. Diese wurden bislang nicht errichtet. Anlass der Planung ist die Tatsache, dass eine Nachfrage nach derart kleinen Ferienhäusern mit niedrigem Standard nicht besteht. Insbesondere für Familien mit Kindern sind diese Unterkünfte zu klein. Die Festsetzungen sollen daher so geändert werden, dass in geringerer Anzahl Ferienhäuser mit größerer Grundfläche und entsprechendem Komfort errichtet werden können. Die Betreiber des Campingplatzes wollen ihr Angebot zudem um Aufstellplätze für Campinghäuser (Wochenendplatz) erweitern. Diese sind im südlichen Teil des Plangebietes anstelle der dort derzeit zulässigen Ferienhäuser vorgesehen.

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes sind als Maßnahmen der Qualitätsverbesserung und der Saisonverlängerung für einen wirtschaftlichen Betrieb des Campingplatzes und unter Berücksichtigung der Wettbewerbsfähigkeit erforderlich. Das Angebot an Ferienhäusern soll von 25 auf 6 reduziert werden; weiterhin sind 9 Aufstellplätze für Campinghäuser vorgesehen.

Die Gemeinde Neukirchen unterstützt die Vorhaben und möchte mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Veränderungen schaffen.

1.2. Rechtliche Bindungen

Im Landesentwicklungsplan 2010 liegt das Plangebiet in einem Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung. Der östlich angrenzende Bereich des Großenbroder Binnenhafens ist als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft markiert.

Nach dem Regionalplan 2004 ist das Plangebiet als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung gekennzeichnet. Danach sind hier vorrangig Maßnahmen der Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung erforderlich. Nutzungs- und räumliche Erweiterungen bestehender Zelt- und Campingplätze sollen nur im Rahmen der Qualitätsverbesserung erfolgen. Der Großenbroder Binnenhafen ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt.

Nach dem Landschaftsprogramm 1999 ist das Gebiet zwischen B 501 und der Ostsee als Gebiet „mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer

Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“ gekennzeichnet. Der Küstenstreifen ist als „Achsenraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene“ zu entwickeln.

Der Großenbroder Binnenhafen ist Teil des FFH-Gebietes 1632-392 „Küstenlandschaft vor Großenbrode und vorgelagerte Meeresbereiche“.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen stellt für das Plangebiet Sondergebiet -Ferienhäuser (Campinghütten)- dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11. Diese sehen ein Sondergebiet –Ferienhäuser (Campinghütten)- und entlang der Erschließungsstraße Baumpflanzungen vor.

2. Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Seekamp-Strand westlich des Großenbroder Binnenhafens und umfasst eine Teilfläche des nördlichen Teils des Campingplatzes. Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen und präsentiert sich als Rasenfläche mit bereits installierten Hausanschlüssen. Das Gelände ist bewegt und steigt nach Westen an. Die im Ursprungsplan festgesetzten Bepflanzungen sind tlw. bereits umgesetzt worden.

3. Begründung der Planinhalte

3.1. Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet Ferienhäuser	ca. 0,56 ha	51 %
SO-Gebiet –Wochenendplatz-	ca. 0,53 ha	2 %
Größe Plangebiet insgesamt:	**ca. 1,09 ha**	**100 %**

3.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Im Rahmen einer bereits durchgeführten Abstimmung mit Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken zu der ehemals für die Ferienhäuser geplanten Grundfläche von 90 m² vorgetragen. Das Planungskonzept wurde nunmehr grundlegend überarbeitet. Im nördlichen Teil sollen 6 Ferienhäuser mit einer reduzierten Grundfläche von nur noch 80 m² entstehen. Im südlichen Teil sind 9 Aufstellplätze für Campinghäuser geplant. Die Gesamtzahl von bislang zulässigen 25 Ferienunterkünften wird damit deutlich reduziert.

3.2.1. Aufstellplätze für Campinghäuser

Die Aufstellplätze werden auf einer Teilfläche der bislang für Ferienhäuser festgesetzten Fläche errichtet, so dass sich kompaktere Bauformen an einer Stelle und mit Abstand zur Ostsee konzentrieren. Mit dieser Maßnahme soll das vorhandene Campingplatzangebot um ein attraktives Angebot im Sinne einer Qualitätsverbesserung erweitert werden. Die Camping- und Wochenendplatzverordnung 2010 sieht für Campinghäuser eine Grundfläche von 40 m² zuzüglich eines überdachten Freisitzes von 10 m² vor. Damit ist gegenüber den dort derzeit zulässigen Ferienhäusern mit einer Grundfläche von nur 30 m² mehr Komfort möglich. Das geplante Angebot ist geeignet, die Saison zu verlängern und trägt damit den Zielsetzungen der Regionalplanung Rechnung. Das Nutzungs- und Betreiberkonzept sieht vor, die Campinghäuser einem wechselnden Personenkreis für touristische Zwecke zur Verfügung zu stellen. Die Vermietung erfolgt über den Campingplatz. Einzeleigentum ist aufgrund der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße ausgeschlossen. Negative Auswirkungen werden nicht erwartet, da das Gebiet zur freien Landschaft begrünt wird und die Campinghäuser ebenfalls gemäß Camping- und Wochenendplatzverordnung nur eine Höhe von 3,50 m erreichen dürfen. Ein Ausgleich für Eingriffe in den Boden durch die zusätzlichen Versiegelungen wird vorgesehen.

Zu den Entwicklungen im Campingtourismus hat die egoh (Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH) im Rahmen der Qualitätsoffensive Campingtourismus eine Untersuchung vorgenommen. (Entwicklungen im Campingtourismus Schleswig-Holstein – Kurzfassung- egoh, 2011). Diese führt Folgendes aus:

1. Entwicklungen im Campingtourismus

Der Campingtourismus ist für das Land Schleswig-Holstein und den Kreis Ostholstein von wachsender Bedeutung. In den letzten Jahren haben sich im Campingtourismus gegenüber den klassischen Beherbergungsbetrieben überdurchschnittliche Wachstumsraten ergeben. Im Jahr 2009 wurden auf allen Campingplätzen des Landes Schleswig-Holstein 3,086 Mio. Übernachtungen von Touristikcampern statistisch erfasst. Dies entspricht einem Anteil von 12,6% an allen touristisch erfassten Übernachtungen. Keine Berücksichtigung in der Statistik finden die 8,6 Mio. Übernachtungen der Dauercamper.

Im Kreis Ostholstein mit seinen 86 Campingplätzen ist die Bedeutung des Campingtourismus größer als im Landesdurchschnitt. So stellen die 1,35 Mio. Übernachtungen der Touristikcamper 20% aller statistisch erfassten Übernachtungen dar. Die Entwicklung des Campingtourismus im Kreis Ostholstein ist dabei landesweit von besonderer Bedeutung. So finden 40% aller Ankünfte und knapp 45% aller Übernachtungen von Touristikcampern in Schleswig-Holstein auf Campingplätzen im Kreis Ostholstein statt. Ein ähnliches prozentuales Verhältnis darf auch bei den Dauercampern angenommen werden.

Die Bewertung der schleswig-holsteinischen Campingplätze wird von den Campern mit der Schulnote 2,1 bewertet. Dabei sind die Dauercamper mit der Schulnote 2,2 kritischer als die Touristikcamper, welche die Schulnote 1,9 vergeben. Die kritischere Benotung durch die Dauercamper kann aus der längeren Aufenthaltsdauer auf dem Platz resultieren. Aber auch die Benotung durch die Touristikcamper verdient Beachtung, da sie aufgrund ihrer großen Reiseerfahrung zahlreiche Vergleichsmöglichkeit haben. Insgesamt stellen sie höhere Ansprüche an Ausstattung und Infrastruktur, sowie die Freizeitmöglichkeiten im Reisegebiet.

Der gesamtgesellschaftliche demographische Wandel spiegelt sich auch bei den Campern wider. Deutschlandweit haben die Touristikcamper ein Durchschnittsalter von 45,3 Jahren. Deutliche Unterschiede gibt es dabei zwischen

den deutschen und ausländischen Touristikcampern. So sind die deutschen Gäste im Schnitt 44,7 Jahre alt. Ausländische Gäste sind mit einem Durchschnittsalter von 49,9 Jahren deutlich älter.

In Schleswig-Holstein liegt das Alter der Campinggäste mit 56,9 Jahren deutlich über dem Durchschnitt der Bevölkerung bzw. der Reisenden im deutschen Reisemarkt. Die Dauercamper in Schleswig-Holstein sind mit 59 Jahren im Schnitt deutlich älter als die Touristikcamper mit 52,4 Jahren jünger. Über 50% der befragten Dauercamper war bei der GBSH 2009 über 60 Jahre alt.

2. Die wirtschaftliche Bedeutung des Campingtourismus

Die Ausgaben der Touristik- und Dauercamper werden sehr unterschiedlich eingeschätzt. So schätzt der DTV in seiner Studie aus dem Jahr 2010 die Ausgaben der Touristikcamper pro Tag und Person auf 45,80 €. Für die Dauercamper wurde ein Wert von 18,70 € ermittelt. Im Segment des Touristik- und Dauercamping der landesweiten Gästebefragung Schleswig-Holstein 2009 wurde für die Touristikcamper ein Ausgabenwert von 24 € pro Tag und Person ermittelt. Für Dauercamper liegt der Wert bei lediglich 12 €. Unabhängig von den großen Differenzen zwischen diesen beiden Studien, lässt sich festhalten, dass Touristikcamper deutlich höhere Ausgaben pro Person und Tag tätigen und damit eine deutlich höhere Wertschöpfung für die Urlaubsregion bedeuten.

Weiterhin wurde von der egoh ebenfalls im Rahmen der Qualitätsoffensive Campingtourismus eine Ausarbeitung über die wirtschaftliche Bedeutung des Campingtourismus erstellt (Die wirtschaftliche Bedeutung des Campingtourismus, egoh, 2011). Hierbei wurde auch auf Campinghäuser eingegangen. Die Ausarbeitung kommt zu folgendem Fazit:

Die Campingbranche ist ein wichtiger Teil des Tourismus im Kreis Ostholstein aber auch auf Landesebene von nicht zu unterschätzender Bedeutung. Ablesen lässt sich diese am Beschäftigungsäquivalenzwert von 5.855 Personen auf Landesebene und 2.574 Personen im Kreis Ostholstein. Besonders das Touristikcamping bildet mit den deutlich höheren Ausgaben pro Tag und Person sowohl für die Campingplätze als auch für die übrige regionale Wirtschaft ein wichtiges Standbein und eine wichtige Einnahmequelle. Grundsätzlich muss auf den Campingplätzen eine verstärkte Hinwendung zum Touristikcamping erfolgen. Die jetzigen Dauercamper sind deutlich älter als der durchschnittliche Bundesbürger und der Touristikcamper. Hier droht in den nächsten 10-15 Jahren eine Überalterung, die mit dem Rückgang des Dauercampings enden wird. Um hier rechtzeitig entgegen zu wirken, sind von Unternehmensseite Investitionen in die Platzinfrastruktur und Mietunterkünfte notwendig. Die Kommunen müssen in eine attraktive, öffentliche touristische Infrastruktur investieren, um den Touristikcampern ein rundum gelungenes Urlaubserlebnis zu ermöglichen.

Gesamtgesellschaftliche Entwicklungen wie vermehrt befristete Beschäftigungsverhältnisse und stagnierende Reallöhne, Entwicklungen im Reisemarkt wie flexiblere und ungebundenere Gäste und die Einführung des EU-Führerscheins im Jahr 1999 haben zu einer deutlichen Abnahme des Bestandes an Caravans und Reisemobilen seit Beginn des neuen Jahrtausends geführt. Auch im Bereich der Neuzulassungen zeigt sich im Caravanbereich (Neupreis ab ca. 13.000 €) ein rückläufiger und im Bereich der Reisemobile in den letzten Jahren ein stagnierender Trend. Junge, campingaffine Personen schrecken vor den Kosten einer Neuanschaffung eines Caravans, der das ganze Jahr über unterhalten werden muss, den Kosten eines entsprechenden Zugfahrzeuges und den zusätzlichen Kosten für den Erwerb des Führerscheins der Klasse BE (trotz Verabschiedung der dritten EG-Führerscheinrichtlinie ab dem 19.01.2013) zurück, sondern wählen Campingplätze mit Mietobjekten (Mietcaravans, Mobilheime, Campinghäuser).

Die Landesregierung Schleswig-Holstein unterstützt daher zur Stärkung der Tourismusfunktion die Erweiterung und Umstrukturierung von Campingplätzen mit angebots- und qualitätsverbessernden Maßnahmen. Dazu zählt auch die Errichtung von Campinghäusern. Campingplätze, die sich verstärkt im Bereich der Campinghäuser und anderer Mietobjekte für die touristische Nutzung entwickeln wollen, können mit einem deutlich höheren Ertrag rechnen. Die Interessen von Unternehmen und Region als touristischer Destination gehen hier Hand in Hand, daher gilt es die Unternehmer bei ihrer Entwicklung zu unterstützen, damit die Campingdestination Ostholstein als auch das Land Schleswig-Holstein im zunehmenden Wettbewerb bestehen und seine Marktposition ausbauen kann.

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass durch Wochenendplätze für Campinghäuser positive Effekte für die tourismuswirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde und in der Region zu erwarten sind.

Darüber hinaus hat die Gemeinde ein Konzept für die Errichtung von Wochenendplätzen in der Gemeinde Neukirchen erarbeitet (Konzept für die Errichtung von Wochenendplätzen für Campinghäuser in der Gemeinde Neukirchen, PLOH, 2011). Das Konzept empfiehlt u. a. Folgendes:

Die Wochenendplätze sollten zusammengefasst an einer Stelle des Campingplatzes errichtet werden. Auf eine einheitliche Gestaltung von Campinghäusern bzw. Mobilheimen ist zu achten. Ein Zusammenhang mit anderen baulichen Einrichtungen sollte angestrebt werden.

Die Zuordnung zu den festgesetzten Ferienhäusern entspricht diesen Anforderungen.

3.2.2. Ferienhäuser

Die Planung sieht im nördlichen Teil max. 6 Ferienhäuser mit einer Grundfläche von max. 80 m² vor. Damit wurde die Grundfläche der Ferienhäuser von bisher geplanten 90 m² reduziert. Dieses Angebot ermöglicht auf dem Campingplatz neben den kleineren Campinghäusern auf dem Wochenendplatz mit 40 m² Grundfläche auch einen mit mehr Komfort ausgerichteten längeren Urlaubsaufenthalt. Der Landesentwicklungsplan 2010 führt als Ziel zu Ferienhäusern aus, dass diese überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung dienen. Dementsprechend ist ihre Lage, Größe und Ausstattung auch für längere Urlaubsaufenthalte auszurichten. Außerdem dürfen sie sich nicht bandartig an den Küsten und den Ufern von Flüssen, Seen und Kanälen entlangziehen, sondern sind in die Tiefe zu staffeln. Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielen. Die Ferienhäuser sind mit Abstand zur Küste vorgesehen. Durch Höhenbegrenzungen sowie vorhandene und geplante Bepflanzungen ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht gegeben. Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße lässt eine Teilung in Einzeleigentum nicht zu. Die Ferienhäuser sind Teil des Campingplatzangebotes und werden an einen wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung vermietet. Dieses Angebot ist für einen wirtschaftlichen Betrieb des Campingplatzes und im Hinblick auf die Wettbewerbsfähigkeit erforderlich.

3.3. Festsetzungen im Bebauungsplan

3.3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den angestrebten Nutzungen gegliedert festgesetzt. Die geplanten Aufstellplätze für Campinghäuser sowie die geplanten Ferienhäuser werden nach § 10 BauNVO als Sondergebiet –Camping-/Wochenendplatz- bzw. Sondergebiet –Ferienhäuser- festgesetzt und mit Nutzungskatalogen konkretisiert. Die Campinghäuser müssen der Campingplatz- und Wochenendplatzverordnung 2010 entsprechen. Dort sind detaillierte Vorgaben zur Grundfläche, zur Höhe sowie zur Standplatzgröße getroffen.

3.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Ferienhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,15 bei einem zulässigen Vollgeschoss und max. zulässiger Höhe festgesetzt. Die gewünschte lockere Bebauung bei Einfügung in das Landschaftsbild kann damit sichergestellt werden.

Im Sondergebiet für die Campinghäuser wird auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet, da die Camping- und Wochenendplatzverordnung anzuwenden ist und dort die Grundfläche und Höhe der Campinghäuser geregelt ist.

3.3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Ferienhausgebiet wird eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Verdichtete Anordnungen der Ferienhäuser in Doppelhäusern oder Hausgruppen sind auf dem Campingplatz nicht gewünscht. Die Festsetzung der Baufenster erfolgt zusammengezogen, da der Platzierung der einzelnen Campinghäuser bzw. Ferienhäuser nicht vorgegriffen werden soll.

3.3.4. Sonstige Festsetzungen

Mit der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße wird kleinteiliges Einzeleigentum verhindert. Um den Charakter als Ferienhaus- bzw. Wochenendplatzgebiet sicherzustellen ist die Errichtung von Garagen ausgeschlossen. Die Gestaltungsregelungen dienen der Einfügung der Ferienhäuser in das Landschaftsbild.

3.4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes bleibt unverändert.

3.5. Grünplanung / Eingriff und Ausgleich / Artenschutz

Die Grünplanung wird aus dem Ursprungsplan übernommen und betrifft die Anpflanzung von Laubbäumen im Plangebiet.

3.5.1. Eingriff und Ausgleich

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998, sowie dessen Anlage durchgeführt.

Durch die Zulassung von Ferienhäusern mit einer Grundfläche von je 80 m² und der möglichen Anlage von Aufstellplätzen für Campinghäuser werden Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild vorbereitet. Die Planung führt in den Bereichen der Versiegelung zum Verlust der Bodenfunktionen. Aufgrund der exponierten Lage sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglich. Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Klima/Luft sind nicht zu erwarten, da bereits 25 Ferienhäuser zulässig sind und durch die Anhebung der Grundfläche keine erhöhten Beeinträchtigungen auf diese Schutzgüter gegeben sind.

Minimiert wird der Eingriff in Boden und Wasser durch die geringe Grundflächenzahl von 0,15 und die durch die Camping- und Wochenendplatzverordnung vorgegebene max. Grundfläche für Campinghäuser. Aufgrund der zu erwartenden nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushalts wird folgender Ausgleich nach den Vorgaben des o.g. Erlasses notwendig:

Eingriff	**Anzurechnende Fläche 1:0,5 [m²]**	**Anzurechnende Fläche 1:0,3 [m²]**	**Ausgleichsbedarf [m²]**
Bebauung SO-Gebiet Ferienhäuser 5.600 m² x 0,15	840		420
Überschreitung SO-Gebiet Ferienhäuser 5.600 m² x 0,15		840	252
Campinghäuser 9 x (40+10) m²	450		225
			897

Es werden demnach ca. 900 m² Ausgleichsfläche erforderlich, von der der Ausgleichsbedarf für die bereits zulässigen Campinghäuser abzuziehen ist (ca. 750 m²). Es ergeben sich ca. 150 m² zusätzlicher Ausgleichsfläche. Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Neukirchen wird ein Ausgleichsflächenbedarf von 23.100 m² ermittelt, dem 29.800 m² erbrachter Ausgleichsfläche gegenübergestellt werden. Aufgrund des Überschusses von 6.700 m² wird kein zusätzlicher Ausgleich vorgesehen. Durch die Ausgleichsfläche erfolgt auch für das Schutzgut Wasser eine Aufwertung.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die Begrenzung der Gebäudehöhen und Gestaltungsregelungen minimiert. Durch die im Ursprungsplan festgesetzten und bereits tlw. realisierten Bepflanzungen mit standortgerechten heimischen Gehölzen ist anzunehmen, dass die geplanten Gebäude keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen werden. Die Wuchshöhe der Gehölze wird die Baukörper überragen. Weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich.

3.5.2. Artenschutz

Da nicht in Gehölzstrukturen eingegriffen wird und das Plangebiet als Teil des Campingplatzes mit Rasen bestanden ist, sind Auswirkungen auf den Artenschutz nicht zu erwarten.

3.6. Emissionen / Immissionen

Das Plangebiet verursacht keine Emissionen durch Lärm, Staub, Gerüche o. ä., die zu Störungen in der Nachbarschaft führen können. Auf das Plangebiet wirken keine unzulässigen Immissionen ein.

4. Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Für den Campingplatz liegt eine Baugenehmigung vor.

Die Löschwasserversorgung ist für den bestehenden Campingplatz über die vorhandenen Einrichtungen gesichert. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

Der Nachweis der schadlosen Ableitung anfallenden Oberflächenwassers wird im Rahmen der Erschließungsplanung erbracht. Vorgesehen ist ein Anschluss an die auf dem Campingplatz vorhandenen und genehmigten Einrichtungen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist über die vorhandene ZVO-Druckrohrleitung dem Zentralklärwerk Lütjenbrode zuzuführen.

5. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. Die Gemeinde Neukirchen fordert die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Zu berücksichti-

gen sind hierbei nur die Auswirkungen der Planänderungen gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplanes.

5.1. Einleitung

a) Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Planungsziele dieser Änderung sind die Anhebung der zulässigen Grundfläche der Ferienhäuser bei gleichzeitiger Reduzierung der Anzahl der Ferienhäuser und die Planung von Aufstellplätzen für Campinghäuser. Die Gesamtzahl der Ferienunterkünfte wird reduziert. Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 840 m². Nähere Ausführungen sind der Ziffer 1. und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 3. zu entnehmen.

b) Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Luftreinhalte- oder Lärmminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung s. Ziffer 1.2. der Begründung. Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	**Berücksichtigung in der Planung**
BNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung
BBodSchG:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen
DSchG:	Bewahrung von Denkmälern	Aufnahme von Hinweisen

c) Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 BNatSchG vorbereitet werden.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Der Großenbroder Binnenhafen ist Teil des FFH-Gebietes 1632-392 „Küstenlandschaft vor Großenbrode und vorgelagerte Meeresbereiche“. Die Anzahl der Ferienun-

terkünfte wird gegenüber dem Ursprungsplan reduziert. Somit ist nicht von einer höheren Gästezahl und damit erhöhtem Nutzungsdruck auf das FFH-Gebiet auszugehen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Nicht betroffen, da gegenüber dem Ursprungsplan keine Veränderungen im Hinblick auf Emissionen oder Altlasten zu erwarten sind.

Ein Teil des Plangebietes liegt unter 3,0 m ü.NN. Es sind daher besondere Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen gegen Überflutung erforderlich. Bei Beachtung dieser Hinweise wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen (vgl. Ziffer 6.4).

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 befindet sich innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Entlang des Großenbroder Binnenhafens sind eine Vielzahl archäologischer Kulturdenkmale bekannt, die in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Im Bereich des Campingplatzes ist ein reicher neolithischer Fundplatz bekannt (LA 10). Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Bei Beachtung dieser Hinweise wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Pläne zum Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht liegen nicht vor. Der Landschaftsplan sieht Campingplatzgebiet vor. Eine Abweichung wird nicht gesehen, da der Ursprungsplan bereits Campinghütten vorsieht.

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung nicht. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet direkt an der Ostsee mit entsprechenden Windverhältnissen liegt. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d

Wechselwirkungen zwischen den Belangen werden nicht erwartet.

5.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung für den Belang a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu erwarten. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diesen Belang.

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Das Plangebiet präsentiert sich als Rasenfläche mit Hausanschlüssen innerhalb eines Campingplatzes. Schützenswerte Strukturen sind auf der Fläche nicht vorhan-

den. Die im Ursprungsplan festgesetzten 25 Campinghütten mit einer Grundfläche von je 30 m² wurden bislang nicht errichtet.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Durchführung der Planung entstehen 6 Ferienhäuser mit einer Grundfläche von je 80 m² und 9 Aufstellplätze für Campinghäuser. Dadurch werden Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild vorbereitet. Aufgrund der exponierten Lage sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglich. Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Klima/Luft sind nicht zu erwarten, da bereits 25 Ferienhäuser zulässig sind und durch die Anhebung der Grundfläche keine erhöhten Beeinträchtigungen auf diese Schutzgüter gegeben sind. In Gehölzstrukturen wird nicht eingegriffen. Das Plangebiet ist als Teil des Campingplatzes mit Rasen bestanden. Auswirkungen auf den Artenschutz sind nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 11 umgesetzt werden.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Minimiert wird der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser durch die geringe Grundflächenzahl von 0,15 und die durch die Camping- und Wochenendplatzverordnung vorgegebene max. Grundfläche für Campinghäuser. Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden beläuft sich auf ca. 150 m². Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Neukirchen wird ein Ausgleichsflächenbedarf von 23.100 m² ermittelt, dem 29.800 m² erbrachter Ausgleichsfläche gegenübergestellt werden. Aufgrund des Überschusses von 6.700 m² wird kein zusätzlicher Ausgleich vorgesehen. Durch die Ausgleichsfläche erfolgt auch für das Schutzgut Wasser eine Aufwertung.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die Begrenzung der Gebäudehöhen und Gestaltungsregelungen minimiert.

d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:

Unter Berücksichtigung der Planungsziele dieser Änderung des Bebauungsplanes scheiden Alternativstandorte aus.

5.3. Zusätzliche Angaben

a) **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:**

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich nicht.

b) **Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:**

Das Monitoring erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften.

c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu erwarten, da die zulässige Grundfläche gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplanes erhöht wird. Zur Minimierung der Auswirkungen sind Begrenzungen des Versiegelungsgrades, Höhenbegrenzungen und Bepflanzungen vorgesehen. Dem errechneten Ausgleichsbedarf von ca. 150 m² wird ein Ausgleichsflächenüberschuss von 6.700 m² aus dem Ursprungsplan gegenübergestellt.

6. Hinweise

6.1. Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln –„ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige

Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung ist möglichst gering zu halten. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.2. Archäologie

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Entlang des Großenbroder Binnenhafens sind eine Vielzahl archäologischer Kulturdenkmale bekannt, die in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Im Bereich des Campingplatzes ist ein reicher neolithischer Fundplatz bekannt (LA 10).

Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

6.3. Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen nach § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) 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. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

6.4. Hochwasserschutz

Ein Teil des Plangebietes liegt unter 3,0 m ü.NN und ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Dort sind besondere bauliche und sonstige Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Überflutung erforderlich.

Für bauliche Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten oder nicht ausreichend geschützten Gebieten an der Ostsee wird folgendes empfohlen:

- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NN + 3,50 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NN + 3,50 m
- Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung.

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner und Gäste durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Bei Unterschreitung der Höhe von +3,5 m NN schlägt der Landesbetrieb für Küstenschutz S-H im Weiteren beispielhaft Folgendes vor:

- Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen
- Besondere Sicherheitsvorkehrungen für die Lagerung für flüssige Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.
- Besondere Sicherheitsvorkehrungen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb

7. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten**.**

8. Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Neukirchen am 02.05.2013 gebilligt.

Neukirchen, 25.11.213 (Bernd Bruhn)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 11. 1. Änderung ist am 24.11.2013 in Kraft getreten.