STAND: 21. JULI 2009

BEGRÜNDUNG

ZUR

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

DER GEMEINDE NEUKIRCHEN

FÜR DEN MITTIG GELEGENEN BEREICH

DES CAMPINGPLATZES SÜTEL-STRAND (NORD)

- WOCHENENDHAUSGEBIET -

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)
- □ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (2) BAUGB)
- □ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- ■ 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
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
E-MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

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

1	**Vorbemerkung/ Planungserfordernis**	**2**
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/ Planungsziele	3
2	**Bestandsaufnahme**	**3**
3	**Planung**	**4**
3.1	Bebauung	4
3.2	Erschließung	5
3.3	Grünordnung	5
4	**Ver- und Entsorgung**	**6**
5	**Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**	**6**
5.1	Einleitung	6
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	6
5.3	Zusätzliche Angaben	16
6	**Hinweise**	**16**
6.1	Bodenschutz	16
6.2	Hinweise zum Hochwasserschutz	17
6.3	Bundeswasserstraßengesetz	18
7	**Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**	**18**
8	**Kosten**	**18**
9	**Beschluss der Begründung**	**18**

B e g r ü n d u n g

zur **1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12** der Gemeinde Neukirchen für das vorhandene Wochenendhausgebiet.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Für den Teilbereich 1 gelten seit dem Jahre 2001 der Bebauungsplan Nr. 12 sowie die 9. Flächennutzungsplanänderung. Die Flächennutzungsplanänderung stellt den östlichen Teil des Plangebietes als „Sondergebiete, die der Erholung dienen – Wochenendhausgebiet –„ nach § 10 BauNVO dar und den westlichen Bereich als „Sondergebiete, die der Erholung dienen –Campingplatz–„ nach § 10 BauNVO. Mitten im Campingplatzgebiet ist ein „Sondergebiet, das der Erholung dient – Ferienhäuser –„ nach § 10 BauNVO dargestellt. Der Teilbereich 2 ist im Flächennutzungsplan als

„*Fläche für die Landwirtschaft*“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a Baugesetzbuch dargestellt.

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Neukirchen beschloss am 07.12.2006 die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 12.

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise zu beachten. Im Wochenendhausgebiet befinden sich ausreichend Spielmöglichkeiten im unmittelbaren Außenbereich. Durch die Anhebung der zulässigen Grundfläche der Häuser, erhöht sich auch die Attraktivität dieser Gebäude für Kinder. Diese haben dann auch bei schlechtem Wetter im Haus mehr Bewegungsraum.

1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele

Im Plangebiet besteht bereits ein vollständig erschlossenes und bebautes Wochenendhausgebiet. Hier setzt der Bebauungsplan Nr. 12 eine maximale Grundfläche von 40 m² je Haus fest. Es besteht das Erfordernis die Größe zeitgemäß anzupassen. Zudem ist auch der Bedarf an Flächen für Nebenanlagen, wie Terrassen, Stellplätze und Wege gestiegen. Dieser Bedarf lässt sich bei Anwendung des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung („*Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden*“; bei 40 m² = 20 m² für Nebenanlagen) nicht mehr in einer baurechtlich zulässigen Form unterbringen. Daher ist im Plangebiet die Erhöhung der Grundfläche von 40 auf 60 m² beabsichtigt.

Für die Gemeinde sind der Tourismus und das Wochenendwohnen ein sehr wichtiger Wirtschaftsfaktor. Daher besteht das gemeindliche Interesse darin, dass die vorhandenen Fremdenverkehrsgebiete sich an die veränderten Ansprüche in Qualität und Beherbergung anpassen und weiterentwickeln.

2 Bestandsaufnahme

Der Teilbereich 1 des Plangebietes wird bisher auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 12 entwickelt. Dafür liegen bereits die entsprechenden Baugenehmigungen vor. Die Erschließung besteht bereits. Das Wochenendhausgebiet ist vollständig vorhanden.

Im Teilbereich 2 besteht ein Knick. Die übrige Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

3 Planung

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

Teilbereich 1:	
SO-Wochenendhausgebiet	49.900 m²
Grünflächen	8.390 m²
Teilbereich 2	4.260 m²
Größe Plangebiet insgesamt:	62.550 m²

3.1 Bebauung

Folgende wesentlichen Änderungen werden vorgenommen:

Planzeichnung:

⇒ Neu aufgenommen wird die Grundflächenzahl von 0,2. Diese Festsetzung gilt zwar auch ohne Festsetzung nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung, dient aber einer eindeutigen planungsrechtlichen Festsetzung. Die Einhaltung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO wird so sichergestellt.

⇒ Im Wochenendhausgebiet wird die zulässige Grundfläche von 40 m² auf maximal 60 m² erhöht. Damit erhöht sich auf Rechtsgrundlage des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung auch die zulässige Versiegelung mit Nebenanlagen von 20 m² auf 30 m². Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO wird davon nicht tangiert. § 17 Abs. 2 BauNVO ist davon nicht betroffen.

Die 60 m² stellen eine Obergrenze der baulichen Nutzung dar. In Abhängigkeit von dem tatsächlich zur Verfügung stehenden Baugrundstücksflächenanteil können die Wochenendhäuser auch deutlich kleiner ausfallen, da die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 entscheidend ist.

Die Gemeinde Neukirchen übernimmt bewusst die Festsetzungen des Ursprungsplanes wonach keine eigenständigen Verkehrsflächen im Sondergebiet geplant werden. Dieses war in der Vergangenheit nicht erforderlich und wird auch im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung nicht für erforderlich gehalten. Die Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des Planvollzuges zu prüfen. Für den Vorhabenträger kann sich dabei im Rahmen des Planvollzuges ein komplexer Nachweis der vorhandenen Versiegelungen und Bebauungen ergeben. Diesen Nachweis zu führen kann angesichts der Größe des Gebietes relativ aufwendig sein. Zudem ist eine Teilung des Gebietes in einzelne Flurstücke unzulässig, sodass das gesamte Sondergebiet als ein Baugrundstück zu bewerten ist. Die Gemeinde Neukirchen folgt im Rahmen der Bauleitplanung jedoch dem Abschichtungsprinzip, wonach auf jeder Planungsebene ein entsprechender Detaillierungsgrad zu beachten ist. Eine Auseinandersetzung mit dem tatsächlich vorhandenen Gebäudebestand ist daher für die Gemeinde Neukirchen nicht zielführend. Entscheidend sind die Festsetzungen der städtebaulichen Planung (Grundflächenzahl 0,2, maximale Grundfläche 60 m²). Die Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen war und ist Aufgabe der zuständigen Bauaufsichtsbehörde beim Kreis Ostholstein.

Text:

⇒ Auch hier wird der Nutzungskatalog zur Art der baulichen Nutzung aus dem Ursprungsplan übernommen. Es erfolgt ebenfalls eine Ergänzung, dass nur Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind.

⇒ Gemäß § 19 der Baunutzungsverordnung dürfen nur 50 % der zulässigen Grundfläche mit Nebenanlagen, etc. versiegelt werden. In dem Wochenendhausgebiet sind zukünftig Gebäude bis 60 m² Grundfläche zulässig sowie eine Grundflächenzahl von 0,20. Zusätzlich wird der zulässige Versiegelungsgrad nach § 19 (4) BauNVO auf insgesamt 242 % erhöht, um die innere Erschließung, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Wege zu ermöglichen.

⇒ Nach gemeindlichem Willen soll auch das Wochenendhausgebiet langfristig als ein zusammengehöriger Komplex bewirtschaftet werden. Um eine Teilung der Fläche in einzelne Eigentumsflächen auch auszuschließen, erfolgt die Festsetzungen, dass die Mindestgröße des Baugrundstückes des SO-Gebietes mindestens 50.250 m² beträgt.

Die übrigen textlichen Festsetzungen sind aus dem Bebauungsplan Nr. 12 übernommen. Die Aussagen der Begründung des Ursprungsplanes zu den übereinstimmenden Festsetzungen gelten inhaltlich fort.

3.2 Erschließung

Es werden keine Änderungen vorgenommen. Die Planung entspricht hier dem rechtskräftigen Ursprungsplan.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über ein Regenrückhaltebecken in die angrenzenden Vorfluter eingeleitet. Details werden im Rahmen des Planvollzuges benannt.

Sofern es sich bei dem auf dem Flurstück 9/24 befindlichen Teich um kein Gewässer im Sinne des § 1 Abs. 2 Ziffer 1 LWG handelt, bestehen von Seiten der Wasserbehörde keine Bedenken gegen die geplante Umwidmung in ein Regenrückhaltebecken.

3.3 Grünordnung

Es werden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen.

4 Ver- und Entsorgung

Die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 enthaltenen Aussagen gelten für die 1. Änderung und Ergänzung unverändert fort.

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

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:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Änderung des westlich gelegenen Campingplatzes in ein Ferienhausgebiet. Weiterhin wird die bebaubare Grundfläche im Wochenendhausgebiet von 40 m² auf 60 m² erhöht.

5.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Das Planungsziel der Änderung ist der Ziffer 1.2 zu entnehmen und die inhaltlichen Planungen den Ziffern 3.1 bis 3.3.

b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

Es wird auf Ziffer 1. der Begründung verwiesen.

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

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

Die Bestandsaufnahme ist Ziffer 2 der Begründung zu entnehmen.

Durch die Änderung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

A Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft, Klima/ Luft:

Das Wochenendhausgebiet ist bereits seit vielen Jahren vorhanden und wird bereits intensiv genutzt. Die Erschließung ist vorhanden. Somit haben beide Flächen kaum

noch Bedeutung für die Tiere. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch diese Änderung nicht erkennbar.

Schutzgüter Boden, Wasser

Die Änderung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 6.860 m² Boden. Das Wochenendhausgebiet ist über 5 ha groß. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auch aufgrund der Vorbelastung nicht zu erwarten.

Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:

Die genannten Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten;

Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe.

Ca. 350 m nördlich des Plangebietes liegt das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE-1632-392 „*Küstenlandschaft vor Großenbrode und vorgelagerte Meeresbereiche“.*

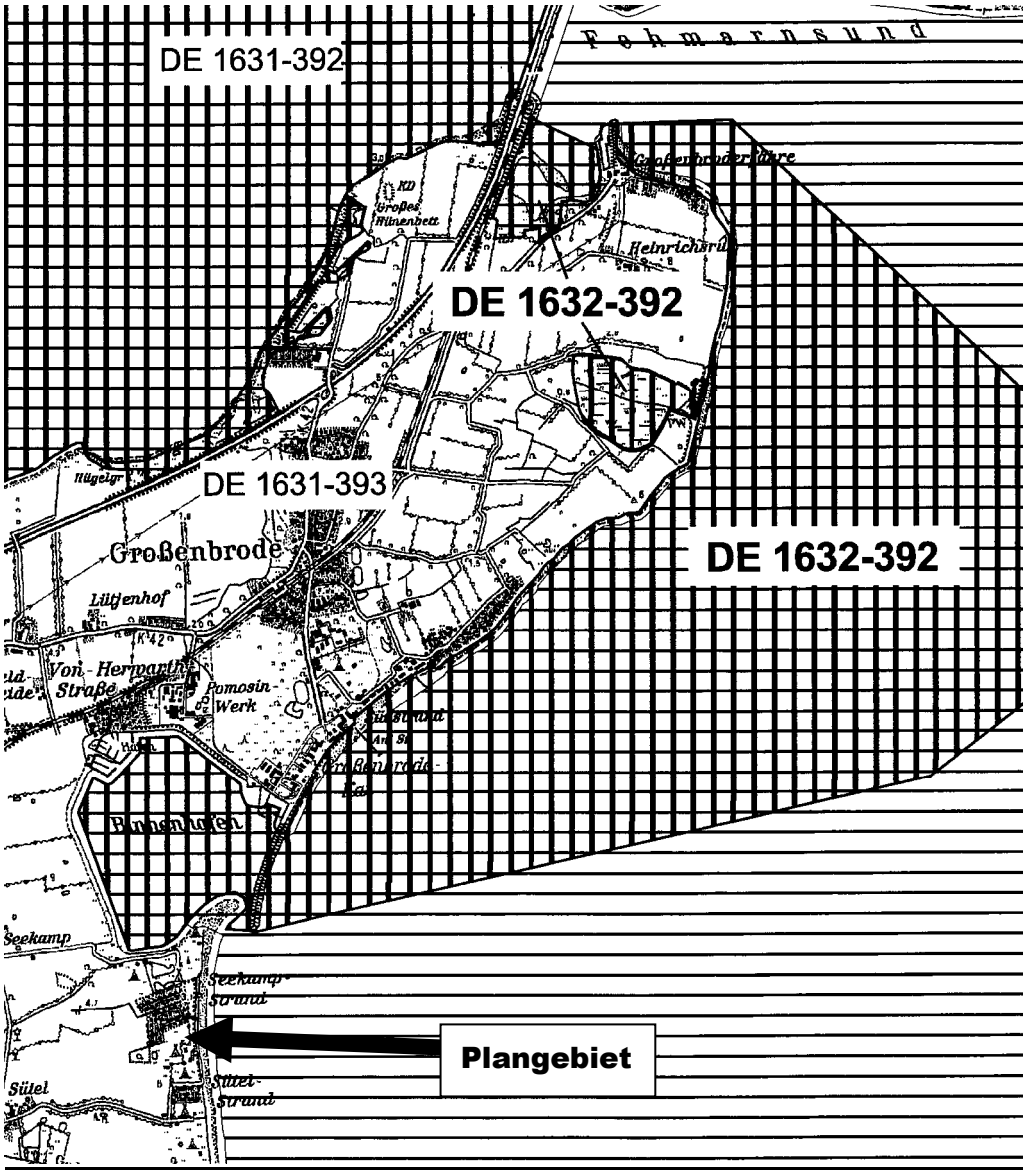


Bild: Lage FFH-Gebiet DE-1632-392

Erhaltungsziele für das als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung benannte Gebiet DE-1632-392 „Küstenlandschaft vor Großenbrode und vorgelagerte Meeresbereiche“
Erhaltungsgegenstand
Das Gebiet ist für die Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung folgender Lebensraumtypen des Anhang I und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie
a) von besonderer Bedeutung: (*: prioritäre Lebensraumtypen)
1150* Lagunen des Küstenraumes (Strandseen)
1170 Riffe
1210 Einjährige Spülsäume
1220 Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände
1230 Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und -Steilküsten mit Vegetation
1310 Pioniervegetation mit Salicornia und anderen einjährigen Arten auf Schlamm und Sand (Quellerwatt)
1330 Atlantische Salzwiesen (Glauco-Puccinellietalia maritimae)
2110 Primärdünen
2120 Weißdünen mit Strandhafer Ammophila arenaria
2130* Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)
7210* Kalkreiche Sümpfe mit Cladium mariscus und Arten des Caricion davallianae

b) von Bedeutung:

1160 Flache große Meeresarme und –buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen)

1351 Schweinswal (Phocoena phocoena)

2. Erhaltungsziele

2.1. Übergreifende Ziele

Erhaltung eines vergleichsweise vollständigen, durch die exponierte Lage dynamischen, ostseetypischen Küstenökosystems mit marinen Flachwasserbereichen, Miesmuschelbänken und Riffen, Spülsäumen, Strandwällen und Strandseen, Steilküsten mit vorgelagerten Blockfeldern bzw. Sandstränden mit Dünenabschnitten sowie den zentralen Restflächen eines landesweit einzigartigen, allerdings z. Zt. eingedeichten und entwässerten Küstenüberflutungsmoores. Zur besonderen Ausprägung des Strandsees bei Großenbroder Fähre gehören kleinräumig verzahnte submerse Makrophytenbestände unterschiedlicher Seegras-, Algen- und Saldenarten, außerdem Brackwasserröhrichte, Salzwiesen, Spülsaum-, Strandwall- und Dünenvegetation auf relativ kleinem Raum. Hervorzuheben sind ferner besonders ursprüngliche und artenreiche, strömungsexponierte Steinriffe im Bereich des Fehmarnsundes. Im Hinblick auf die wechselseitigen Beziehungen der Lebensraumtypen spielen besonders die

Erhaltung

· der weitgehend natürlichen hydrophysikalischen und hydrochemischen Gewässerverhältnisse und Prozesse (LRT 1160, 1170, 1310, 1330),

· der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen (LRT 1170, 1210, 1220, 1230,1310,1330, 2120, 2130*) und

· der weitgehend natürlichen Morphodynamik des Bodens und der Bodenstruktur sowie der Flachwasserbereiche und der Uferzonen (1160, 1310, 1330)

eine wichtige Rolle.

Für die Lebensraumtypen 2130* und 7210* (im Bereich Großenbroder Fähre / Großenbroder Moor) soll je nach lokaler Ausprägung ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden

2.2. Ziele für Lebensraumtypen und Arten von besonderer Bedeutung:

Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der unter 1.a genannten Lebensraumtypen. Hierzu sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

1150* Lagunen des Küstenraumes (Strandseen)

Erhaltung

· vom Meer beeinflusster ausdauernd oder zeitweise vorhandener Gewässer und deren Verbindungen zur Ostsee,

· der weitgehend natürlichen hydrophysikalischen und hydrochemischen Gewässerverhältnisse und Prozesse und der hydrologischen Bedingungen in der Umgebung der Gewässer,

· der prägenden Sediment-, Strömungs- und Wellenverhältnisse im Küstenbereich sowie der durch diese bewirkten Morphodynamik,

· weitgehend störungsfreier Küstenabschnitte,

· der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen, v.a. der ökologischen Wechselwirkungen mit amphibischen Kontaktlebensräumen wie Salzwiesen, Stränden, Hochstaudenfluren, Röhrichten, Pioniergesellschaften und Mündungsbereichen sowie mit direkt angrenzenden Dünenbildungen.

1170 Riffe

Erhaltung

· natürlicher, von mechanischer (anthropogener) Schädigung weitgehend freier und morphologisch ungestörter Bereiche des Meeresgrundes oder periodisch trockenfallender Flachwasserzonen mit Hartsubstraten wie Fels, Kreide, Findlingen, Steinen, natürlichen Muschelbänken oder Sabellaria-Riffen und der zu Sandbänken vermittelnden Mischbestände.

1210 Einjährige Spülsäume

1220 Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände

Erhaltung

· der weitgehend natürlichen Sediment- und Strömungsverhältnisse im Küstenbereich,

· der natürlichen Überflutungen,

· der weitgehend natürlichen Dynamik an Küstenabschnitten mit Spülsäumen sowie an ungestörten Kies- und Geröllstränden und Strandwalllandschaften,

· der ungestörten Vegetationsfolge (Sukzession),

· unbeeinträchtigter Vegetationsdecken,

· weitgehend ungestörter Strandabschnitte.

1230 Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und -Steilküsten mit Vegetation
Erhaltung
· der biotopprägenden Dynamik der Steilküsten mit den lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen,
· der unbebauten und unbefestigten Bereiche ober- und unterhalb der Steilküsten zur Sicherung der natürlichen Erosion und Entwicklung,
· der weitgehend natürlichen Sediment-, Strömungs- und Wellenverhältnisse vor den Steilküsten.

1310 Pioniervegetation mit Salicornia und anderen einjährigen Arten auf Schlamm und Sand
(Quellerwatt)
Erhaltung
· der natürlichen Vorkommen der Quellebestände aus Salicornia ramosissima.

1330 Atlantische Salzwiesen (Glauco-Puccinellietalia maritimae)
Erhaltung
· der Salzwiesen mit charakteristisch ausgebildeter Vegetation und ihrer ungestörten Vegetationsfolgen (Sukzession).

2110 Primärdünen
Erhaltung
· der natürlichen Sediment- und Strömungsverhältnisse im Küstenbereich mit frisch angeschwemmten Sänden,
· der natürlichen Sanddynamik und Dünenbildungsprozesse,
· der ungestörten Vegetationsfolge (Sukzession),
· der Vegetationsbestände ohne Bodenverletzungen.

2120 Weißdünen mit Strandhafer Ammophila arenaria
Erhaltung
· der natürlichen Bodenentwicklung und der natürlichen Wasserstände in den Dünenbereichen,
· der Mosaikkomplexe mit anderen charakteristischen Lebensräumen bzw. eingestreuten Sonderstrukturen wie z.B. Sandflächen, Primärdünen, Silbergrasfluren, Sandmagerrasen oder Heideflächen,
· der natürlichen Sand- und Bodendynamik,
· vorgelagerter, unbefestigter Sandflächen zur Sicherung der Sandzufuhr,
· der natürlichen Dünenbildungsprozesse.

2130* Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)
Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung
· reich strukturierter Graudünenkomplexe,
· der Mosaikkomplexe mit anderen chrakteristischen Lebensräumen bzw. eingestreuter Sonderstandorte wie z.B. Abbruchkanten, Feuchtstellen, Sandmagerrasen, Heideflächen,
· der natürlichen Bodenentwicklung und der weitgehend ungestörten hydrologischen Verhältnisse,
· der natürlichen Dünenbildungsprozesse.

7210* Kalkreiche Sümpfe mit Cladium mariscus und Arten des Caricion davallianae
Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung
· der natürlichen hydrologischen, hydrochemischen und hydrophysikalischen, nährstoffarmen Bedingungen,
· charakteristischen Vorkommen der seltenen Schneide (Cladium mariscum),
· der standorttypischen Kontaktgesellschaften.

2.3 Ziele für Lebensraumtypen und Arten von Bedeutung
Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes des/der unter 1.b genannten Lebensraumtyps und Art. Hierzu sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

1160 Flache große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen)
Erhaltung
· der Biotopkomplexe und ihrer charakteristischen Strukturen und Funktionen mit z.B. Riffen, Sandbänken und Watten,
· der Seegraswiesen und ihrer Dynamik.

1351 Schweinswal (Phocoena phocoena)
Erhaltung
· lebensfähiger Bestände und eines natürliches Reproduktionsvermögens, einschließlich des Überlebens der Jungtiere,

· von naturnahen Küstengewässern der Nord- und Ostsee, insbesondere von produktiven Flachwasserzonen bis 20 m Tiefe,
· von störungsarmen Bereichen mit geringer Unterwasserschallbelastung als Kalbungs- und Aufzuchtsgebiete,
· der Nahrungsfischbestände, insbesondere Hering, Makrele, Dorsch, Wittling und Grundeln und · Sicherstellung einer möglichst geringen Schadstoffbelastung der Küstengewässer

Die Erhaltungsziele des Schutzgebietes sowie die geschützten Lebensraumtypen werden durch die Planung nach Einschätzung der Gemeinde nicht tangiert, da

- das Plangebiet inmitten eines großen Campingplatz- und Tourismusgebietes liegt und
- ein ausreichender Abstand gewahrt ist.

C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Nach Einschätzung der Gemeinde ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Dieses ist im Plangebiet gewährleistet.

F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Auf Grund der Kleinteiligkeit des Gebietes, wird auf die Festsetzung von bestimmten baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 23a Baugesetzbuch verzichtet.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Dieses ist im Plangebiet gewährleistet.

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 6.2a-A, -C und -D:

Alle Schutzgüter werden gar nicht oder nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

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

Schutzgüter Mensch/ Tiere/ Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ Landschaft:

Die Änderung und Ergänzung hat auf diese Schutzgüter keinen relevanten Einfluss, da bereits ein Baurecht auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 12 besteht, das bereits eine intensive Nutzung zulässt..

Es ergeben sich daher nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen:

Es ergeben sich keine Veränderungen.

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

Es ergeben sich keine Veränderungen.

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

Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ Ziffer 2.1 gelten *„Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe etc…festschreiben“* nicht als Eingriffe. Lediglich zusätzliche Eingriffe erfordern einen Ausgleich.

Die zusätzlichen Planungen führen zu folgenden Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Bewertungsgrundlage

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter wie folgt bewertet:

- ⇨ Arten- und Lebensgemeinschaften,
- ⇨ Boden,
- ⇨ Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser),
- ⇨ Klima / Luft
- ⇨ sowie das Landschaftsbild.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Planung ermöglicht folgende zusätzlichen Versiegelungen:

Nutzung	B-Plan Nr. 12, 1. Änderung, Fläche in m²	Ausgleichs-bedarf in m²	B-Plan Nr. 12, Fläche in m²	Ausgleichs-bedarf in m²	Neuein-griff
Wochenend-hausgebiet	**50.250**		**50.250**		
davon:					
Baufläche:	36.290		36.290		
Wochenend-häuser	(143 St. x 60 m²)	8.580	(143 St. x 40 m²)	- 5.720	+ 2.860
Nebenanlagen	(143 St. x 48 m²)	6.860	(143 St. x 20 m²)	- 2.860	+ 4.000
Fahrwege	13.730	→ im B-12	13.730	→ im B-12	-
Fußweg	230	→ im B-12	230	→ im B-12	-
				Gesamt:	**6.860 m²**

Boden

Infolge der Planung wird es zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen, Flächenversiegelungen (Gebäude, Zufahrten und Standplätze) kommen, wodurch der natürlich gewachsene Boden seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr vollständig wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird negativ beeinflusst. Verursacht werden die Bodenveränderungen durch zusätzliche Versiegelungen in einem Umfang von 6.860 m². Die zusätzlichen Flächenversiegelungen im Baugebiet führen zu einer stellenweise Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Durch die Kleinigkeit der Versiegelungen sind wesentliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Klima/Luft

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die bauliche Nachverdichtung von derzeit als Campingplatz und als Wochenendhausgebiet genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Da das Wochenendhausgebiet bereits vorhanden ist ergeben sich keine Auswirkungen.

II. Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften

A. Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Verluste der bisher nutzbaren Bauflächen als Lebensräume, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können nichterfasst werden.

Boden

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Da für eine derartige Maßnahme im Bearbeitungsraum keine Möglichkeit besteht, werden - gemäß des Ausgleichserlasses vom 3. Juli 1998 - für versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Die Planung ermöglicht eine zusätzliche Versiegelung von 6.860 m². Insgesamt wird für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 3.430 m² festgestellt (Verhältnis 1: 0,5).

Als Ausgleichsmaßnahme wird im Teilbereich 2, Flurstück 9/ 24 tlws., eine insgesamt rund 4.000 m² große Ausgleichsfläche festgesetzt. Darauf ist bereits ein Knick mit Überhältern vorhanden (ca. 300 m²), der als Ausgleich nicht mit angerechnet wird.

105 m² der Fläche dienen als Ausgleich für Eingriffe im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Gaststätte)

Wasser

Eine Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt weiterhin vor Ort.

Landschaftsbild/ Ortsbild

Da das Wochenendhausgebiet bereits vorhanden ist ergeben sich keine zusätzlichen Ausgleichserfordernisse.

Zusammenfassung

Die bauliche Nachverdichtung des Plangebietes stellt Eingriffe in den Boden, dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind. Nach Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 9/ 24 gelten die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft insgesamt als ausgeglichen.

III. Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme

Der Ausgleich wird im Teilbereich 2 des Plangebietes erbracht. Diese festgesetzte Ausgleichsfläche bleibt im Eigentum des Vorhabenträgers und ist somit verfügbar. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist im Rahmen der Objektplanung abzusichern.

IV. Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Kosten fallen voraussichtlich bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen an, die von dem Begünstigten zu tragen sind:

Lfd.-Nr.	Maßnahme	Einzelpreis	Gesamtpreis in €
1.	3.700 m² Knickschutzstreifen: einmalige Mahd ab dem 15. Juli in fünf aufeinanderfolgenden Jahren mit jeweiliger Entfernung des Mähgutes	0,13 €/m² und Jahr	481,-
	zu erwartende Kosten (ohne Mehrwertsteuer)**:**		481,-

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

Bei der Planung geht es um eine Qualitätsanpassung des Bestandes. Daher gibt es keine anderen Planungsmöglichkeiten.

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 sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

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

Durch die Kleinteiligkeit des Gebietes und der nicht zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Damit das Plangebiet den aktuellen Bedürfnissen im Fremdenverkehrsbereich angepasst werden kann, erfolgt eine Umwandlung des Campingplatzgebietes in eine Ferienhausgebiet und die Vergrößerung der bereits zulässigen Wochenendhäuser um 20 m².

Bedingt durch die vorhandene Situation ist eine erhebliche Beeinflussung der Umwelt durch diese Planung nicht zu erwarten.

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 (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. 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 des 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 Hinweise zum Hochwasserschutz

Die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 unter Ziffer 5 und 5. 1 erläuterten „Hinweise zum Hochwasserschutz“ gelten auch für die 1. Änderung und Ergänzung unverändert fort.

6.3 Bundeswasserstraßengesetz

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) vom 02.04.1968 (BGBl II S. 173) in der Neufassung vom 04.11.1998 (BGBl I S. 3294), zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl I S. 2146), 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 anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen 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.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 unter Ziffer 6 erläuterten „Bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen“ gelten auch für die 1. Änderung und Ergänzung unverändert fort.

8 Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Neukirchen am 21. Juli 2009 gebilligt.

Oldenburg i.H., 18.01.2010 Siegel (Jürgen Lübbe)
- Bürgermeister –

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist am 16.01.2010 in Kraft getreten.