STAND: 6. OKTOBER 2011

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 15,
1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

DER

GEMEINDE NEUKIRCHEN

FÜR DAS GEBIET OSTERMADE-NORD, CAMPINGPLATZ „HOHES UFER“

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 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.: 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 ... 4
2. Bestandsaufnahme ... 5
3. Begründung der Planinhalte ... 5
3.1. Flächenzusammenstellung ... 5
3.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung ... 5
3.3. Städtebau ... 12
3.4. Erschließung ... 15
3.5. Grünplanung ... 16
3.6. Emissionen / Immissionen ... 19
4. Ver- und Entsorgung ... 19
5. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ... 19
5.1. Einleitung ... 20
5.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden ... 23
5.3. Zusätzliche Angaben ... 26
6. Hinweise ... 26
6.1. Bodenschutz ... 26
6.2. Schifffahrt ... 27
6.3. Küstenschutz ... 28
6.4. Archäologie ... 28
7. Kosten ... 29
8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen ... 29
9. Billigung der Begründung ... 29

Anlage: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Franke`s Landschaften und Objekte, Kiel, 2011

1. Vorbemerkungen

1.1. Planungserfordernis/ Planungsziele

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Neukirchen. Das Gebiet wird überwiegend entsprechend diesem Bebauungsplan als Campingplatz genutzt; im südwestlichen Teil des Plangebietes sind die Festsetzungen zur Erweiterung des Campingplatzes noch nicht umgesetzt. Ebenfalls noch nicht realisiert ist die Festsetzung einer umfangreichen Grünfläche entlang des Steilufers. Dort sind wie bisher Standplätze für Zelte und Wohnwagen vorhanden und reichen direkt bis an die Abbruchkante des Steilufers heran.

Mit den geänderten Inhalten des LNatSchG 2010 zum Gewässer- und Erholungsschutzstreifen möchten die Eigentümer im Hinblick auf einen auch nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgerichteten Betrieb des Campingplatzes einen Teil der vorhandenen Standplatzfläche im Sommer für Touristenplätze weiterhin nutzen (ca. 10 m westlich des küstenparallelen Weges). Im Zuge neuer Anforderungen an die Aufenthaltsqualität und Wünschen der Erholungssuchenden nach mehr Komfort werden zunehmend auch Wochenendplätze für Campinghäuser nachgefragt. Die Betreiber des Campingplatzes wollen ihr Angebot daher um Aufstellplätze für Campinghäuser erweitern. Zudem sind verschiedene Veränderungen an der Aufteilung der Nutzungen im Plangebiet vorgesehen. Diese betreffen u.a. die Standorte für Touristikplätze und Flächen für die Bootslagerung.

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes sind als Maßnahmen der Qualitätsverbesserung und der Saisonverlängerung für einen wirtschaftlichen Betrieb des Campingplatzes erforderlich. Die vorhandenen Stand- und Aufstellplätze sollen großzügiger angelegt und durch Grünstrukturen gegliedert werden. Die Gesamtanzahl der Standplätze von 540 wird nicht verändert. Die Gemeinde Neukirchen unterstützt die Vorhaben und möchte mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Veränderungen schaffen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.09.2010 gefasst.

Der Betreiber des Campingplatzes hat am 23.06.2009 eine Baugenehmigung für eine Umgestaltung und Erweiterung des Campingplatzes auf der

Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 (tlw. mit Befreiungen) erhalten. Die geplanten Inhalte dieser Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes fließen in einen Änderungsantrag zur Baugenehmigung ein.

1.2. Rechtliche Bindungen

Im Landesentwicklungsplan 2010 liegt das Plangebiet in einem Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung. Der östlich angrenzende Bereich der Ostsee 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. Nördlich grenzt ein Regionaler Grünzug an.

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 Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen stellt für das Plangebiet Sonderbaufläche –Campingplatz-, Sonderbaufläche –Versorgung-, Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Bereich am Steilufer entspricht die Planung vom Grundsatz her diesen Inhalten, da entlang der Ostsee ebenfalls eine Grünfläche festgesetzt ist, auch wenn diese in der Tiefe dem Flächennutzungsplan nicht exakt entspricht. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, geht die Gemeinde davon aus, dass für diesen Bereich die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB gegeben ist, zumal der angrenzende Streifen des Sondergebietes lediglich in den Sommermonaten genutzt werden darf und dort keinerlei Befestigungen vorgesehen sind. Für den vorgesehenen Bereich auch für Wochenendplätze wird im Parallelverfahren die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Der Landschaftsplan stellt den Gewässerschutzstreifen nach § 11 LNatschG 2003 dar und empfiehlt die Räumung von zwei oder drei Standplatzreihen. Diese Flächen können mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt oder der natürlichen Sukzession überlassen werden.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15. Diese sehen ein Sondergebiet Campingplatzgebiet, Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor.

2. Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ostermade südlich und östlich der Siedlung Borkenbargskamp, westlich des Ostseestrands. Der nordöstliche Teil wird als Campingplatz mit Aufenthalts- und Spielflächen genutzt; auf dem westlichen noch nicht realisierten Teil wurden inzwischen Bepflanzungen nach den Festsetzungen des Ursprungsplanes angelegt. Im Süden wird bis an das Steilufer heran intensiv Landwirtschaft betrieben. Im Osten liegt ein Steilufer, welches als gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG, § 21 LNatSchG) entsprechend nachrichtlich gekennzeichnet ist.

Das Plangebiet ist weitgehend eben, es sind einige Gehölze in Form von Knicks und Einzelbäumen vorhanden.

3. Begründung der Planinhalte

3.1. Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet Campingplatz	ca. 15,09 ha	83 %
SO-Gebiet Camping- / Wochenendplatz	ca. 1,03 ha	6 %
Grünfläche	ca. 2,06 ha	11 %
Verkehrsfläche	ca. 0,04 ha	< 1 %
Größe Plangebiet insgesamt:	**ca. 18,22 ha**	**100 %**

3.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurden Bedenken zu den Planin-

halten im Bereich des Steilufers vorgetragen. Die Gemeinde hat daher einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan erarbeiten lassen, dessen Ergebnisse bei der Planung berücksichtigt werden (Franke`s Landschaften und Objekte, Kiel, 2011). Gegenüber dem Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 werden die Standplätze weiter vom Steilufer zurückgenommen. Zum Schutz des Steilufers wird zudem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Süden erweitert. Hier wird die intensive landwirtschaftliche Nutzung entlang des Steilufers aufgegeben. Bedenken wurden außerdem zu der Festsetzung der Wochenendplätze geäußert. Diese Bedenken werden durch eine Konkretisierung der Festsetzung und Aufstellung einer 20. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Neukirchen gehen im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten auf dem vorhandenen Campingplatz weitgehende Veränderungen einher. Diese betreffen im Wesentlichen die Neuregelung für den küstennahen Streifen und die erstmalige Zulassung von Wochenendplätzen für Campinghäuser. Die Gesamtanzahl der Standplätze bleibt unverändert. Die Festsetzungen dieser 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes weichen in Bezug auf den Bereich am Steilufer von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab.

3.2.1. Bereich am Steilufer

In der Novelle des Landesnaturschutzgesetzes wurden die Regelungen zum Gewässer- und Erholungsschutzstreifen grundlegend überarbeitet. Ein Gewässerschutzstreifen ist nunmehr nur noch im Außenbereich einzuhalten (100 m ab Küstenlinie bzw. Böschungsoberkante eines Steilufers). Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes greift diese Regelung nicht; die betroffenen Belange sind im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Landesentwicklungsplan 2010 führt in Ziff. 3.7.3 Abs. 6 als Grundsatz aus, dass bei Umstrukturierungen von Campingplätzen geprüft werden soll, inwieweit Verlagerungen von Stand- und Aufstellplätzen aus unmittelbaren Küsten- und Uferbereichen möglich sind. Die Gemeinde hat einen Landschaftspflegerischen Begleitplan erarbeiten lassen (Franke`s Landschaften und Objekte, Kiel, 2011), dessen Ergebnisse bei der Planung berücksichtigt

werden. Der Fachbeitrag kommt für den Bereich des Steilufers zu folgender Zusammenfassung:

4. ZUSAMMENFASSUNG

Die eintretenden Veränderungen durch die Umsetzung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 15 sind durch die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar. Eine Erhöhung der Standplatz- und Besucherzahl erfolgt durch die Umstrukturierung nicht. Der zusätzliche Flächenverbrauch ergibt sich aus dem größeren Zuschnitt der einzelnen Standplätze, die damit den Nutzern mehr Komfort bieten. Die Reduzierung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gegenüber der Ursprungsplanung im Campingplatzbereich wird durch die Ergänzung im Süden und den qualitativen Gewinn im Sinne des Biotopverbundes kompensiert. Sowohl der B-Plan Nr. 15 als auch die 1. Änderung sehen eine flächenmäßige Überkompensation des Eingriffs vor.

Wie die bisherige Entwicklung (Nichtumsetzung des B-Planes Nr. 15) zeigt, ist die Standplatzaufgabe im küstennahen Bereich ein schwer durchsetzbares Ziel, da die unmittelbare Nähe zum Wasser in der Regel der Hauptbeweggrund für den Besuch des Campingplatzes ist. Mit der Ausweisung saisonaler Standplätze im Übergang zwischen dem Bereich für Dauercamper und den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird ein Kompromiss zwischen Nutzungsansprüchen bzw. Aufenthaltsqualität aus Sicht der Urlauber und des Küstenschutzes angestrebt. Im Sommer zeigt die Steilküste eine geringe Dynamik und bildet aufgrund des hohen Nutzungsdrucks durch Strandbesucher kaum einen Rückzugsraum für Tiere. In dem sensiblen Zeitraum (Herbst, Winter, Frühjahr) bleibt der Streifen frei von der Nutzung und bildet, begünstigt durch das Fehlen jeglicher Einbauten und die platzseitige Einfassung mit einer Hecke, eine räumliche Einheit mit dem Uferschutzstreifen. Mit Hilfe dieses Kompromisses und den gestalterischen Vorgaben zur Lenkung der Besucherströme soll eine realistische Umsetzung der Maßnahmen zur Erreichung des Schutzzieles gewährleistet werden.

Die Weiterführung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Campingplatzes nach Süden stellt nicht nur einen flächenmäßigen Ersatz dar, sondern bildet zusätzlich eine wertvolle Biotopverbundstruktur, wie sie im Sinne der Landschaftsrahmenplanung an der Küste angestrebt wird. Hier haben die Naturschutzmaßnahmen eine besondere Bedeutung, da der Nutzungsdruck außerhalb des Campingplatzbereiches geringer ist und die Steilküste somit günstigere Entwicklungsmöglichkeiten hat. Trotz der insgesamt etwas geringeren Flächengröße ist die Biotopstruktur in ihrer jetzigen Ausdehnung aufgrund der Verbundfunktion und des landschaftlichen Gesamtzusammenhangs positiv zu bewerten.

….

Insgesamt führen die Umstrukturierungen des Campingplatzes zu Qualitätsverbesserungen im Sinne der Aufenthaltsqualität auf dem Campingplatz, im Sinne der Naherholung auf öffentlichen Wanderwegen und im Sinne des Naturschutzes.

Aufgrund der allgemein geringen Dynamik des Steilufers ist in kürzeren Zeitintervallen nicht mit erheblichen Verschiebungen des Küstenverlaufes zu rechnen, so dass die vorgesehene Breite des Uferschutzstreifens vertretbar erscheint.

Die Ausführungen zeigen, dass Beeinträchtigungen des Biotopes Steilufer durch die Planung bei Beachtung der empfohlenen Maßnahmen nicht gegeben sind. Es ist vielmehr von einer Qualitätssteigerung auch für den Naturschutz gegenüber dem heutigen Bestand auszugehen. Auch diese Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sieht die Verlagerung von Standplätzen aus dem unmittelbaren Küsten- und Uferbereich vor, lediglich im Umfang gegenüber dem Ursprungsplan reduziert.

Im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ist unbeschadet der Nichtanwendung des § 35 LNatSchG 2010 auszuführen, dass in den älteren Vorschriften (§ 11 (3) LNatSchG 2003) Ausnahmen definiert waren, wenn das Verbot für den Antragsteller zu einer unbilligen Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen des Naturschutzes, insbesondere mit dem Schutzzweck vereinbar ist. Bei der Zulassung von Ausnahmen war dabei besonders zu berücksichtigen, dass bestehende oder künftige Möglichkeiten der gewässernahen Erholung für die Bevölkerung oder Biotopverbundmaßnahmen und ihre großräumigen Vernetzungsfunktionen nicht beeinträchtigt werden. Diesen Zielen wird durch die Festsetzung der Grünfläche in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Rechnung getragen. Innerhalb des Plangebietes liegen keine Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems; ebenso finden sich auf dem Campingplatz innerhalb des „alten“ Gewässer- und Erholungsschutzstreifens keine bedeutsamen Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Die Entwicklungsgesellschaft Ostholstein hat im Rahmen der vom Land Schleswig-Holstein unterstützten Qualitätsoffensive Campingtourismus eine Begehung des Campingplatzes Hohes Ufer vorgenommen und kommt in einer Stellungnahme zu folgenden Ausführungen (Stellungnahme zur 1. Änderung des 15. Bebauungsplanes Gemeinde Neukirchen –Campingplatz Hohes Ufer-, egoh, 2011):

4. Campingplatz Hohes Ufer

Der Campingplatz Hohes Ufer verfügt über 540 Stellplätze und ist zu einem sehr großen Teil von Dauercamping geprägt. Touristikstellplätze befinden sich vor allem im hinteren Bereich des Platzes in einiger Entfernung zum Wasser. Der Campingplatz verfügt über drei Sanitärgebäude. Sanitärgebäude II wurde im Jahr 2002 komplett erneuert. Als Freizeitmöglichkeiten stehen den Gästen direkt auf dem Platz mehrere Spielwiesen, Tischtennisplatten und in der Hauptsaison ein Animationsprogramm zur Verfügung. Direkt an den Platz grenzen eine Gaststätte und ein Supermarkt. Die Freizeitmöglichkeiten des nahen Gut Godderstorf können von den Gästen des Platzes ebenfalls genutzt werden.

Die im zukünftigen Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen entsprechen den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes 2010. Die Plätze der ersten Reihe (Stellplätze 1-32) werden geräumt und die Plätze der zweiten Reihe neu strukturiert. Dabei werden die Stellplätze vergrößert und für Touristikcamper vorgehalten. Damit wird eine Qualitätsverbesserung erreicht und ein wechselnder Personenkreis angesprochen. Die Qualitätsverbesserung wird durch die komplette Renovierung des Sanitärgebäudes I weiter fortgesetzt. Die Umstrukturierung des Platzes hin zu einem größeren Anteil an Touristikcampern ist angesichts des demographischen Wandels besonders im Bereich der Dauercamper zu begrüßen. Durch die Ansprache der Zielgruppe „Touristikcamper“ ist sowohl für den Campingplatz als auch für Urlaubsregion Ostholstein mit einer deutlich größeren Wertschöpfung durch die höheren Ausgaben der Touristikcamper zu rechnen. Durch die qualitative Aufwertung wird auf den Touristikplätzen in der neuen ersten Reihe ein höherer Preis zu erzielen sein. Die Maßnahmen auf dem

Campingplatz Hohes Ufer im Rahmen der 1. Änderung des 15. Bebauungsplanes werden ausdrücklich begrüßt und diversifizieren das Angebot in der Gemeinde Neukirchen.

Durch die Anlage eines durchgehenden öffentlichen Wanderweges am Rand der Maßnahmenfläche als Bestandteil des Wegekonzeptes der Gemeinde Neukirchen wird ein interessantes und attraktives Angebot für Touristen in der Gemeinde Neukirchen geschaffen. Wanderer können damit am Steilufer entlang den Blick auf die Ostsee genießen und werden nicht direkt über den Campingplatz geführt.

Auch wenn das Planungskonzept das Sondergebiet im Osten gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplans geringfügig erweitert, verbleibt es im Westen bei der Ausdehnung der Erweiterungsfläche. Der Betreiber plant eine deutliche Aufwertung des bestehenden Campingplatzes mit großzügigen durchgrünten Standplätzen. Damit soll die Attraktivität der Anlage insgesamt gesteigert werden. Die Anzahl der Standplätze wird nicht angehoben.

Die Gemeinde geht abschließend davon aus, dass die Belange des Naturschutzes auch mit einem gegenüber dem Ursprungsplan reduzierten Grünstreifen ausreichend gewahrt werden. Dem Betreiber des Campingplatzes ermöglichen die Festsetzungen die tlw. Weiternutzung vorhandener Infrastruktur und im Sommer die Bereitstellung attraktiver Standplätze für Touristen.

3.2.2. Wochenendplätze

Die Planung sieht weiterhin vor, auf einer Teilfläche auch max. 30 Wochenendplätze für Campinghäuser zu ermöglichen. Diese werden der Siedlung Borkenkampsbarg zugeordnet, 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. Viele Gäste schätzen die ungezwungene Erholungsatmosphäre eines Campingplatzes, möchten jedoch einen größeren Komfort in ihrer Unterkunft genießen. Das geplante Angebot ist zudem geeignet, die Saison zu verlängern und trägt damit den Zielsetzungen der Regionalplanung Rechnung. Das vorliegende Nutzungs- und Betreiberkonzept sieht vor, die Campinghäuser einem wechselnden Personenkreis für touristische Zwecke zur Verfügung zu stellen. Ne-

gative Auswirkungen werden nicht erwartet, da das Gebiet zur freien Landschaft begrünt ist und die Campinghäuser ebenfalls gemäß Camping- und Wochenendplatzverordnung nur eine Höhe von 3,50 m erreichen dürfen. Aufgrund der größeren Mindestaufstellplatzgröße ist eine unerwünschte Verdichtung nicht zu befürchten. Die geplanten Wochenendplätze sind Bestandteil der Gesamtanzahl von 540 Standplätzen und werden nicht zusätzlich errichtet. Negative Auswirkungen werden nicht erwartet, da die Wochenendplätze bereits genutzte Standplätze für Wohnwagen und Zelte lediglich ersetzen. Ein Ausgleich für Eingriffe in den Boden durch erstmalige Befestigungen 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 vorstehenden Angaben über die planungsrechtlich gesicherten bzw. geplanten Wochenendplätze zeigen, dass die Campingplatzbetreiber zurückhaltend mit der Planung von Wochenendplätzen umgehen. Der Anteil an vorhandenen oder geplanten Wochenendplätzen beträgt derzeit insgesamt lediglich 4 % der Standplätze. Ausgehend von den ermittelten Zahlen hält die Gemeinde Neukirchen zunächst einen Anteil an Wochenendplätzen von jeweils 5 % der Standplätze in der Gemeinde für sinnvoll.
>
> 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 festgesetzte max. zulässige Anzahl von Wochenendplätzen für den Campingplatz Hohes Ufer sowie die Zuordnung zu der nördlich gelegenen Feriensiedlung entspricht diesen Anforderungen.

3.3. Städtebau

3.3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den angestrebten Nutzungen gegliedert festgesetzt. Für den größten Teil des Campingplatzes verbleibt es bei der Festsetzung eines Sondergebietes –Campingplatz- gem. § 10 BauNVO.

So sind im östlichen Teil (SO-1) weiterhin Standplätze für Zelte und Wohnwagen zulässig, jedoch keine sog. Mobilheime. Diese sind wie bisher nur im westlichen, bislang nicht umgesetzten Teilgebiet (SO-1a) zulässig bzw. im geplanten Sondergebiet Camping- / Wochenendplatz.

Der direkt an die Grünfläche Uferbegleitgrün Steilufer angrenzende Bereich des Sondergebietes (SO-2) bleibt Touristikplätzen ausschließlich in der Sommerferienzeit vorbehalten. Dauercampingplätze sind dort nicht zulässig. Der Nutzungsdruck auf den Uferbereich wird gegenüber dem derzeitigen Zustand damit deutlich verbessert, wenn auch nicht in dem Maße der Festsetzungen des Ursprungsplans.

Wochenendplätze zur Aufstellung von Campinghäusern sollen nur im Anschluss an die Siedlung Borkenbargskamp zulässig sein. Dieser bislang im

Ursprungsplan als SO-1, bzw. tlw. als Spielplatz festgesetzte und genutzte Bereich wird als Sondergebiet Camping- / Wochenendplatz festgesetzt. Die Anzahl der Wochenendplätze wird auf 30 begrenzt. Damit werden die kompakteren baulichen Anlagen sinnvoll in ausreichender Entfernung zur Ostsee zusammengefasst. Dieser Bereich ist Richtung Westen zur freien Landschaft hin zudem durch lineare Grünstrukturen bereits gut abgeschirmt. Die Campinghäuser sind einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung zu stellen und müssen der Campingplatz- und Wochenendplatzverordnung 2010 entsprechen. Dort sind detaillierte Vorgaben zur Grundfläche, zur Höhe sowie zur Standplatzgröße getroffen. Der Betreiber beabsichtigt, zunächst nur eine geringe Anzahl von Campinghäusern anzubieten und den Erfolg des Projektes abzuwarten, um dann ggf. weitere Plätze zu realisieren. Es wird daher nicht als sinnvoll angesehen, im Bebauungsplan das Gebiet ausschließlich für Wochenendplätze vorzuhalten. Es wird vielmehr eine flexible Lösung angestrebt, um dem Betreiber die Möglichkeit zu eröffnen, kurzfristig auf den sich abzeichnenden Bedarf reagieren zu können. Die Anzahl der Gesamtstandplätze auf dem Campingplatz ist um die entsprechende Zahl der Wochenendplätze zu reduzieren, so dass es bei der Anzahl von max. 540 Plätzen insgesamt verbleibt.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sieht im Übrigen eine deutliche Vereinfachung der sehr detaillierten Festsetzungen des Ursprungsplanes vor. Die nun getroffenen Regelungen beschränken sich auf die aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht bedeutsamen Abgrenzungen der geplanten und vorhandenen Nutzungen. Dies betrifft sog. Touristikplätze in der Sommerferienzeit entlang der Küste und die Zulässigkeit von Mobilheimen und Campinghäusern. Die übrigen innergebietlichen Teilregelungen des Ursprungsplanes können aus städtebaulicher Sicht entfallen (Bootslagermöglichkeiten, weitere kleinteilige Flächen für Touristikplätze etc.); diese Standorte werden detailliert im Genehmigungsantrag unter Berücksichtigung der Wochenend- und Campingplatzverordnung 2010 dargestellt.

Auf die im Ursprungsplan getroffene Festsetzung zum zwar ganzjährigen Aufstellen von Zelten und Wohnwagen, jedoch einer Nutzung nur in der Campingsaison wird im Hinblick auf die Campingplatz- und Wochenendplatzverordnung 2010 verzichtet. Wintercamping wird an der Ostsee erfah-

rungsgemäß eher selten in Anspruch genommen, so dass diese durch die Novelle der Wochenendplatz- und Campingverordnung eröffnete Möglichkeit voraussichtlich nicht mit größeren Auswirkungen auf die Umgebung einhergehen wird. Unterstützend führt hierzu der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (Franke`s Landschaften und Objekte, Kiel, 2011) Folgendes aus:

Durch das zugelassene Wintercamping werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet. Zum einen rechnet man lediglich im Bereich der 30 Campinghäuser mit einer Inanspruchnahme dieses Angebotes und im übrigen Platzbereich nur mit vereinzeltem Vorkommen. Zum anderen wird sich die beschriebene Besucherlenkung auch im Winterhalbjahr auswirken und die Störungen des Steilufers möglichst gering halten. Nicht zuletzt ist im Winter mit Gästen zu rechnen, die Ruhe und Naturerlebnis suchen und sich daher entsprechend sorgsam in der Landschaft verhalten.

Geringfügige Veränderungen erfahren die Festsetzungen zu Sport- und Spielflächen (SO-4). Auf das Sport- und Spielangebot südlich der Siedlung Borkenbargskamp wird zukünftig verzichtet, da dort Störungen im Nebeneinander der spielenden Kinder und der Siedlungsbewohner aufgetreten sind. Diese Fläche wird dem Gebiet Sondergebiet Camping- / Wochenendplatz zugeschlagen. Ebenso wird im südlichen Teil eine SO-4-Fläche dem dortigen SO-1a-Gebiet angegliedert, da diese Fläche zum Aufstellen von Zelten und Wohnwagen im Anschluss an die übrigen Standplätze sehr gut geeignet ist. Ausreichende Möglichkeiten für Sport und Spiel verbleiben innerhalb der dafür sehr großzügig festgesetzten Flächen im Westen des Plangebietes im Anschluss an die SO-1a-Flächen. Dort sind u.a. Spiel- und Sportflächen, Grillplätze, naturnahes Spielen u.ä. vorgesehen. Durch die Randlage dieser tlw. auch geräuschvollen Aktivitäten lassen sich Störungen innerhalb der Stand- und Aufstellplätze deutlich reduzieren. Mit diesen Verlagerungen ist eine Anhebung der Standplatzanzahl nicht verbunden.

Die Festsetzungen zu den Nutzungen der Gebäude werden nahezu unverändert übernommen. Zusätzlich festgesetzt wird ein Betriebsgebäude hauptsächlich für eine Pellet-Heizung. Dort und auch in den Sanitärgebäuden sind auch Räume für Wäsche und Geschirrspülen und Abstell-/Lagerräume zulässig.

3.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Ursprungsplan für die vorhandenen Gebäude nur geringfügig verändert. Für das Sanitärgebäude bei den Müllsammelplätzen ist eine Grundfläche von 400 m² ausreichend.

Die Festsetzungen für das zusätzliche Betriebsgebäude orientieren sich an den Regelungen für die Sanitärgebäude mit 150 m² Grundfläche. Die zulässige Grundfläche insgesamt erhöht sich damit um 50 m².

3.3.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden von ihrer Lage weitgehend unverändert übernommen. Das geplante Betriebsgebäude für die Pellet-Heizung soll in Zuordnung zum vorhandenen Sanitärgebäude am Haupterschließungsweg entstehen. Für die Wochenendplätze im Sondergebiet Camping- / Wochenendplatz erfolgt die Festsetzung des Baufensters zusammengezogen, da der Platzierung der einzelnen Wochenendplätze nicht vorgegriffen werden soll.

3.3.4. Sonstige Festsetzungen

Die Gestaltungsregelungen werden aus dem Ursprungsplan übernommen und geringfügig modifiziert. Sie dienen der Einfügung der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild.

Sonstige Festsetzungen betreffen vorhandene Leitungstrassen, die mit entsprechenden Rechten gesichert sind und das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit für den küstenparallelen Wanderweg.

3.4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Campingplatzes ist durch diese Änderung nicht betroffen. Die Zufahrt erfolgt wie bisher von Norden an die öffentliche Verkehrsfläche. Die Gemeinde Neukirchen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Im Osten des Plangebietes entlang der Steilküste ist ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Dieser öffentlich zugängliche Geh- und Radweg ist Teil des geplanten küstenparallelen Wegenetzes der Gemeinde Neukirchen. Eine Verlängerung in südlicher Richtung ist beabsichtigt.

3.4.1. Stellplätze/Parkplätze

Stellplätze für Gäste bleiben im Eingangsbereich des Campingplatzes festgesetzt. Für das nördliche SO-1 Gebiet plant der Betreiber eine geänderte

Anordnung der Standplätze. Auf eine Festsetzung östlich der Haupterschließung wird daher verzichtet. Die ausreichende Anzahl von Stellplätzen ist im Genehmigungsantrag nachzuweisen. Parkplätze für Strandbesucher stehen in Ostermade auf einem öffentlichen Parkplatz zur Verfügung.

3.5. Grünplanung

Die getroffenen Festsetzungen zur Grünplanung basieren auf den Aussagen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags (Franke`s Landschaften und Objekte, Kiel, 2011). Die wesentliche Abweichung der grünplanerischen Inhalte zum Ursprungsplan ergibt sich durch den Neuzuschnitt der Grünflächen am Steilufer. Mit dem Fortfall des Gewässerschutzstreifens nach dem Landesnaturschutzgesetz in Bebauungsplänen wird hier in Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Betriebsinteressen eine Neufestsetzung des Grünstreifens vorgesehen. Nähere Ausführungen s. Ziffer 3.2.1. und 3.5.1.

Die übrigen Grundzüge der Grünplanung werden aus dem Ursprungsplan übernommen und modifiziert. Zurzeit erfolgt eine Überprüfung der als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume. Hierbei handelt es sich überwiegend um sehr alte Pappeln, deren Erhaltungszustand tlw. kritisch ist. Im weiteren Verfahren werden die Bindungsgebote daher angepasst und, soweit erforderlich, Ersatzpflanzungen festgesetzt.

3.5.1. Eingriff und Ausgleich

Die durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 zu erwartenden Eingriffe wurden im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (Franke`s Landschaften und Objekte, Kiel, 2011) ermittelt. Der Fachbeitrag kommt auszugsweise zu folgenden Ergebnissen:

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung möglichen Veränderungen innerhalb des Geltungsbereiches, sind Neuversiegelungen und die Nutzung von geplanten Naturschutzflächen möglich. Da die Naturschutzmaßnahmen des B-Planes Nr. 15 noch nicht umgesetzt sind, handelt es sich nicht um einen realen, sondern um einen theoretischen Eingriff in den (noch nicht vorhandenen) Schutzstreifen, so dass die Bilanzierung auf dem Bestand der Ursprungsplanung erfolgt.

Als Kompensation für die Reduzierung des geplanten küstenbegleitenden Naturschutzstreifens innerhalb des Campingplatzgeländes wird dieser außerhalb des Campingplatzgeländes nach Süden bis zu dem vorhandenen Auwald fortgesetzt. Dafür werden Ackerflächen im ufernahen Bereich aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen.

Quantifizierung des erforderlichen Ausgleichs
In Anlehnung an Tab. 10 des Grünordnungsplanes zum B-Plan Nr. 15 (Mai 2003)

Schutzgut	Eingriff	Fläche alt	Fläche alt + neu	Aus-gleichs-verhältnis	erforderlicher Ausgleich alt + neu
Boden	Vollversiegelung: Gebäude, Wege, Tennis neu: Wochenendplätze	2.700 m²	4.200 m²	1 : 0,5	2.100 m²
Boden	Teilversiegelung: Wege	4.810 m²	5.490 m²	1 : 0,3	1.647 m²
Boden	Teilversiegelung: Standplätze für Wohnwagen	21.430 m²	30.630 m²	1 : 0,2	6.126 m²
Summe Flächen		**28.940 m²**	**40.320 m²**		**9.873 m²**

Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen
In Anlehnung an Tab. 16 des Grünordnungsplanes zum B-Plan Nr. 15 (Mai 2003)

Eingriff alt	Eingriff alt + neu	Ausgleichsmaßnahmen alt	Ausgleichsmaßnahmen alt + neu	erbrachter Ausgleich alt	erbrachter Ausgleich alt + neu
7.079 m²	9.873 m²	flächige Gehölz-pflanzungen: 15.100 m² Sukzession im Uferbereich: 18.359 m² Aufhebung eines teilversiegelten Weges: 320 m²	flächige Gehölz-pflanzungen: 14.900 m² halboffene Weidelandschaft: 14.900 m² Aufhebung eines teil-versiegelten Weges: 320 m²	33.779 m²	**30.120 m²**

Differenz: erbrachter – erforderlicher Ausgleich = Überkompensation:

bisher:	33.779 m² - 7.079 m² =	26.700 m²	
jetzt:	30.020 m² - 9.873m² =		**20.247 m²**

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen decken den Ausgleichsbedarf in vollem Umfang ab. Es besteht weiterhin eine Überkompensation des Eingriffs, die sich gegenüber der Ursprungsplanung zwar verringert, jedoch mit rd. 20.000 m² noch immer einen erheblichen Umfang hat. Die möglichen, nicht quantifizierbaren Flächenbeeinträchtigungen durch Wintercamping können daher als mit abgedeckt betrachtet werden.

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag empfiehlt folgende Maßnahmen:

- Gestaltung der Saisonplätze (Rückbau und Anlage einer Wiesenfläche)
- Gestaltung der Strandzugänge und des Wanderweges
- Gestaltung des Naturschutzstreifens am Steilufer (Entwicklung einer halboffenen Weidelandschaft)
- Maßnahmen außerhalb des Campingplatzes im Süden des Plangebietes (Fortführung der Entwicklung einer halboffenen Weidelandschaft)

Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. im Rahmen der Genehmigungsplanung umgesetzt.

3.5.2. Artenschutz

Mit den Reglungen der §§ 44 Abs. 1,5,6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sind für die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten die Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten.

Auf dem Campingplatz sind keine europarechtlich geschützten Arten bekannt und zu erwarten. Zudem kann bei den dort vorkommenden Vogelarten davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabensbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird. Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

Frisch angerissene Steilwände und offene Sandflächen waren zum Kartierzeitpunkt durch den Landschaftsplaner kleinflächig in den steilen, dem Meer unmittelbar ausgesetzten Abschnitten vorhanden. Steilwände ohne Durchwurzelung und Vegetationsbestand können, wenn sie über 1,50 m hoch sind, potentielle Habitaträume für Uferschwalben sein, welche nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu den besonders streng geschützten Arten zählen. Im Rahmen der Ortsbegehungen im Winter und Frühjahr 2011 wurden in dem untersuchten Küstenabschnitt jedoch keine Bruthöhlen festgestellt. Aufgrund der überwiegend dichten Vegetationsnarbe auf den Steiluferflächen ist das Potential für den Bau von Bruthöhlen als eher gering einzustufen. Sollten sich trotz dieser wenig optimalen Umstände Uferschwalben ansiedeln, geschieht dieses unter den vorherrschenden Bedingungen und Nutzungen, wie Campingplatz- und Strandnutzung. Bei einer Ansiedlung können Gefährdungen von der Strandseite aus möglich sein, wenn abgebrochenes Böschungsmaterial und umgebender Gehölzbestand, Besuchern (Mensch oder Tier) Möglichkeiten zum Erreichen der Bruthöhlen bieten können. Die oberhalb der Uferlinie angrenzende Nutzung nimmt dabei wenig Einfluss auf potentielle Brutvögel. Da mit der Planung Standplätze vom Steilufer zurückgenommen werden, tritt hier gegenüber dem Bestand eine Verbesserung ein.

3.6. Emissionen / Immissionen

3.6.1. Emissionen

Das Plangebiet verursacht keine Emissionen durch Lärm, Staub, Gerüche o. ä., die zu Störungen in der Nachbarschaft führen können.

3.6.2. Immissionen

Südlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 800 m eine einzeln stehende Windkraftanlage. Aufgrund des großen Abstandes sind Beeinträchtigungen durch Lärm und Schattenwurf nicht zu befürchten. Diese Aussage stützt sich auf Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6, 5. Änderung, die auf das Plangebiet übertragen werden können (TÜV-Nord, 1999).

4. Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Leitungstrassen sind durch entsprechende Rechte weiterhin gesichert. Die Löschwasserversorgung ist für den bestehenden Campingplatz über die vorhandenen Einrichtungen gesichert. Die dort vorhandenen Hydranten wurden seinerzeit in Abstimmung mit einem Brandschutzexperten so installiert, dass sie auch für die Erweiterungsflächen ausreichend sind. Für die Erweiterungsflächen wird der ausreichende Brandschutz im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachgewiesen.

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 der 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.

5.1. Einleitung

a) Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die wesentlichen Planungsziele der Änderung sind die Neufassung der Abgrenzung Sondergebiet-Grünfläche am Steilufer und die Zulassung auch von Wochenendplätzen für Campinghäuser. 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 Artenschutz
BBodSchG:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen
DSchG	Bewahrung von Denkmälern	Aufnahme von Hinweisen
Landschaftsplan:	- Gewässerschutzstreifen nach § 11 LNatschG 2003 - Räumung von zwei oder drei Standplatzreihen u. standortgerechte Bepflanzung oder natürliche Sukzession	Rücknahme von Standplätzen und Festsetzung von Maßnahmenflächen

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 und Artenschutzbelange betroffen sein können.

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

Östlich des Plangebietes befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet 1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen die Rücknahme von Standplätzen am Steilufer und die Festsetzung einer Grünfläche, überlagert mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor. Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes werden dadurch nicht erwartet, so dass nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen wird.

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

Nicht betroffen, da keine Emissionen oder Altlasten zu erwarten sind.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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.

Im Nahbereich sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. 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 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

Der Landschaftsplan stellt den Gewässerschutzstreifen nach § 11 LNatschG 2003 dar und empfiehlt die Räumung von zwei oder drei Standplatzreihen. Diese Flächen können mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt oder der natürlichen Sukzession überlassen werden.

Die Inhalte des Landschaftsplanes basieren auf dem Gewässerschutzstreifen, der nach der Novelle des LNatSchG im Geltungsbereich von Bebauungsplänen entfallen ist. Diese Darstellung ist daher nicht mehr aktuell. Die Gemeinde zieht für ihre Bewertung den vorliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Franke`s Landschaften und Objekte, Kiel, 2011) heran. Der Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass der Abstand des Sondergebietes gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplans verringert werden kann. Auch sieht der Fachbeitrag anstelle von Gehölzpflanzungen oder Sukzession die Entwicklung einer halboffenen Weidelandschaft vor. Auf der Basis dieses Fachbeitrags und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen wird die Abweichung nicht als erheblich angesehen. (Nähere Ausführungen s. Ziffer 3.2.1 und 3.5).

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 aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

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

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

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 nur 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 beziehen sich auf diesen Belang.

Bezüglich des Belangs a) ist zu berücksichtigen, dass für den im Westen des Plangebiets vorgesehenen Erweiterungsbereich des Campingplatzes bereits Planungsrecht im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 15 besteht. Die Grundkonzeption für diese Fläche wird durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht verändert, so dass dieser Bereich bei der nachfolgenden Betrachtung unberücksichtigt. bleibt. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf die Aspekte Grünfläche am Steilufer, Zulassung von Campinghäusern und Zulassung eines Betriebsgebäudes.

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

Da die Standplätze derzeit bis direkt an die Oberkante des Steilufers heranreichen und die in Aussicht genommenen Flächen für Aufstellplätze für Campinghäuser und das Betriebsgebäude intensiv als Campingplatz genutzt werden, sind die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft, Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge dort entsprechend eingeschränkt. Die Flächen präsentieren sich als Rasenflächen mit wenigen tlw. standortfremden Gehölzen, auf denen Wohnwagen und Zelte mit Nebenanlagen abgestellt sind.

Frisch angerissene Steilwände und offene Sandflächen waren zum Kartierzeitpunkt durch den Landschaftsplaner kleinflächig in den steilen, dem Meer unmittelbar ausgesetzten Abschnitten vorhanden. Steilwände ohne Durchwurzelung und Vegetationsbestand können, wenn sie über 1,50 m hoch sind, potentielle Habitaträume für Uferschwalben sein, welche nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu den besonders streng geschützten Arten zählen. Im Rahmen der Ortsbegehungen im Winter und Frühjahr 2011 wurden in dem untersuchten Küstenabschnitt jedoch keine Bruthöhlen festgestellt.

Das Schutzgut Luft, Klima ist durch die direkte Lage an der Ostsee nicht betroffen.

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

Bei Durchführung der Planung werden die Standplätze entlang des Steilufers zurückgenommen und es wird dort eine Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Ziel der Entwicklung einer halboffenen Weidelandschaft festgesetzt. Aufgrund der überwiegend dichten Vegetationsnarbe auf den Steiluferflächen ist das Potential für den Bau von Bruthöhlen als eher gering einzustufen. Sollten sich trotz dieser wenig optimalen Umstände Uferschwalben ansiedeln, geschieht dieses unter den vorherrschenden Bedingungen und Nutzungen, wie Campingplatz- und Strandnutzung. Bei einer Ansiedlung können Gefährdungen von der Strandseite aus möglich sein, wenn abgebrochenes Böschungsmaterial und umgebender Gehölzbestand, Besuchern

(Mensch oder Tier) Möglichkeiten zum Erreichen der Bruthöhlen bieten können. Die oberhalb der Uferlinie angrenzende Nutzung nimmt dabei wenig Einfluss auf potentielle Brutvögel. Da mit der Planung Standplätze vom Steilufer zurückgenommen werden, ist hier im Hinblick auf mögliche Uferschwalbenpopulationen gegenüber dem Bestand eine Verbesserung zu erwarten.

Im Bereich des Sondergebietes Camping- / Wochenendplatz können bei Durchführung der Planung auch Campinghäuser aufgestellt werden. Die Errichtung eines Betriebsgebäudes für eine Pellet-Heizung wird möglich. In diesen Bereichen sind mit der Planung Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

Bei Durchführung der Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes würden ebenfalls die Standplätze entlang des Steilufers umfangreich zurückgenommen und es würde dort eine Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Ziel Sukzession sowie Gehölzpflanzung entstehen. Die Umsetzung dieser Inhalte ist nicht mehr vorgesehen.

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

Zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ist im Wesentlichen folgendes vorgesehen (s. auch Ziffer 3. der Begründung):

- In der Nähe zum Steilufer Zulässigkeit nur von Touristikstandplätzen, nutzbar nur in der Sommerferienzeit (s. Ziffer 3.2. u. 3.3)
- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen (s. Ziffer 3.5)

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

Unter Berücksichtigung der Planungsziele scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten 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:**

Eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen ist abschließend durch eine Endbegehung der fertiggestellten Maßnahmen vorgesehen. Langfristige Folgeuntersuchungen sind nicht notwendig.

c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Campinghäusern geschaffen und die Abgrenzung des Sondergebietes entlang des Steilufers neu geordnet. Außerdem wird ein Betriebsgebäude ermöglicht. Diese Inhalte bedingen nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Zur Verringerung und zum Ausgleich werden Regelungen für eine stark eingeschränkte Nutzung der Standplätze in Steilufernähe und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

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 minerali-

schen 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. 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.

6.3. Küstenschutz

Der Landesbetrieb für Küstenschutz S-H weist aus Folgendes hin: Gemäß § 78 LWG sind Nutzungen auf Küstenschutzanlagen, in den Dünen oder auf den Strandwällen wie z. B. die Entfernung von schützendem Bewuchs, die Entnahme von Sand, Kies oder Grassoden, die Durchführung von Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie die Errichtung von Anlagen jeder Art verboten. Dieses gilt auch sinngemäß für den Bereich von 50 m landwärts von Steilufern. Dabei ist es unerheblich ob die Steilufer aktiv oder inaktiv sind. Darüber hinaus besteht die Regelung, dass die Errichtung, der Abbruch und die wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste explizit auf Küstenschutzanlagen gemäß § 77 genehmigungspflichtig sind. Genehmigungspflichten nach anderen Rechtsvorschriften, wie z. B. dem Landesnaturschutzgesetz, bleiben davon unberührt. Die entsprechenden Anträge sind direkt bei der unteren Küstenschutzbehörde zu stellen.

6.4. Archäologie

Im Nahbereich sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. 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.

7. Kosten

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

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten in Privathand befindlichen Geländes soll durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können die Verfahren nach den §§ 45, 80 und 85 BauGB (Umlegung, vereinfachte Umlegung, Enteignung) vorgenommen werden, jedoch nur, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9. Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Neukirchen am 06.10.2011 gebilligt.

Neukirchen, 25.01.2012

Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 15. 1. Änderung und Ergänzung ist am 29.01.2012 in Kraft getreten.