STAND. 29.JANUAR 2009

BEGRÜNDUNG

ZUR

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16

DER GEMEINDE NEUKIRCHEN

FÜR DAS GEBIET: OSTERMADE-NORD

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	**Vorbemerkung/ Planungserfordernis**	**2**
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/ Planungsziele	3
2	**Bestandsaufnahme**	**4**
3	**Begründung des Bebauungsplanes**	**4**
3.1	Bebauung	4
3.2	Erschließung	6
3.3	Grünplanung	6
3.3.1	Eingriffe	7
3.3.2	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	7
4	**Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**	**8**
4.1	Einleitung	8
4.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	8
4.2	Zusätzliche Angaben	11
5	**Ver- und Entsorgung**	**11**
6	**Hinweise**	**12**
6.1	Bodenschutz	12
6.2	Archäologisches Landesamt S-H vom 09.09.2008	12
7	**Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**	**12**
8	**Kosten**	**12**
9	**Beschluss der Begründung**	**12**

BEGRÜNDUNG

zur **1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16** der Gemeinde Neukirchen für das Gebiet Ostermade-Nord.

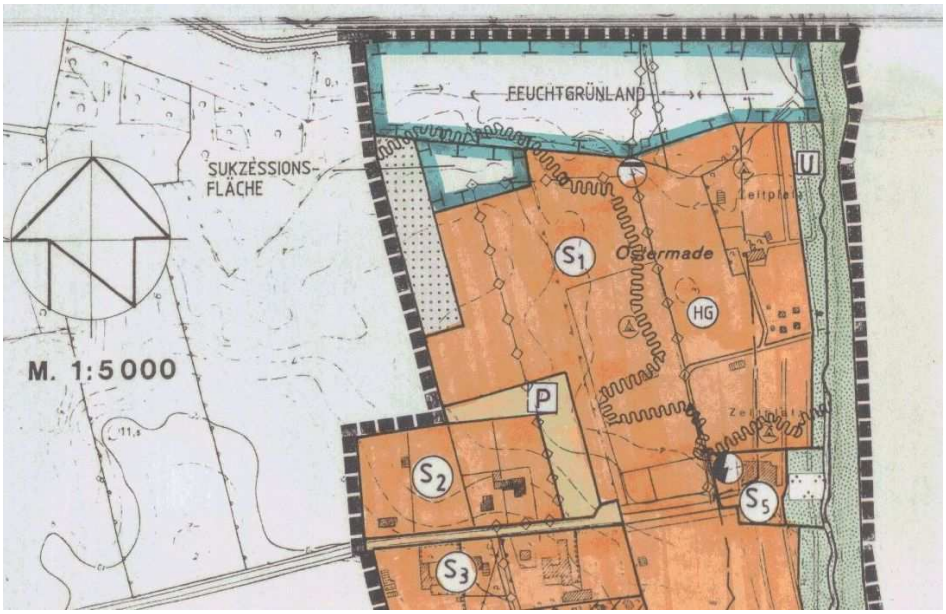
1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Für das Plangebiet gilt die 10. Flächennutzungsplanänderung. In dieser ist der westliche Bereich als Sonstiges Sondergebiet – gewerbliche Ferienunterkünfte und Pensionen – ausgewiesen und der östliche Bereich als Parkplatz. Das Sonstige Sondergebiet wird geringfügig um ca. 1.1250 m² in die Parkplatzfläche ausgeweitet. Damit ändern sich die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung nicht. Die Planung wird

nach Auffassung der Gemeinde Neukirchen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bild 1: Auszug aus der 10. Flächennutzungsplanänderung



Für den überwiegenden Teil des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 16. Für den östlichen Bereich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung. Für diesen östlichen Bereich des Plangebietes wird der Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung aufgehoben und mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 neu überplant. Ein separates förmliches Aufhebungsverfahren ist nicht beabsichtigt. Dass folglich der Bebauungsplan Nr. 5 einschließlich seiner 1. Änderung wieder auflebt, wenn die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 unwirksam würde, ist der Gemeinde bewusst. Da der Bebauungsplan Nr. 5 sowie seine 1. Änderung die Bebaubarkeit des Teilbereiches detaillierter regelt, als der § 34 Baugesetzbuch, soll an dieser Regelungsform festgehalten werden.

Die Planung entspricht den Grundzügen des verbindlich geltenden F-Planes. Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Neukirchen beschloss am …….. die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 16.

1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele

In dem Feriengebiet Ostermade sind etwa 25 Ferienwohnungen, 900 Campingstellplätze und 38 Ferienhäuser vorhanden. Nach dem Bebauungsplan Nr. 5 mit seinen Änderungen besteht noch die Option für die Errichtung von ca. 70 Ferienwohnungen. Diese optionalen 1.033 Ferienunterkünfte sind bisher ausschließlich über einen Laden und zwei kleine Restaurants versorgt. Dieses Angebot ist nicht mehr ausrei-

chend und zeitgemäß. Insbesondere fehlen neben der Sicherung einer angemessenen Grundversorgung qualitativ anspruchsvolle Angebote. Es besteht auch eine Nachfrage nach Wellnessangeboten, nach wetterunabhängigen Animationsbereichen für alle Zielgruppen, nach vielfältiger Gastronomie sowie nach Informationsangeboten über die Region.

Um das bestehende Angebotsdefizit auszuräumen und somit eine Konkurrenzfähigkeit zu anderen Urlaubsregionen herzustellen, wird eine geeignete Fläche für die nachgefragten Nutzungen direkt an der Haupterschließung zu Ostermade geplant. Die Gemeinde hat hier das Ziel den Ortsteil Ostermade langfristig als ein konkurrenzfähiges, attraktives Erholungsgebiet zu sichern. Daher wird aus gemeindlicher Sicht ein städtisches Planungserfordernis gesehen.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird bislang tatsächlich als Parkplatz, Spielfläche und Standort für einen Verkaufswagen genutzt. (Es wird auch auf die Planunterlage verwiesen, die Grundlage der Planzeichnung ist.)

3 Begründung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet	1.250 m²
Verkehrsflächen	450 m²
Größe Plangebiet insgesamt:	1.700 m²

3.1 Bebauung

Bezüglich der Bebauung beinhaltet die Planung folgende Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 16:

Planzeichnung:

⇒ Die Parkplatzfläche wird in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Versorgung“ nach § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung umgewandelt. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung wird auch hier eine offene, eingeschossige Bebauung zugelassen, sowie ein Satteldach mit Dachneigung von maximal 50°.

⇒ Die überbaubare Fläche wird großzügig festgesetzt, um einen gestalterischen Freiraum zu erhalten.

⇒ Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,4 höher, als im Gebiet üblich. Dies ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um im straßenparallelen Bereich eine den Planungszielen entsprechende Bebauung zu ermöglichen.

⇒ **Text:**

⇒ Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Versorgung“ festgesetzt. Es dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und der Freizeitgestaltung. Im Einzelnen sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften;
2. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung; also auch Wellnessangebote, Animationsangebote etc.
3. Anlagen für die Campingplatzverwaltung. (Die Vorhabenträgerin betreibt in Ostermade auch einen Campingplatz und vermietet Ferienwohnungen.)

⇒ Damit bei den neuen Gaststätten auch Außensitzbereiche angeboten werden können, erfolgen die Festsetzungen, dass die festgesetzte Grundfläche ausnahmsweise für gewerblich genutzte Außenverkaufsflächen (auch Terrassen) um 100 m² überschritten werden kann und diese Fläche auch außerhalb der Baugrenzen liegen darf.
Diese Festsetzungen verhindern, dass für die gewerbliche Terrassennutzung die Grundflächenzahl weiter erhöht wird. Dies hätte möglicherweise zur Folge, dass statt der Außensitzflächen feste bauliche Anlagen entstehen.

⇒ Bezüglich der Gestaltung der Außenwände erfolgt eine Ergänzung. Zukünftig sind Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien zulässig, um nachhaltige Entwicklungen zu ermöglichen.

Die Planzeichnungen (Teil A), die Art und das Maß der baulichen Nutzung, sowie die übrigen textlichen Festsetzungen (Teil B) des Ursprungsplanes, die die Bebauung betreffen, sowie die dazu getroffenen Aussagen in den Begründungen, gelten für die 1. Änderung und Ergänzung uneingeschränkt fort.

3.2 Erschließung

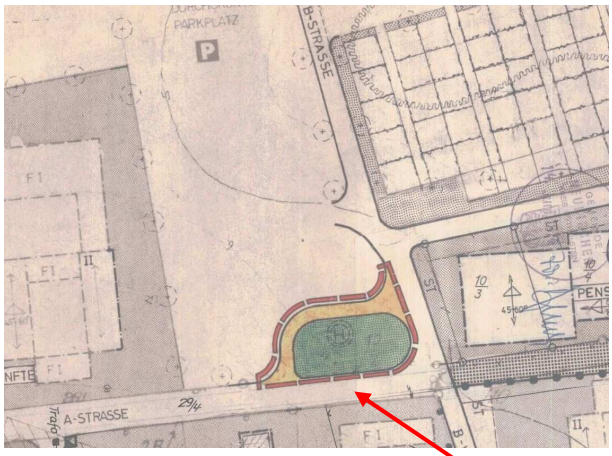
Bezüglich der Bebauung beinhaltet die Planung folgende Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 16:

Planzeichnung:

⇒ Über den Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung wurde eine öffentliche Umfahrt planungsrechtlich abgesichert. An diesen Geltungsbereich grenzt direkt der Bebauungsplan Nr. 16. Wie aus dem Bild 3 deutlich wird, entspricht die Planung nicht der Realität. Zudem besteht kein erkennbares Erfordernis, diese großzügig geplante Verkehrsfläche umzusetzen. Daher wird der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung soweit in den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ausgedehnt, dass hier eine nahtlose Anpassung dieser Planung an den angrenzenden Bebauungsplan erfolgt. Diese Flächen werden zukünftig als Verkehrsflächen planungsrechtlich abgesichert.

Durch die Planung bleibt die Zufahrt zum Parkplatz erhalten. Allerdings fallen ca. 8 Parkplätze weg. Auf Grund der Beibehaltung des Großparkplatzes bleibt ein ausreichendes Parkplatzangebot erhalten.

Bild 2: Wendemöglichkeit



B-Plan Nr. 5, 1. Änderung



Luftbild-Auszug

Die übrigen Aussagen zur Erschließung im Ursprungsplan gelten auch für die 1. Änderung und Ergänzung uneingeschränkt weiter.

3.3 Grünplanung

Die textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 16, die die Grünordnung

betreffen, sowie die dazu getroffenen Aussagen in der Begründung, gelten für die 1. Änderung und Ergänzung uneingeschränkt fort.

3.3.1 Eingriffe

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Mit der Bebauungsplanänderung wird eine bisher als Parkplatz festgesetzte Fläche durch ein Sondergebiet ersetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der zulässigen Bebauung westlich des Plangebietes.

Der Versiegelungsgrad für den zulässigen Parkplatz wird im Bebauungsplan Nr. 16 nicht geregelt. Rechtlich ist eine vollständige Versiegelung heute zulässig. Der künftig maximale Versiegelungsgrad beträgt rund 75%. Im planungsrechtlichen Sinne kann daher konstatiert werden, dass sich aufgrund der Planung keine erhöhten Versiegelungen ergeben. Es werden keine neuen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch diese Planung verursacht. Hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen entspricht die die dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 16 (z. B. Flurstück 10/22). Daher können auch keine zusätzlichen Eingriffe in dieses Schutzgut ermittelt werden.

3.3.2 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise zu beachten. Im Plangebiet entstehen Räumlichkeiten für die wetterunabhängige Freizeitgestaltung entstehen. Damit werden den Belangen der Kinder und Jugendlichen entsprochen.

4 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:

4.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Planungsziel ist ein breiteres Angebot zur touristischen Versorgung in Ostermade. Dazu soll ein weiteres Gebäude entstehen. Auf der Fläche setzt der Bebauungsplan Nr. 16 derzeit Verkehrsflächen fest.

b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

Siehe Ziffer 1 der Begründung.

4.1 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:

Durch die Planung werden voraussichtlich keine Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

A Schutzgüter Tiere, Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ biologische Vielfalt:

Die Planung führt nicht zu einer zusätzlichen (planungsrechtlichen) Versiegelung des Gebietes. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter ist daher 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.

Schutzgut Landschaft:

Die zulässige Bauhöhe entspricht dem Planungsrecht im Umfeld. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich daher nicht.

biologische Vielfalt:

Im Plangebiet besteht keine biologische Vielfalt. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Schutzgutes nicht erkennbar.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten;

FFH-Prüfgebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

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

Erhebliche Auswirkungen ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde nicht.

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:

Dieses ist im Plangebiet möglich.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Siehe Ziffer 2.1 „Luft/ Boden“

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes:

Alle Schutzgüter werden 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)

Schutzgut Mensch:

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass für die Gäste in Ostermade eine besseres Angebot entsteht. Ohne Planung bliebe der Parkplatz zulässig.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ Landschaft:

Die Änderung und Ergänzung hat auf diese Schutzgüter keinen Einfluss, da bereits Baurechte auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 16 bestehen. 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 erheblichen Veränderungen/ Auswirkungen.

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 erheblichen Veränderungen/ Auswirkungen.

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

Es sind keine Maßnahmen erforderlich und daher auch nicht geplant.

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

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes kommen keine Alternativen in Betracht. Südlich der Straße wären Alternativen möglich. Diese sind jedoch nicht Planungsziel.

4.2 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:**

Das Monitoring erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichten.

c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Das Ziel der Planung besteht darin an zentraler Stelle in Ostermade die Nahversorgung der Gäste zu verbessern. Dazu soll ein weiteres Gebäude entstehen.

5 Ver- und Entsorgung

Es gelten die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 16. Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die vorhandenen Leitungen vorgesehen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz. Ein entsprechender Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Gem. Erlass des IM vom 24.8.1999 ist bei einer möglichen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 die Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen. Hier wäre auch ein Löschwasserteich gem. DIN 14210 möglich. Das Löschwasser kann dem Trinkwassernetz entnommen werden. Ein Hydrant ist in ca. 20 Meter Entfernung vorhanden.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Es gelten die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 16 unverändert fort.

6.2 Archäologisches Landesamt S-H vom 09.09.2008

Im Nahbereich der überplanten Flächen sind mehrere archäologische Kulturdenkmäler bekannt, die in der Archäologischen Landesaufnahme eingetragen sind. Es handelt sich hierbei vorwiegend um Siedlungsstellen. 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 hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Es gelten die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 16 unverändert fort.

8 Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten..

9 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Neukirchen am 29. Januar 2009 gebilligt.

Oldenburg i.H., 21.02.2009 Siegel (Jürgen Lübbe)
- Bürgermeister –

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist am 20.02.2009 in Kraft getreten.