Gemeinde Neukirchen

Begründung

zur

18. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet: „Kraksdorf / Sahna - Strand“

Entwurf / Dezember 2006

Architektur + Stadtplanung
Baum Ewers Dörnen GmbH
Oldenburg in Holstein

Begründung und Umweltbericht gem. § 2a des Baugesetzbuches

I N H A L T

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser
1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

4.0 Darlegung der städtebaulichen Planung

4.1 Bauliche Nutzung
4.2 Verkehrserschließung
4.3 Ver- und Entsorgung

5.0 Umweltbericht
5.1 Einleitung
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
5.3 Zusätzliche Angaben

6.0 Abwägungsergebnis

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neukirchen hat in ihrer Sitzung am …….. beschlossen, die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.
Parallel wird die 6. Änderung des B-Planes Nr. 6 für das Gebiet: Kraksdorf / Sahna Strand aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan-Änderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum abschließenden Beschluss jeweils gültigen Fassung.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB abgesehen. Die Unterrichtung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde bereits bei der Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neukirchen am 22.09.1997 vorgenommen. Die Grundzüge der damaligen Planung hinsichtlich einer Darstellung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, werden durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Als Kartengrundlage ist die Deutsche Grundkarte im Maßstab 1:5000 verwendet worden.

Mit der Ausarbeitung der Planung ist das Büro Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Dörnen GmbH in Oldenburg i.H. beauftragt worden.

1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt im Gebiet Kraksdorf / Sahna-Strand, an der Ostseeküste. Der Bereich der 18. Änderung umfasst den südwestlichen Bereich des bestehenden Campingplatzes Costa Sahna, einschließlich Pflanzflächen und Dauergrünlandflächen am Siggener Graben. Westlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland) an.

Die vorhandene Bebauung ist durch so genannte Mobilheime gekennzeichnet. Auf den Parzellen herrscht zudem eine massivere Überbauung mit Nebenanlagen vor.

Der Campingplatz wird über eine Zufahrtsstraße aus Richtung Kraksdorf erschlossen. Die Erschließung des Plangebietes wird über bestehende Fahrwege des Campingplatzes weiterhin sichergestellt.

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen ist der Änderungsbereich als Sondergebiet "Campingplatzgebiet" sowie im südlichen Bereich als Maßnahmenfläche dargestellt.

Gemäß der planungsrechtlichen Festsetzungen des derzeit noch verbindlichen Bebauungsplanes ist die Errichtung von Dauerplätzen zulässig. Neben dem

Aufstellen von Zelten sowie von Wohnwagen sind auch Wohnwagen, die nicht zum jederzeitigen Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können, zulässig. Bei den aufgestellten Mobilheimen handelt es sich um bauliche Anlagen, die bauordnungsrechtlich zu beurteilen sind. Der tatsächliche Bestand entspricht nicht mehr der ursprünglichen Planung; vielmehr sind durch bauliche Maßnahmen nicht mehr ortsveränderlich aufgestellte Mobilheime nebst Nebenanlagen entstanden, die einem Sondergebiet „Wochenendhausgebiet" entsprechen. Auf Grund dessen hat die Gemeinde die Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes –als vorbereitende Bauleitplanung- beschlossen.

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan für den Planungsraum II Schleswig-Holstein Ost in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Demnach sollen neue Wochenendhausgebiete in den Ordnungsräumen nicht ausgewiesen werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich jedoch nicht um eine Neuausweisung, sondern um eine planungsrechtliche Anpassung an vorhandene Strukturen.

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II ist der Campingplatz als Erholungsinfrastruktur dargestellt. Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Der Küstenbereich ist zudem als Gebiet, das die Voraussetzungen als Landschaftsschutzgebiet erfüllt, ausgewiesen.

Weitere landes- und regionalplanerische Vorgaben werden nicht berührt.

Der Bereich Sahna-Strand ist durch Ferienhaus-, Wochenendhaus- und Campingplatzgebiete gekennzeichnet. Die geplante Wochenendhausnutzung fügt sich deshalb in die vorhandenen Strukturen ein.

4.0 Darlegung der Planung

4.1 Bauliche Nutzung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Sondergebiet, das der Erholung dient -Campingplatzgebiet- ausgeweisen. Nunmehr wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient -Wochenendhausgebiet- dargestellt. Der Unterschied zwischen beiden Sondergebieten besteht darin, dass es sich beim Campingwesen grundsätzlich um mobile Unterkünfte handelt, während das Wochenendhauswesen durch ortsfeste Unterkünfte gekennzeichnet ist. Dieser qualitative Wandel ist im Laufe der Nutzungszeit erfolgt, so dass die Änderung zur Herstellung der planungsrechtlichen Ordnung und Anpassung an vorhandene Strukturen notwendig wird.

In einem Wochenendhausgebiet sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Als Wochenendhäuser gelten auch nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Mobilheime, wie im Bestand vorhanden.
Der Kreis (Bauordnung) weist in seinem Schreiben vom 02.03.2006 auf folgendes hin: "Wochenendhäuser sind bauliche Anlagen, die nach § 68 LBO zu den baugenehmigungsbedürftigen baulichen Anlagen gehören. Die neue Gebietsausweisung löst nunmehr eine Baugenehmingspflicht auch für die

bestehenden baulichen Anlagen aus, die auch die Einhaltung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften notwendig macht."

Eine Verfestigung zur Dauerwohnnutzung, die dem Gebietscharakter als auch den raumordnerischen Belangen (Ordnungsraum für Tourismus und Erholung) entgegenstehen würde, ist nicht zu befürchten, da die Wochenendhäuser weder in einem engen räumlichen Zusammenhang mit einer Ortslage stehen, noch die Größe und Ausstattung der Häuser hoch und für eine Dauerwohnnutzung geeignet ist.

Rechtsverbindliche Festsetzungen werden im parallel aufgestellten B-Plan Nr. 6, 6. Änderung, getroffen.

4.2 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung erfolgt weiterhin über Zufahrtsstraße aus Richtung Kraksdorf.
Das Wochenendhausgebiet sowie das nördlich angrenzende Campingplatzgebiet befinden sich auf einem Flurstück eines Grundeigentümers. Insofern ist das Flurstück an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen.
Die innere Erschließung wird über bestehende Fahrwege in wassergebundener Bauweise, zum Teil mit Richtungsverkehr, weiterhin sichergestellt.
Für Not- und Entsorgungsfahrzeuge bieten die Fahrwege eine ausreichende Breite, da neben den eigentlichen Fahrwegen befahrbare Randstreifen zum Ausweichen zur Verfügung stehen.

Die privaten Stellplätze sind grundsätzlich auf den Parzellen unterzubringen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Dieser wird je Parzelle mit einem offenen Stellplatz bewertet.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird nach den geltenden Rechtsgrundlagen und Regelwerken vorgenommen. Sie wird über vorhandene Netze und Einrichtungen sichergestellt.

Die Versorgung mit Energie und Wasser sowie die Abwasserentsorgung erfolgen zentral.

Für die übergebietliche Versorgung mit Trinkwasser sowie für die Entsorgung von Abwasser ist der Zweckverband Ostholstein zuständig.

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Übernahme aus dem Trinkwasserversorgungsnetz. Grundsätzlich wird hierbei von einem Bedarf von 48 cbm Wasser / je Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden ausgegangen. Die Gemeinde sieht die Löschwasserversorgung als gesichert an, da bereits zur bestehenden Situation (vorhandenes Campingplatzgebiet) eine Sicherstellung der Löschwasserversorgung Voraussetzung war und ist.
Die örtliche Entnahme aus zwei vorhandenen Oberflurhydranten im Eigenbetrieb ist gewährleistet. Die Oberflurhydranten sind auf dem Campingplatz vorhanden und gehören zum Eigenbetrieb. Einer davon befindet sich in dem nunmehr geplanten Wochenendhausgebiet. Von jeder Parzelle ist in einer maximalen Entfernung von 200 m einer der beide Hydranten erreichbar.

Der Zweckverband Ostholstein ist auch für das Abfahren des Mülls zuständig.

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG.

Die Gasversorgung als Energieträger der Heizungsanlagen erfolgt über einen oberirdisch aufgestllten Flüssiggastank. Ortsbewegliche Druckbehälter sind zur Energieversorgung der Wochenendhäuser nicht erforderlich, was dem Brandschutz entgegenkommt.

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von den Dächern und von den Verkehrsflächen versickert weiterhin vor Ort.

5.0 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

Das Plangebiet liegt im Gebiet Kraksdorf / Sahna-Strand, an der Ostseeküste. Der Bereich der 18. Änderung umfasst den südwestlichen Bereich des bestehenden Campingplatzes Costa Sahna, einschließlich Pflanzflächen und Dauergrünlandflächen am Siggener Graben. Westlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland) an.

Die vorhandene Bebauung ist durch so genannte Mobilheime gekennzeichnet. Auf den Parzellen herrscht zudem eine massivere Überbauung mit Nebenanlagen vor.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen ist der Änderungsbereich als Sondergebiet "Campingplatzgebiet" sowie im südlichen Bereich als Maßnahmenfläche dargestellt. Gemäß der planungsrechtlichen Festsetzungen des derzeit noch verbindlichen Bebauungsplanes ist die Errichtung von Dauerplätzen zulässig. Neben dem Aufstellen von Zelten sowie von Wohnwagen sind auch Wohnwagen, die nicht zum jederzeitigen Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können, zulässig.

Bei den aufgestellten Mobilheimen handelt es sich um bauliche Anlagen, die bauordnungsrechtlich zu beurteilen sind. Der tatsächliche Bestand entspricht nicht mehr der ursprünglichen Planung; vielmehr sind durch bauliche Maßnahmen nicht mehr ortsveränderlich aufgestellte Mobilheime nebst Nebenanlagen entstanden, die einem Sondergebiet „Wochenendhausgebiet" entsprechen.

5.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Flächennutzungsplan-Änderung

<u>Nachhaltige Entwicklung</u>

Das Ziel der nachhaltigen Entwicklung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) beinhaltet u. a. die Umweltaspekte.

Bei der Überplanung handelt es sich um die Änderung der Art der baulichen Nutzung innerhalb bestehender, sich über Jahre entwickelter Strukturen.

Die Umwandlung von Camping-Dauerplätzen zu einem Wochenendhausgebiet führt allerdings zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG. In § 21 BNatSchG ist geregelt, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist, wenn durch die Aufstellung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.[1]

Zwecks Bewertung der neuen Planung wurde zur parallel aufgestellten 6. Änderung des B-Planes Nr. 6 für das Gebiet: Kraksdorf / Sahna Strand ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet. Dessen Inhalte werden auch bei der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung berücksichtigt.

In nordwestlicher Richtung des Plangebietes befinden sich Standorte von insgesamt 3 Windkraftanlagen. Im Zusammenhang mit der Aufstellung der 5. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 6 (Campingplatzgebiet) wurde ein Gutachten zur Lärmimmissionsproblematik vom TÜV Nord erarbeitet.
Als Ergebnis des Gutachtens ist folgendes festzustellen: Zitat: " Anhang 1 (Anmerk: Anhang des Gutachtens) zeigt, dass die relevante 40 dB (A) - Isolinie weit von der geplanten erweiterten Campingplatzfläche entfernt liegt; selbst die 35 dB (A) - Isolinie erfasst diese Fläche nur an der äußersten Nordwestecke. Dementsprechend sind keine Belästigungen durch die Geräusche der Windenergieanlagen anzunehmen. Die Berechnungsergebnisse beruhen auf den Schalleistungspegeln der Anlagen bei einer standardisierten Windgeschwindigkeit von 10 m/sec. in 10 m Höhe. Bei Windgeschwindigkeiten > 10 m/sec. überdecken die windbedingten Fremdgeräusche die Mittelungspegel der von den Anlagen erzeugten Immissionen. Die Kriterien für eine ständige Verdeckung der Anlagengeräusche im Bereich der Campingplatzflächen sind dann sicher erfülllt."
Eine Beeinträchtigung durch sog. Schlagschatten kann aufgrund der Nord- bzw. Nordost-Lage der Anlagen zum Plangebiet nicht auftreten. Der sog. Disco-Effekt, d.h. reflektierende Sonnenstrahlen, geht von den Anlagen ebenfalls nicht aus, da diese mit einem nicht reflektierenden Farbanstrich versehen sind.
Grundsätzlich wird von einer Akzeptanz hinsichtlich der visuellen Situation ausgegangen, zumal Windkraftanlagenstandorte ohnehin das Landschaftsbild entlang der Küste von Neukirchen und im ostholsteinischen Raum prägen.[2]

Insofern konnte auch die ehemalige Planung als Campingplatzgebiet bereits Rechtskraft erlangen. Das nunmehr geplante Wochenendhausgebiet liegt zudem noch einmal rd. 200 m von der o. g. Campingplatzfläche entfernt, auf der die 35 dB (A) – Isolinie platziert ist.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II, Gesamtfortschreibung 2001

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II ist der Campingplatz als Erholungsinfrastruktur dargestellt. Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit

[1] aus: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Gesellschaft für ländliche Siedlungsentwicklung, Selent 2006

[2] aus: Begründung zur 5. Änd. des B-Planes Nr. 6 der Gemeinde Neukirchen, Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Dörnen GmbH, Oldenburg i.H. 1999

besonderer Erholungseignung. Der Küstenbereich ist zudem als Gebiet, das die Voraussetzungen als Landschaftsschutzgebiet erfüllt, ausgewiesen.

Landschaftsplan (2003)

Das Aufstellungs- und Genehmigungsverfahren des Landschaftsplanes erfolgte parallel mit der Aufstellung der 5. Änderung des B-Planes Nr. 6. Die in der 5. Änderung erfolgte Ausweisung der Erweiterungsfläche des Campingplatzes entspricht den Darstellungen des Landschaftsplanes.

Da sich die Nutzungsänderung im Bereich des dargestellten Campingplatzes vollzieht und sich keine Auswirkungen für das landschaftliche Umfeld des Campingplatzes ergeben, ist diese mit den Inhalten und Zielen des Landschaftsplanes vereinbar.[3]

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Im Plangebiet befinden sich keine Biotope, die nach § 15 a und § 15 b LNatSchG geschützt sind.[4]

5.2 Beschreibung und Bewertung der wesentlichen Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestand und Bewertung nach Schutzgütern

Schutzgut Landschaftbild

Das Plangebiet stellt eine Teilfläche des bestehenden Campingplatzes dar. Es liegt im Südwesten im Randbereich des Campingplatzes. Im Westen grenzt eine Ackerfläche und im Süden der „Siggener Graben“ an. Im Norden und im Osten grenzen Standplätze für Dauercamper an.
Das Landschaftsbild hat aufgrund der stark anthropogen überprägten Nutzung lediglich eine „allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt“.[5]

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Auf den Parzellen der einzelnen Mobilheime befinden sich Rasenflächen und bepflanzte Hausgärten. Diese Bereiche unterliegen einer intensiven Nutzung. Wege sind häufig mit Gehwegplatten befestigt. Die Anlage von Gärten und befestigten Wegen ist in den Parzellen ausgeprägter als in den Bereichen des Campingplatzes, die als Standplätze für die Dauercamper eingerichtet sind.
Die Rasenflächen und Hausgärten der Mobilheim-Parzellen haben eine „allgemeine Bedeutung für den Naturschutz“.[6]

Die Rasenflächen außerhalb der Parzellen stellen für alle Gäste zugängliche Bereiche dar und sind einer starken Nutzung ausgesetzt. Diese Flächen werden

[3] aus: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, a. a. O.

[4] aus: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, a. a. O.

[5] aus: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, a. a. O.

[6] aus: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, a. a. O.

häufig gemäht und sind entsprechend artenarm.
Auch diese Rasenflächen haben eine „allgemeine Bedeutung für den Naturschutz“.[7]

Den Parzellen sind häufig kurz geschnittene Hecken aus Ziergehölzen, meist aus Buchsbaum, vorgelagert. Ferner sind an den Wegen, als Abstandsflächen zu den Parzellen, einzelne Pflanzflächen angelegt, die überwiegend mit Ziergehölzen bestockt sind. Teilweise sind einheimische Arten wie Roter Hartriegel *(Cornus sanguinea)* beigemischt.
Die angepflanzten Gehölzbestände, die von Ziergehölzen dominiert werden, habe eine „allgemeine Bedeutung für den Naturschutz“.[8]

Die vorhandenen Gehölzpflanzungen bestehen aus einheimischen Arten und sind als naturnah zu bezeichnen. Die Anpflanzungen sind jünger als zehn Jahre.
Aufgrund des noch geringen Alters haben die naturnahen Gehölzpflanzungen lediglich eine „allgemeine Bedeutung für den Naturschutz“.[9]

Die Wege sind mit Kies und Schotter befestigt und gelten damit als teilversiegelt.
Sie haben keine Bedeutung für den Naturschutz.[10]

Das vorhandene Grünland im Süden des Plangebietes wurde als Ausgleichsmaßnahme im Zuge der 5. Änderung des B-Planes Nr. 6 eingesät. Es handelt sich um eine extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche. Die Grünlandfläche hat eine „besondere Bedeutung für den Naturschutz“.[11]

Schutzgut Boden

Im Plangebiet liegen Sandböden, teilweise als lehmiger Sand, vor. Es liegt eine intensive Nutzung als Campingplatz vor. Das Gelände ist überwiegend eben, wobei es im Süden zum „Siggener Graben“ hin abfällt. Die Böden sind als anthropogen überprägt einzustufen.
Die Böden haben eine „allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt“.[12]

Schutzgut Wasser

Die Geländehöhen sowie das zum „Siggener Graben“ um mehrere Meter abfallende Geländeniveau weisen darauf hin, dass im Plangebiet kein hoch anstehendes Grundwasser vorliegt. Der mittlere Flurabstand des Grundwassers beträgt deutlich mehr als 1,00 m.
Das Plangebiet hat eine „allgemeine Bedeutung für den Grundwasserschutz“.[13]

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

---

[7] aus: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, a. a. O.

[8] aus: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, a. a. O.

[9] aus: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, a. a. O.

[10] aus: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, a. a. O.

[11] aus: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, a. a. O.

[12] aus: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, a. a. O.

[13] aus: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, a. a. O.

Schutzgut Luft und Klima

Die freien Vegetationsflächen (Rasenflächen, Grünland, Gehölzpflanzungen) tragen lokalklimatisch zur Kaltluftentstehung bei. Aufgrund der aufgestellten Mobilheime und der angelegten Wege sind große Teile des Plangebietes lokalklimatisch unwirksam. Das Plangebiet hat hinsichtlich seiner lokalklimatischen Funktion eine „allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt“.[14]

Weitere Schutzgüter

Weitere Schutzgüter werden von der Planung nicht berührt.

Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wirkungszusammenhänge bzw. Austauschprozesse. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfolgen über verschiedene Wirkpfade, die sich in der Regel über mehrere Schutzgüter erstrecken und zu Wirkketten verkoppeln lassen.

Es lassen sich folgende Wirkketten aufzeigen:

Neuversiegelung > Vernichtung offener Bodenstrukturen > Verlust von Vegetationsflächen und versickerungsfähigen Oberflächen

Bauvorhaben > Veränderung bzw. Beeinträchtigung von Lebensräumen von Tieren > i. d. R. Anpassung oder auch Verdrängung von Tieren

Bauvorhaben > Verfremdung des ursprünglichen Landschaftsbildcharakters > visuelle Beeinträchtigung > Verminderung des Erholungswertes der Landschaft

5.2.2 Prognose

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Realisierung der Planung wird die bestehende Umweltsituation nicht wesentlich mehr beeinflusst, als im Bestand bereits vollzogen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Umweltsituation weiterhin durch die Campingplatz geprägt bleiben.

5.2.3 Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft

Für die Schutzgüter „Boden“ und „Arten und Lebensgemeinschaften“ ergibt sich zusammen ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 1.024 m².

[14] aus: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, a. a. O.

Auf die Darstellung einer Ausgleichsmaßnahme für den zusätzlichen Ausgleichsbedarf wird aus den folgenden zwei Gründen verzichtet:

1. Es handelt sich bei dem zusätzlichen Ausgleichsbedarf von 1.024 m² um einen flächenmäßig eher geringen Umfang.
2. Die im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes festgesetzten Anpflanzungen wurden damals nicht flächenmäßig in die Bilanzierung einbezogen, sondern lediglich als qualitative Maßnahmen für die Schutzgüter „Landschaftsbild“ und „Arten und Lebensgemeinschaften“ berücksichtigt.
   Die Anpflanzungsflächen, die in der 5. Änderung für den gesamten Campingplatz festgesetzt wurden, sind relativ umfangreich und nehmen im Geltungsbereich der nun vorliegenden 6. Änderung ca. 4.100 m² ein. Hieraus lässt sich eine deutliche Überkompensation ableiten.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurde eine Umweltprüfung anhand der vorliegenden Daten durchgeführt. Die Prüfung basiert insbesondere auf den Äußerungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie der Auswertung vorliegender Fachplanungen und –gesetze.

Bei der Umweltprüfung wurde die Erheblichkeitsgrad der Umweltauswirkungen als Bewertungsmaßstab herangezogen.

5.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Mit Realisierung der Planung wird kein Monitoring erforderlich.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt im Gebiet Kraksdorf / Sahna-Strand, an der Ostseeküste. Der Bereich der 18. Änderung umfasst den südwestlichen Bereich des bestehenden Campingplatzes Costa Sahna, einschließlich Pflanzflächen und Dauergrünlandflächen am Siggener Graben. Westlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland) an.

Die vorhandene Bebauung ist durch so genannte Mobilheime gekennzeichnet. Auf den Parzellen herrscht zudem eine massivere Überbauung mit Nebenanlagen vor.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen ist der Änderungsbereich als Sondergebiet "Campingplatzgebiet" sowie im südlichen Bereich als Maßnahmenfläche dargestellt. Gemäß der planungsrechtlichen Festsetzungen des derzeit noch verbindlichen Bebauungsplanes ist die Errichtung von Dauerplätzen zulässig. Neben dem Aufstellen von Zelten sowie von Wohnwagen sind auch Wohnwagen, die nicht zum jederzeitigen Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können, zulässig.

Bei den aufgestellten Mobilheimen handelt es sich um bauliche Anlagen, die bauordnungsrechtlich zu beurteilen sind. Der tatsächliche Bestand entspricht nicht mehr der ursprünglichen Planung; vielmehr sind durch bauliche Maßnahmen nicht mehr ortsveränderlich aufgestellte Mobilheime nebst Nebenanlagen entstanden, die einem Sondergebiet „Wochenendhausgebiet" entsprechen.

Die Planung hat im wesentlichen nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt.

Für die Schutzgüter „Boden“ und „Arten und Lebensgemeinschaften“ ergibt sich zusammen ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 1.024 m².

Auf die Darstellung einer Ausgleichsmaßnahme für den zusätzlichen Ausgleichsbedarf wird aus den folgenden zwei Gründen verzichtet:

1. Es handelt sich bei dem zusätzlichen Ausgleichsbedarf von 1.024 m² um einen flächenmäßig eher geringen Umfang.
2. Die im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes festgesetzten Anpflanzungen wurden damals nicht flächenmäßig in die Bilanzierung einbezogen, sondern lediglich als qualitative Maßnahmen für die Schutzgüter „Landschaftsbild“ und „Arten und Lebensgemeinschaften“ berücksichtigt.
   Die Anpflanzungsflächen, die in der 5. Änderung für den gesamten Campingplatz festgesetzt wurden, sind relativ umfangreich und nehmen im Geltungsbereich der nun vorliegenden 6. Änderung ca. 4.100 m² ein. Hieraus lässt sich eine deutliche Überkompensation ableiten.

6.0 Abwägungsergebnis

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind, ist die Zielsetzung der Gemeinde umsetzungsfähig.

Neukirchen, ...

.....
(Bürgermeister)