Gemeinde Neukirchen

Begründung

zur

19. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet

–Südlicher Bereich Campingplatz Sütel-Strand (Seepark Sütel)-

August 2011 / ergänzt Februar 2012

Architektur + Stadtplanung
Baum Ewers Dörnen GmbH
Oldenburg in Holstein

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 Umweltbelange

6.0 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Gesonderter Teil der Begründung: Umweltbericht

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neukirchen hat am 25.09.2008 die Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes für Teilgebiete im Bereich des vorhandenen Campingplatzes Seepark beschlossen.

Der Planung liegen zugrunde:

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

in der jeweils gültigen Fassung.

Die Planunterlage für die Planung ist von dem Vermessungsbüro Ruwoldt Brüning Alexander, Oldenburg i.H., erstellt worden. Sie ist auf den Maßstab 1:5000 verkleinert.

Mit der Ausarbeitung der Planung ist das Büro Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Dörnen GmbH in Oldenburg i.H. beauftragt worden.
Der Umweltbericht ist von dem Büro Landschaftsarchitekten, Herrn ter Balk in Lübeck erstellt worden.

1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt im Ortsbereich Sütel-Strand der Gemeinde Neukirchen. Es umfasst 3 Teilgebiete, die derzeit im Wesentlichen als Acker- und Wiesenflächen genutzt werden.

Die Umgebung ist gekennzeichnet durch vorhandene Campingplatz- und Ferienhausgebiete, angrenzende Ackerflächen sowie den Grabenverlauf der Godderstorfer Au. Östlich des bestehenden Campingplatzes befindet sich die Ostseeküste.

Das Plangebiet wird über eine Zufahrtsstraße aus Richtung Sütel erschlossen.

2.0 Planungsziel und Planungserfordernis

Folgende Planungsziele werden angestrebt:

- Schaffung zusätzlicher Spiel- und Sportangebote
- Verbesserung der verkehrlichen Situation im Eingangsbereich des Campingplatzes
- Umwandlung einer bisher dargestellten Spiel-, Sport und Freizeitfläche in eine mögliche Aufstellfläche für Zelte und Wohnwagen i. S. v. § 14 Abs. 3 Camping- und Wochenendplatzverordnung
- Errichtung von Ferienhäusern

Die Umsetzung der o. g. Ziele erfordert eine Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen.

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

Das Plangebiet liegt mit seinen Teilgebieten im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sollen keine neuen Zelt- und Campingplätze ausgewiesen werden. Erweiterungen bestehender Anlagen sollen nur im Rahmen der Qualitätsverbesserung erfolgen. Eine Erhöhung der Standplatzzahlen soll dabei möglichst vermieden werden.

Die Teilgebiete 2 und 3 liegen gemäß der Darstellung des Regionalplans II in einem regionalen Grünzug. Zur Sicherung der Freiraumfunktionen sollen Belastungen der regionalen Grünzüge vermieden werden. In den Grünzügen soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den genannten Funktionen vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen.

Das Teilgebiet 3 liegt in Teilen im Bereich eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. In diesen Gebieten ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen (Vorbehaltsgebiet).

Die regionalplanerischen freiraumorientierten Aussagen gehen mit den bestehenden Bau- und Nutzungsstrukuren nicht konform. Für den vorhandenen Campingplatz besteht allerdings ein berechtigter Bestandschutz, basierend auf rechtsverbindlichen Bauleitplanungen und Genehmigungen.

Die durch die Planung vorgesehene Intensivierung von rückwärtigen Flächen bezieht sich auf eine zukunftsorientierte und -sichernde Verbesserung des touristischen Angebotes im Rahmen einer bereits etablierten Nutzung, die u. a. in der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neukirchen ihren Ursprung findet. Dabei werden der regionale Grünzug sowie das o. g. Vorbehaltsgebiet insofern mit in das planerische Kalkül einbezogen, als dass die neue, südliche Flächendarstellung im Teilgbiet 3 als Grünfläche erfolgt und diese Fläche somit keinen Bauflächencharakter aufweist.

Eine Kapazitätserhöhung der genehmigten 415 Standplätze erfolgt nicht.

In den Sommermonaten zeigt sich häufig, dass in der Urlaubsregion Neukirchens Wohnwagenstandplätze für einen gewissen Ferienzeitraum nachgefragt werden. Bei einem fehlenden oder nicht flexibel handhabbaren Standplatzangebot müssten diese Gäste abgewiesen werden. In der Sonderbaufläche Campingplatz soll das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen für die Zeit der Sommerferien in der Bundesrepublik Deutschland auf der Grundlage der gültigen Camping- und Wochenendplatz-verordnung zulässig sein. Die Zahl der aufzustellenden Zelte und Wohnwagen darf gem. der o. g. Verordnung höchstens 15 % der Standplätze des Campingplatzes betragen. Im vorliegenden Fall sind dieses 62 Plätze, die innerhalb des gesamten Camping-platzes angeboten werden dürften.
Die mögliche Aufstellfläche i. S. d. § 14 Abs. 3 der Camping- und Wochenendplatz-verordnung (Sommeraufstellung) nördlich des Biotops stellt eine westliche Ergänzung einer bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Aufstellfläche gleicher Art dar. Nördlich des Biotops war bisher ein Streichelzoo geplant, der nicht zur Umsetzung kommen wird. Die Fläche wird insofern planerisch neu definiert und nunmehr in einem Gesamtzusammenhang dargestellt.

Im Teilgebiet 2 ist die Errichtung eines Parkplatzes für motorisierte Wohnfahrzeuge und für Gäste bzw. Besucher vorgesehen (so genannter Wohnmobilhafen).
Der Wohnmobilhafen dient u. a. dem Entgegenwirken von dem permanent auftretenden „Wildabstellen“ an Straßen- und Wegerändern und als mögliche Anlaufstelle für abendliche oder nächtliche Ankünfte. Darüber hinaus soll die Gäste- und Besucherstellplatzsituation zeitgemäß geordnet werden.
Dafür wird eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche unmittelbar an der Straße bzw. im Eingangsbereich des Campingplatzes in Anspruch genommen.

Im Teilgebiet 3 ist u. a. eine angebots- und qualitätsverbessernde Maßnahme in Form eines Sport- und Spielareals geplant.
Die Campingplätze stehen untereinander in dem Wettbewerb, ihr familiengerechtes Angebot auf dem Freizeitsektor stetig und im Rahmen des Machbaren zu verbessern. Dieses gilt insbesondere auch für das Spiel- und Sportangebot für Kinder und Jugendliche. Das bisherige Angebot auf dem Campinplatz ist nicht mehr zeitgemäß und ist lagemäßig zu stark an die Dauerplatzstrukturen angelehnt.
Deshalb soll ein neues, großzügiges Areal für das intensive Spielen im südwestlichen Plangebiet geschaffen werden. Dieses Areal liegt etwas abseits der Dauerplätze.
Die bisherigen Spielflächen im Umfeld des Empfangsbereiches bleiben dennoch erhalten, werden künftig aber dem weniger intensiven, ruhigen Spielen bzw. als Kleinkinderspielplatz zur Verfügung stehen.

Die durch die o. g. Maßnahmen unterstützte Zukunftssicherung des bereits bestehenden Campingplatzes steht im überwiegenden Interesse einer touristischen Entwicklung und Ordnung. Die Anpassung an erforderliche Angebote sichert den Erhalt des Campingplatzes und die daraus resultierenden Synergieeffekte für den Küstenabschnitt der Gemeinde Neukirchen.

Als ökologisch und landschaftlich wertvoller Bereich ist insbesondere der Auenbereich der Godderstorfer Au bis zu dem örtlich vorhandenen Geländesprung zu bewerten. Um diesen Raum nachhaltig zu sichern, ist hier eine extensive Wiesennutzung vorgesehen.

Im Sinne der Sicherung naturräumlicher Gegebenheiten im regionalen Grünzug wird die das Biotop umgebende Fläche gegenüber der rechtswirksamen Planung vergrößert. Die offenen Grasflächen mit dem partiell vorhandenen Baum- und Strauchbestand sollen nunmehr der gelenkten Sukzession zugeführt werden.

4.0 Darlegung der Planung

4.1 Bauliche Nutzung

Die touristisch genutzten Bauflächen werden als Sonderbauflächen, die der Erholung dienen, nach § 10 BauNVO mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.
Die einzelnen Bauflächen unterscheiden sich nach ihrer Zwecksbestimmung und der Art der Nutzung wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 9 der BauNVO.

Die Gemeinde hat mit Datum vom 19.08.2008 ein touristisches Konzept zur Entwicklung eines Ferienhausangebotes aufgestellt. Entsprechend eines Gesprächsvermerks über ein Abstimmungsgespräch der Gemeinde mit der Landesplanungsbehörde und der Kreisverwaltung vom 01.10.2008 sind im Bereich Sütel 4 bis 5 Häuser vertretbar. Nach dem Konzept sind diese Häuser im Teilgebiet 1 vorgesehen.
Die dargestellte Sonderbaufläche –Ferienhausgebiet- dient nur der Unterbringung von Ferienhäusern, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Zulässig sind deshalb auch nur Ferienhäuser.
Die regelmäßige Vermietung der Ferienhäuser erfolgt über eine enge betriebliche Anlehnung an den Betrieb des Campingplatzes. Eine dauerhafte Wohnnutzung wird somit nicht begründet und ist anhand der planungsrechtlichen Ausweisung nicht zulässig.

Die dargestellte Sonderbaufläche –Campingplatzgebiet / Gebiet für motorisierte Wohnfahrzeuge und Stellplätze- dient u. a. dem Abstellen von Wohnmobilen. Darüber hinaus umfasst dieses Teilgebiet auch vorhandene und geplante Stellplätze für Besucher und Gäste des Campinplatzes.

Neben der dargestellten Sonderbaufläche –Campingplatzgebiet- ist im Teilgebiet 3 eine Grünfläche vorgesehen. Hier wird die Unterbringung einer zukunftsweisenden Sport- und Spielfläche vorbereitet. Auf der Fläche sollen u. a. auch überdachte Sport- und Spielbereiche zulässig sein, um witterungsunabhängige Einrichtungen anbieten zu können.

4.2 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Straße aus Richtung Sütel.

Ds Ferienhausgebiet soll über eine Privatstraße erschlossen werden.

Die innere Erschließung des Campingplatzes wird über bestehende oder neu zu errichtende Fahrwege gewährleistet. Für die Wegestruktur gelten die Vorgaben der Camping- und Wochenendplatzverordnung nach § 4.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch vorhandene Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Netze auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften weiterhin sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde und der Ver- und Entsorgungsbetriebe.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt zentral durch den ZVO. Der Campingplatz verfügt hier bereits über Anschlüsse.

Das Niederschlagswasser wird, soweit es nicht verdunstet, schadlos über den Oberboden versickert. Die partielle Versickerung ist, wie bisher auch, auf den großzügigen Frei- und Pflanzflächen möglich. Darüber hinaus können die vorhandenen Teiche im Campingplatzgebiet Oberflächenwasser aufnehmen. Überläufe sind aufgrund der Größe der vorhandenen Teiche nicht erforderlich. Es kommt hier lediglich zu veränderten Wasserständen innerhalb des Teichbereiches.

Die momentan für die Löschwasserversorgung des Campingplatzes dienenden Hydranten verfügen über eine Zapfleistung von 24 cbm/h über einen Zeitraum von 2 Std. Für das geplante Gebäude im Teilgebiet 3 sowie für die geplanten Ferienhäuser im Teilgebiet 1 ist eine Menge von 48 cbm/h über einen Zeitraum von 2 Std. als Minimalleistung anzusetzen. Dem entsprechend sind die Hydranten zu erneuern bzw. leistungsmäßig anzupassen. Gem. einer Korrespondenz zwischen dem ZVO und dem Campingplatzbetreiber (Schreiben ZVO vom 08.04.11) kann bei den ausreichend vorhandenen Hydrantenstandorten eine Menge von 48 cbm/h über einen Zeitraum von 2 Std. aus dem Trinkwassernetz entnommen werden.
Die Löschwasserversorgung und der Brandschutz im Campinglatzbereich richten sich im übrigen nach der Camping- und Wochenendplatzverordnung und liegen u. a. in der Verantwortung des Campingplatzbetreibers.

Das Gebiet des Campingplatzes wird von Leitungstrassen gekreuzt. Hier gelten entsprechende Schutzregelungen der Leitungsbetreiber.

5.0 Umweltbelange

5.1 Die Planung bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet sowie auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes. Die konkreten Maßnahmen sind im Umweltbericht dargelegt.

5.2 Belange des Artenschutzes gemäß § 37 ff BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) werden, soweit sie für die Planung von Bedeutung sind, entsprechend berücksichtigt. Auch hier wird auf die Darlegungen im Umweltbericht verwiesen.

5.3 Bei der dargestellten Altablagerung handelt es sich nach der Ursprungsplanung um eine Verfüllung eines Teiches mit Hausmüll. Bei Bodenarbeiten in diesem Bereich ist mit Abfällen und belastetem Boden zu rechnen. Dieser Aushub ist gesondert zu entsorgen. Die ordnungsgemäße Entsorgung ist der zuständigen Kreisbehörde nachzuweisen.

5.4 Die Küstenbereiche vor dem Campingplatz gehören zum europäischen Schutzgebietssystem OE 1633-491 „Ostsee östlich Wagrien. Im Sinne der Erhaltungsziele des o.a. Vogelschutzgebietes ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Vogelarten und ihrer Lebensräume durch die Planung jedoch auszuschließen. Auf die Darlegungen im Umweltbericht wird verwiesen.

6.0 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

6.1 Das Plangebiet liegt nördlich der Godderstorfer Au teilweise unter 3,50 m üNN. Die betroffenen Flächen sind als hochwassergefährdetes Gebiet gekennzeichnet. Damit ist für diese Flächen eine Zweckbindung i. S. d. Hochwasserschutz gegeben.

6.2 Im Nahbereich der überplanten Fläche sind archäologische Kulturdenkmale bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Hierbei handelt es sich um eine Siedlungsstelle und eine Vielzahl von Einzelfunden. Es ist daher möglich, dass sich auch auf der überplanten Fläche archäologische Kulturdenkmale befinden. 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.

6.3 Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) 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.

Gemeinde Neukirchen

UMWELTBERICHT

ZUR 19. ÄNDERUNG DES F-PLANES

AUFTRAGGEBER

H. Höper
Sütel
23779 Neukirchen

VERFASSER

Gunnar ter Balk
Landschaftsarchitekt BDLA
Sophienstraße 21
23560 Lübeck
Tel. (04 51) 799 88 - 30
Fax (04 51) 799 88 - 33

BEARBEITER

R. Engel
G. ter Balk

AUFGESTELLT

Lübeck, Dezember 2010
Bearbeitungsstand: April 2011 / Februar 2012

INHALT

1. EINLEITUNG 4

1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 4

1.1.1 Ziele der Planänderung 4

1.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG 4

1.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen 4

1.2.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen 5

1.2.3 Berücksichtigung der Umweltschutzziele durch Fachgutachten 6

2. UMWELTPRÜFUNG 7

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES ... 7

2.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 7

2.3 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN SOWIE ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 8

2.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 8

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 10

3.1 VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN 10

3.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG 10

3.3 ZUSAMMENFASSUNG 10

3.3.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes 10

3.3.2 Bestehende Situation 10

3.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes 11

3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 11

DATENGRUNDLAGE

Es wurden folgende Unterlagen verwendet:

- Bebauungsplan Nr. 4, 3. Änderung der Gemeinde Neukirchen
  Architektur + Stadtplanung GmbH, Oldenburg i.H., Dezember 2010
- Artenschutzfachliche Stellungnahme zur 3. Änderung des B-Plans Nr. 4 der Gemeinde Neukirchen „Südlicher Bereich Campingplatz Sütel-Strand (Seepark Sütel)“
  BIOPLAN, Neumünster, Oktober 2010
- Landschaftsplan Gemeinde Neukirchen
  ALSE GmbH, 2004
- Vermessungsgrundlage, M 1: 1.000
  Vermessungsbüro Holst und Helten, Bad Schwartau, Januar 2001,
  Vermessungsbüro Ruwoldt, Dezember 2009
- Regionalplan für den Planungsraum II, Schleswig-Holstein Ost
  Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, 2004
- Camping- und Wochenendplatzverordnung, 2010

1. EINLEITUNG

1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

1.1.1 Ziele der Planänderung

Die Gemeinde Neukirchen beabsichtigt, auf dem Gebiet des Campingplatzes Seepark Sütel das Platzangebot zu erweitern und Infrastrukturmaßnahmen planungsrechtlich zu ermöglichen. Mit der 19. F-Planänderung sind vor allem folgende Zielsetzungen verbunden:

- Schaffung zusätzlicher Spiel- und Sportangebote
- Verbesserung der verkehrlichen Situation (Errichtung eines Parkplatz für motorisierte Wohnfahrzeuge und Gäste bzw. Besucher) im Eingangsbereich des Campingplatzes
- Errichtung von Ferienhäusern.

1.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

1.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

Im Folgenden werden die wesentlichen Umweltschutzziele aus den einschlägigen Fachgesetzen aufgeführt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

§ 1 (5) BauGB

„Die Bauleitpläne [...] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln [...] sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“.

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:
[...] die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege [...] “.

§ 1a (3) BauGB - Eingriffsvermeidung; Ausgleich

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes [...] sind in der Abwägung [...] zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen [...] als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. [...] Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

§ 15 / 18 BNatSchG - Eingriffsvermeidung; Ausgleich

Der Verursacher ist nach § 15 (2) BNatSchG verpflichtet, verbleibende, unvermeidbare „Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)". Ausgeglichen sind Eingriffe, "wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist." (a.a.O.)

§ 18 (1) BNatSchG: „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden."

§ 44 BNatSchG - Artenschutz

Die Verbote in Bezug auf besonders und / oder streng geschützte wild lebende Pflanzen- und Tierarten sind zu beachten.

§1a (2) BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind [...] Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [...] "

1.2.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen

Regionalplan Planungsraum II (2004)

Im Regionalplan ist ein insgesamt etwa 1 km breiter Regionaler Grünzug beidseits der Godderstorfer Au ist dargestellt. Die Campingplätze Sütel (Seepark, nördlich der Goddesdorfer Au) und Ostermade (südlich der Godderstorfer Au) liegen zumindest teilweise innerhalb des Regionalen Grünzuges. Der unmittelbare Auenbereich ist innerhalb des Regionalen Grünzugs zusätzlich als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft" hervorgehoben.

Landschaftsplan der Gemeinde Neukirchen (2003)

Der Landschaftsplan der Gemeinde Neukirchen (Büro ALSE GmbH, Selent) zeigt folgende Darstellungen für die drei Teilgebiete der 3. Änderung des B-Planes Nr. 4:

- TG 1 Grünland
- TG 2 Acker
- TG 3 SO Camping
  2 Teiche mit „T-Linien" (Biotope Nr. 126 und 127)
  Altablagerung (Nr. 4) neben dem geplanten Freizeit- u. Sanitärgebäude
  Laubwald-Neuanlage etwa südlich von Biotop Nr. 126.

Darüber hinaus ist im Bereich der Goddestorfer Au ein Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem Schleswig-Holstein auf regionaler Ebene dargestellt.

In dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist im Bereich der südlichen Fläche des TG 3 „Fläche für die Landwirtschaft", d.h. kein Wald, dargestellt.

Bebauungsplan

Parallel zur 19. F-Planänderung wird die 3. Änderung des B-Plans Nr. 4 der Gemeinde Neukirchen aufgestellt.

Schutzgebiete und - objekte

Der ca. 100 m lange Knick am Nordostrand des Plangebietes ist nach § 21 LNatSchG geschützt. Im Teilgebiet 3 ist das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop zu erhalten und gegen Störungen zu sichern.

Am Rande des Campingplatzes, seeseitig, sozusagen über den Wasserflächen der Ostsee, befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet OE 1633-491 „Wagrien“.

1.2.3 Berücksichtigung der Umweltschutzziele durch Fachgutachten

Um die o.g. Umweltschutzziele zu berücksichtigen, wurden folgende Fachplanungen erarbeitet:

- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
  Gunnar ter Balk, Landschaftsarchitekt BDLA, Lübeck, Dezember 2010
- Bestandsplan, Maßstab 1 : 1.000
  Gunnar ter Balk, Landschaftsarchitekt BDLA, Lübeck, Dezember 2010
- Artenschutzfachliche Stellungnahme zur 3. Änderung des B-Plans Nr. 4 der Gemeinde Neukirchen „Südlicher Bereich Campingplatz Sütel-Strand (Seepark Sütel), Büro BIOPLAN, Neumünster, Oktober 2010
- Bodengutachten
  nicht erforderlich
- Schallschutzgutachten
  nicht erforderlich

Die Ergebnisse der Fachplanungen sind in die Bauleitplanung eingeflossen.

2. UMWELTPRÜFUNG

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

Derzeit werden die drei Teilgebiete (TG) am Rand des bestehenden Campingplatzes als Wiesenflächen bzw. ackerbaulich genutzt. Bestimmend für die Binnenstruktur sind die in Nord-Südrichtung verlaufenden breiten Heckenstreifen südlich der Anmeldung sowie die niedrigeren geschnittenen Hecken, die im Bereich des Teilgebietes 1 in Ost-West-Richtung verlaufen.

Ein räumlicher und visueller Bezug zur Ostsee ist bei dem Teilgebiet 1 gegeben, währenddessen sich die Teilgebiete 2 und vor allem 3 nach Süden ausrichten zur Goddestorfer Au und dem begleitenden Grünzug. Entsprechend stellt sich die topographische Ausgangssituation dar mit einer Neigung nach Osten (TG 1) bzw. nach Süden (TG 3). Das Teilgebiet 2 liegt quasi auf einer „“Hochlage“ mit einer geringen Geländebewegung innerhalb der Fläche.

Der Untergrund ist geprägt von weitgehend bindigem lehmigem Boden. Am Nordrand des TG 2 ist ein Knickabschnitt vorhanden. Innerhalb des TG 3 ist ein Teich als naturnahes Kleingewässer hervorzuheben.

In der Umweltprüfung werden die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfasst, die mit den Darstellungen der F-Planänderung und den daraus resultierenden Veränderungen in Natur und Landschaft verbunden sind. Die Prüfung zeigt, dass für die Schutzgüter Klima/Luft und Kultur- und sonstige Sachgüter keine bzw. vergleichsweise geringfügige zusätzliche Beeinträchtigungen durch die Planänderung zu erwarten sind.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht gegeben sind. Erhebliche und nachhaltige Auswirkungen oder Beeinträchtigungen besonders und / oder streng geschützter Arten sind nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild können durch Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes und an dessen Außenrand weitgehend minimiert werden.

2.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Realisierung der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die voraussichtlich unvermeidlichen Eingriffe werden vor allem durch die Versiegelung von Boden verursacht. Hinzu kommen die zu kompensierenden Eingriffe in das Landschaftsbild und den Bodenwasserhaushalt.

Bei Nichtdurchführung der Planung bestünde für die Fläche kein Baurecht. Die Entwicklung des Gebietes, bezogen auf die Schutzgüter, würde sich nach der weiteren Nutzung der Fläche richten.

Fortführung der derzeitigen Nutzung

Bei Fortführung der derzeitigen Nutzung als Wiesen- bzw. Ackerfläche wird der „Status quo“ für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter erhalten.

Aufgabe jeglicher Nutzung

Im Falle einer Aufgabe jeglicher anthropogener Nutzung würden sich auf den Teilflächen nach und nach eine Krautschicht und später eine Strauchschicht etablieren. Nach 20 bis 30 Jahren wäre ein Pionierwald zu erwarten, der sich über weitere Jahrzehnte zu einem stabilen Waldökosystem entwickeln würde.

2.3 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN SOWIE ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Es sind insbesondere folgende Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Minimierung der Bodenversiegelungen (Teilversiegelung im Bereich der Stellplätze)
- Rückhaltung des Regenwassers und Versickerung vor Ort
- Einfassung des Plangebietes durch Strauch- und Baumpflanzungen
- Erhalt des vorhandenen Gehölz- und Baumbestandes
- Beschränkung der Bauhöhe der Ferienhäuser auf 5 m.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches auf der Teilfläche 1 durchgeführt. Zudem ist eine weitere, externe Ausgleichsfläche geplant, die sich ca. 300 m westlich des Campingplatzes befindet. Die Flächen umfassen zusammen ca. 3.000 m². Als Ausgleichsmaßnahmen sind geplant:

- Feldgehölz mit heimischen Laubgehölzen
- Gehölzpflanzungen in Gruppen mit heimischen Laubgehölzen

Die Sicherstellung der Maßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Neukirchen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB.

Darüber hinaus werden im Bereich des B-Plangebietes Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern realisiert, die wesentlich zur Eingrünung der Flächen und zu einer harmonischen Einbindung in das Landschaftsbild beitragen.

2.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Für die Planung der 3 Teilgebiete kommen eventuell andere Flächen im Bereich der Gemeinde Neukirchen in Frage. Der geplante Standort der drei Teilgebiete ist jedoch aus folgenden Gründen prädestiniert:

- Die Planung stellt eine Ergänzung der vorhandenen Platznutzung dar und knüpft an benachbarte Nutzungsstrukturen (Ferienhausgebiet) an.

- Vorhandene Flächenpotentiale mit bereits weitgehend vorhandener interner Erschließung werden aktiviert.
- Gehölzrodungen können vermieden werden.
- Besonders geschützte Biotope oder streng / besonders geschützte Arten sind nicht betroffen.
- Das Umfeld des Plangebietes ist bereits durch Campingplatznutzung geprägt.
- Der Standort verfügt über eine gute Erreichbarkeit und ist über die vorhandene Erschließungsstraße optimal an das Straßennetz angebunden.
- Durch die vorhandene Eingrünung kann eine gute Integration des Gebietes in das Landschaftsgefüge gelingen.

Aus den o.g. Gründen wird der geplante Standort bevorzugt.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Um die Art und den Umfang der Umweltauswirkungen bestimmen und umweltfachlich prüfen zu können, wurden zunächst Bestandsaufnahmen für die Schutzgüter durchgeführt. Zudem wurde eine Auswertung relevanter Fachplanungen, -gutachten und -gesetze vorgenommen.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes ergaben sich nicht.

3.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Nach Realisierung der Kompensationsmaßnahmen ist eine Erfolgskontrolle (Monitoring) gemäß §4c BauGB vorgesehen. Im Rahmen des Monitoring überwacht die Gemeinde bzw. das Amt Oldenburg-Land die realisierten Maßnahmen. Dabei ist nach 3 bis 5 Jahren insbesondere festzustellen, ob die Maßnahmen dem Plan entsprechend umgesetzt wurden und die Pflanzungen angewachsen sind.

Es ist erforderlich, die Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ auf Dauer für diese Zweckbindung zu sichern. Für die externe Ausgleichsfläche sollen die Einzelheiten hierfür in einem Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt werden.

3.3 ZUSAMMENFASSUNG

3.3.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

- Schaffung zusätzlicher Spiel- und Sportangebote
- Verbesserung der verkehrlichen Situation (Errichtung eines Parkplatz für motorisierte Wohnfahrzeuge und Gäste bzw. Besucher) im Eingangsbereich des Campingplatzes
- Errichtung von Ferienhäusern.

3.3.2 Bestehende Situation

Der ca. 7,8 ha große Plangeltungsbereich setzt sich aus drei Teilgebieten (TG 1 – 3) zusammen und befindet sich kaum mehr als 100 m entfernt vom Steilufer an der Ostseeküste, östlich des Dorfes Sütel.

Innerhalb der vorhandenen Platzfläche dominieren lineare Gehölzstrukturen mit Strauchhecken, die den Campingplatz untergliedern. Westlich grenzen Ackerflächen an, östlich die bis zum Horizont reichende Ostsee. Die Binnenstrukturen der drei Teilgebiete sind als Wiesenflächen zu charakterisieren.

Im Planungsgebiet ist Geschiebelehm bzw. -mergel anzutreffen. Der Boden ist relativ gering wasserdurchlässig.

Aufgrund der unmittelbaren Küstennähe ist eine insgesamt sehr gut durchlüftete Ausgangssituation mit vernachlässigbar geringen Vorbelastungen vorhanden.

3.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes

Eingriffe in Natur und Landschaft werden vor allem durch die Versiegelung von Boden verursacht. Hinzu kommen die zu kompensierenden Eingriffe in das Landschaftsbild.

3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Es sind mehrere Minimierungsmaßnahmen vorgesehen, die auf der Maßstabsebene des B-Plans vertiefend benannt werden. Dazu zählen u.a. Minimierung der Bodenversiegelungen Rückhaltung des Regenwassers und Versickerung vor Ort, Einfassung des Plangebietes durch Strauch- und Baumpflanzungen.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches auf der Teilfläche 1 durchgeführt. Zudem ist eine weitere, externe Ausgleichsfläche geplant, die sich ca. 300 m westlich des Campingplatzes befindet. Es ist geplant, als Ausgleichsmaßnahmen ein Feldgehölz mit heimischen a sowie Gehölzpflanzungen in Gruppen mit heimischen Laubgehölzen anzulegen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in ihrem Umfang und ihrer Qualität geeignet, eine ausreichende Kompensation für die mit dem Bauvorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen.

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

Neukirchen, ...
(Bürgermeister)