

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 16, 3. ÄNDERUNG**

### **DER GEMEINDE NEUKIRCHEN**

**FÜR DAS GEBIET OSTERMADE – NORD, CAMPINGPLATZ BEHNKE**

---

#### VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (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**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|          |                                                  |           |
|----------|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Vorbemerkungen</b>                            | <b>3</b>  |
| 1.1      | Planungserfordernis / Planungsziele              | 3         |
| 1.2      | Rechtliche Bindungen                             | 4         |
| <b>2</b> | <b>Bestandsaufnahme</b>                          | <b>5</b>  |
| <b>3</b> | <b>Begründung der Planinhalte</b>                | <b>5</b>  |
| 3.1      | Flächenzusammenstellung                          | 5         |
| 3.2      | Planungsalternativen / Standortwahl              | 5         |
| 3.3      | Auswirkungen der Planung                         | 6         |
| 3.4      | Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes | 6         |
| 3.5      | Verkehr                                          | 7         |
| 3.6      | Grünplanung                                      | 7         |
| <b>4</b> | <b>Ver- und Entsorgung</b>                       | <b>8</b>  |
| <b>5</b> | <b>Hinweise</b>                                  | <b>9</b>  |
| 5.1      | Bodenschutz                                      | 9         |
| 5.2      | Archäologie                                      | 10        |
| 5.3      | Hochwasser- und Küstenschutz                     | 10        |
| 5.4      | Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger | 11        |
| <b>6</b> | <b>Kosten</b>                                    | <b>12</b> |
| <b>7</b> | <b>Billigung der Begründung</b>                  | <b>12</b> |

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 16, 3. Änderung der Gemeinde Neukirchen für da Gebiet Ostermade-Nord, Campingplatz „Behnke“

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Neukirchen wurden bislang nur tlw. exakt umgesetzt. Insbesondere der öffentliche Parkplatz wurde nicht vollständig hergerichtet. Die für diesen Zweck vorhandene Wiesenfläche wird sowohl von Strandbesuchern zum Parken genutzt, es werden dort aber auch Wohnmobile abgestellt. Dementsprechend soll eine Anpassung der Festsetzungen erfolgen, so dass sowohl Parkraum für Strandgäste als auch das Abstellen von Wohnmobilen möglich ist. Die vorhandenen Hecken sollen dabei berücksichtigt werden. Es werden nunmehr 20 Standplätze für Wohnmobile zugelassen.

Außerdem ist ein Servicegebäude in Kombination mit einem Betriebshof für den Campingplatz vorgesehen. Dieses soll im südwestlichen Teil des Plangebietes entstehen. Die Planungsabsichten verbessern die Betriebsabläufe und stärken den eher kleinen Campingplatz im Wettbewerb.

Die Gemeinde Neukirchen unterstützt das Vorhaben und hat am 03.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16, 3. Änderung beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt 250 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Diese geringfügigen an den Bestand angepassten Planänderungen begründen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

## **1.2 Rechtliche Bindungen**

Im Landesentwicklungsplan Fortschreibung 2021 liegt das Plangebiet in einem Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung. In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, dass bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist.

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. Das Plangebiet liegt in einem Regionalen Grünzug.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 verweist in seiner Hauptkarte 2 auf ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung und ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG iV.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen stellt für das Plangebiet Sonderbaufläche „Campingplatz“, Sonderbaufläche „Gewerbliche Ferienunterkünfte und Pensionen“ und eine Fläche für Ruhenden Verkehr dar. Weiter dargestellt ist eine unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung. Die grundsätzliche Flächennutzung für das Gebiet verändert sich mit der Planung nicht. Die Gemeinde Neukirchen geht davon aus, dass die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 16 und Nr. 16, 2. Änderung. Diese setzen Sondergebiete der Zweckbestimmung „Campingplatz“, Sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung „Gebiet für gewerbliche Ferienunterkünfte und Pensionen“ und dem öffentlichen Verkehr dienende Parkplätze fest.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Neukirchen im Ortsteil Ostermade nördlich der Straße Ostermade, westlich der Ostsee. Die Flächen werden als Parkplatz für Strandbesucher und durch Reisemobilisten genutzt. Außerdem sind Flächen mit Ver- und Entsorgungsanlagen des Campingplatzes vorhanden. Die einzelnen Flächen sind durch Hecken voneinander abgegrenzt.



Abb.: Digitaler Atlas Nord

## 3 Begründung der Planinhalte

### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

|                |                    |              |
|----------------|--------------------|--------------|
| SO-Gebiet:     | ca. 0,25 ha        | 100 %        |
| <b>Gesamt:</b> | <b>ca. 0,25 ha</b> | <b>100 %</b> |

### 3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen oder eine andere Standortwahl bieten sich nicht an, da auf eben diesem Teil des Campingplatzes die Festsetzungen an die bereits bestehenden Nutzungen angepasst werden sollen. Es ist sinnvoll, das Betriebs- und Servicegebäude in Zuordnung zu vorhandener Bebauung zu errichten, da dadurch Belastungen des Landschaftsbildes verringert werden können.

### **3.3 Auswirkungen der Planung**

Die Planung wird sich auf die Belange des Tourismus positiv auswirken. Wohnmobilreisen sind derzeit sehr stark nachgefragt. Die Festsetzungen dienen einem geordneten Abstellen, so dass die anderen Flächen dann ausschließlich für Strandbenutzer zum Parken verbleiben.

Die Planung entspricht den umweltschützenden Vorschriften des BauGB, da ausschließlich bereits als Baugebiet oder Parkplatz genutzte Flächen in Anspruch genommen werden.

Eine Auswirkung auf den Klimawandel wird nicht angenommen; dazu ist die Fläche zu klein. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

### **3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Grundsätzliche Änderungen an der Art der baulichen Nutzung werden nicht vorgenommen. Festgesetzt wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping/Wohnmobile/Strandparkplatz“. Dieses fasst die ohnehin vorhandenen Nutzungen zusammen. Entsprechend der Absicht, sowohl Standplätze für Wohnmobile als auch Parkmöglichkeiten für Strandgäste zu erhalten, werden dementsprechend detaillierte Festsetzungen getroffen.

#### **3.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung betreffen das geplante Service- und Betriebsgebäude. Sie ermöglichen die Errichtung einer kleinen Halle als Lagerraum mit sanitären Anlagen und der Verwaltung des Wohnmobilplatzes. Die Beschränkung der Gebäudehöhe dient der Einfügung des Gebäudes in das Orts- und Landschaftsbild.

#### **3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Auch diese Festsetzungen betreffen das Service- und Betriebsgebäude. Dieses wird der an der Straße Ostermade bereits vorhandenen Bebauung zugeordnet. Bei der Errichtung der Halle ist die offene Bauweise zu beachten. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.

### **3.4.4 Sonstige Festsetzungen**

Die sonstigen Festsetzungen betreffen die Baugestaltung. Das geplante Gebäude soll sich unauffällig in der Umgebung präsentieren.

### **3.5 Verkehr**

Verkehrliche Belange sind von der Planung nicht grundsätzlich betroffen. Die Erschließung des Campingplatzes wird nicht verändert. Es verbleiben ausreichend Parkplätze für Strandbesucher.

### **3.6 Grünplanung**

Die Grünplanung sieht nun den Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen (gliedernde Hecken) vor. Entsprechende Bindungsgebote sind festgesetzt.

#### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser sind lediglich durch das geplante Service- und Betriebsgebäude zu erwarten. Befestigungen der übrigen Flächen zum Abstellen von Wohnmobilen oder PKW sind nicht beabsichtigt.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Luft/Klima oder die biologische Vielfalt sind mit der Planung nicht verbunden. Die vorhandenen Hecken bleiben erhalten und werden mit Bindungsgeboten gesichert.

Unter Beachtung der derzeit geltenden Festsetzungen und dem damit möglichen Versiegelungsgrad tritt trotz des nun geplanten Gebäudes in der Gesamtschau ein Fortschritt gegenüber den heute geltenden Festsetzungen ein. Insbesondere der Erhalt der Hecken bedeutet eine deutliche Verbesserung im Hinblick auf die Schutzgüter.

#### **3.6.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Die intensiv genutzten Flächen bieten kaum Lebensraum für geschützte Arten. In den Hecken ist mit Gehölzbrütern zu rechnen. Die Hecken werden erhalten. Unüberwindliche

Hindernisse bestehen nicht. Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

Auch auf Campingplätzen mit den zugehörigen Gebäuden lassen sich naturschutzfördernde Maßnahmen verwirklichen, z.B. Anbringen von Nisthilfen für Vögel, von Wohnquartieren für Fledermäuse und von "Insektenhotels" / Einbau von Niststeinen und Begrünung von Wänden an Gebäuden.

#### **4 Ver- und Entsorgung**

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Für die Stellplätze bleibt die Wiese unverändert bestehen, so dass das Regenwasser versickern kann. Für die kleine Halle ist ein Sickerschacht vorgesehen. Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 3 b). LWG ist die Versickerung in Rigolen und Schächten von reinen Wohngebieten und Flächen mit hinsichtlich der Niederschlagswasserbelastung vergleichbarer Nutzung bis zu einer befestigten Fläche von 300 m<sup>2</sup> erlaubnisfrei. Die Benutzung ist der Wasserbehörde zwei Monate vorher anzuzeigen bzw. bei Abweichung von § 13 Abs. 1 Nr. 3 b). LWG ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Antragssteller für die erforderlichen Wasserrechte ist der Abwasserbeseitigungspflichtige: die Gemeinde Neukirchen. Leitungstrassen sind durch entsprechende Rechte weiterhin gesichert.

Die Schmutzwasserbeseitigung für das Servicegebäude kann durch Anschluss an die in diesem Bereich vorhandene Schmutzwasserleitung erfolgen. Eine Fäkalübergabestation ist bereits vor einigen Jahren auf dem Campingplatz ordnungsgemäß gebaut worden, diese kann mit genutzt werden.

Die Löschwasserversorgung ist für den bestehenden Campingplatz über die vorhandenen Einrichtungen gesichert.

## **5 Hinweise**

### **5.1 Bodenschutz**

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln -, (Stand 2003). Sofern für die Baustraßen und -wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

## **5.2 Archäologie**

Im Nahbereich sind archäologische Fundplätze bekannt, die in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Daher wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **5.3 Hochwasser- und Küstenschutz**

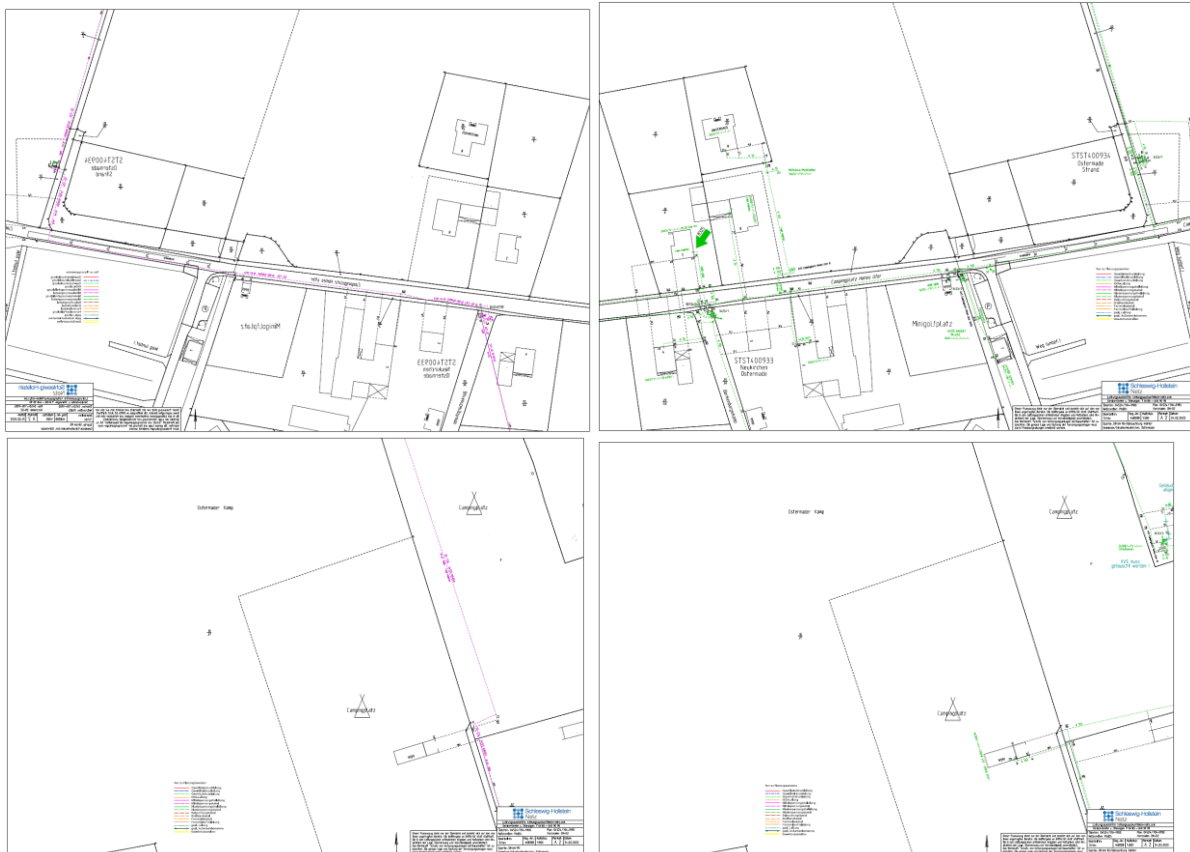
Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein teilt am 01.03.2022 Folgendes mit:

Maßnahmen und insbesondere bauliche Nutzungen an Erosionsküsten führen in der Regel zum Entstehen oder zur Erhöhung von Risiken für die dort lebenden Menschen und der dort geschaffenen Werte. An einem Steilufer/einer Steilküste ist grundsätzlich mit Abbrüchen zu rechnen und die örtlichen Gegebenheiten können sich aufgrund von Starkregenereignissen und/oder Hochwasser- und/oder Sturmflutereignissen, auch im Hinblick auf den zu erwartenden Meeresspiegelanstieg in den kommenden Jahren (Klimawandel), verändern. Bedingt durch den zu erwartenden Meeresspiegelanstieg und steigender Wasserstände bei Sturmflut kann es u. U. zu vermehrten Abbrüchen an Steilufern/Steilküsten kommen. Ein Anspruch auf Entschädigung gegenüber dem Land Schleswig-Holstein besteht nicht. Die Nutzung erfolgt auf eigene Gefahr. Eine gesetzliche Verpflichtung zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasser sowie eine Entschädigung bei Hochwasser- und/oder Eisschäden besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

## 5.4 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

### Schleswig-Holstein Netz AG Leitungsauskunft

Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der Schleswig-Holstein Netz AG. Beigefügt erhalten Sie Pläne mit den Energieleitungen im angefragten Bereich für Ihre Planungszwecke. Wichtig für Sie: Alle Angaben zur Lage und Verlegungstiefe sind heute aktuell und könnten sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bereits geändert haben. Deshalb ist es wichtig, dass Sie die Pläne nicht an Dritte wie z. B. eine Baufirma weitergeben. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma bitte separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von uns einholen. Bitte informieren Sie sich beim Netzcenter, über den Stand der Verlegung der geplanten Leitungen. Ihre Anfrage wurde an das zuständige Netzcenter zur weiteren Bearbeitung weitergeleitet. Bei technischen Rückfragen bzw. Fragen zu Kostenvoranschlägen wenden Sie sich bitte unter der angegebenen Tel.-Nr. auf dem Antwortschreiben und Angabe der Reg.-Nr. an das Netzcenter.



### Deutsche Telekom Technik GmbH

Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit unserem Bauherrenservice unter der Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular im Internet unter der Adresse: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren>

**6 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

**7 Billigung der Begründung**

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

Neukirchen,

Siegel

(Bernd Bruhn)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 16, 3. Änderung ist am ..... rechtskräftig geworden.