

**Begründung**  
**zur 2. Änderung des**  
**Bebauungsplanes Nr. 19**  
**der Stadt Neustadt in Holstein**

**Verfahrensstand:**

- § 3 (1) BauGB
- § 4 (1) BauGB
- § 4 (2) BauGB
- § 3 (2) BauGB
- § 4a (3) BauGB
- § 10 (1) BauGB

**Ausgearbeitet im Bauamt**  
**der Stadt Neustadt in Holstein**

# **INHALT:**

## **1. Grundlagen, Planungsziele, Allgemeines**

- 1.1 räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Rechtsgrundlagen
- 1.3 Plangrundlage
- 1.4 bisherige Nutzung
- 1.5 F-Plan-Darstellung
- 1.6 bisherige B-Plan-Festsetzungen
- 1.7 1. Änderung des B-Planes Nr. 19
- 1.8 beschleunigtes Verfahren

## **2. Anlass der Planung**

## **3. Inhalte der Planung**

- 3.1 Reine Wohngebiete
- 3.2 Allgemeines Wohngebiet
- 3.3 Gestaltung
- 3.4 Verkehrsflächen
- 3.5 Grünfläche
- 3.6 Flächenanteile

## **4. Entwicklung aus dem F-Plan**

## **5. Landschaftspflege**

- 5.1 Landschaftsplan
- 5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 5.3 Umweltbericht
- 5.4 Grünordnungsplan

## **6. nachrichtliche Übernahmen**

- 6.1 Schutzstreifen an Gewässern (§ 26 LNatSchG)
- 6.2 Nutzungsverbote (§78 LWasserG)
- 6.3 Schifffahrtszeichen (§ 34 WastrG)

## **7. sonstige Erläuterungen**

- 7.1 Ver- und Entsorgung
- 7.2 Löschwasser
- 7.3 Nutzungskonflikte
- 7.4 Kosten, Finanzierung

## **Anlagen:**

- 1. Auszug aus der 9. Änderung des F-Planes

## **1. Grundlagen, Planungsziele, Allgemeines**

### **1.1 räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 liegt im Ortsteil Pelzerhaken direkt an der Ostsee. Er umfasst den gesamten Ursprungsplan. Die Größe des Gebietes beträgt ca. 8 ha.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).

### **1.3 Plangrundlage**

Als Plangrundlage dient eine amtliche Plangrundlage für einen Bebauungsplan, die mit Datum vom 27.08.2007 (Stand: 25.06.2007) vom Katasteramt Ostholstein aufgestellt wurde. Die Höhenlinien sind als Rasterdaten aus der DGK 5 (Jahr 2004) übernommen und auf den Maßstab 1:1000 vergrößert.

### **1.4 bisherige Nutzung**

Das Plangebiet wurde nach 1945 mit bescheidenen Wochenendhäusern bebaut. Die Nutzung hat sich immer mehr zu einem Reinen Wohngebiet gewandelt, in dem einzelne Wohnungen auch an Feriengäste vermietet werden. Im geplanten WA-Gebiet ist ein Hotelbetrieb ansässig. Die im B-Plan festgesetzten Verkehrsflächen und die Grünfläche sind vorhanden.

### **1.5 F-Plan-Darstellung (s. Anlage 1)**

Der Bereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 19 wurde im Zuge der 9. Änderung des F-Planes im Jahre 1992 letztmalig überplant. Darin ist die Fläche größtenteils als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Die Grünfläche ist als „Parkanlage“ und als „öffentliche Parkfläche“ dargestellt. Die Verkehrsflächen sind im F-Plan nicht dargestellt, da es sich nicht um örtliche Hauptverkehrsstraßen handelt. Der Wanderweg ist jedoch dargestellt.

Im Küstenbereich ist der „Erholungsschutzstreifen“ in einer Breite von 50 m nachrichtlich übernommen worden, seinerzeit gem. § 40 LPflegeG. Dieser Bereich ist dargestellt als Grünfläche.

Die Flächen unterhalb des Steilufers (außerhalb des B-Planes) sind als Überschwemmungsgebiet dargestellt.

## **1.6 bisherige B-Plan-Festsetzungen**

Im Bebauungsplan Nr. 19 aus dem Jahre 1969 enthalten die Baugebiete folgende Festsetzungen: WR, GRZ 0,2, GFZ 0,2, ein Vollgeschoss, offene Bauweise. Der Hotel-Standort ist festgesetzt als „Sondergebiet Hotel, Gaststätte“, GRZ 0,2, GFZ 0,4, zwei Vollgeschosse, offene Bauweise. Durch die Baugrenzen und Baulinien sind nicht immer geschlossene überbaubare Flächen festgesetzt, häufig ist lediglich eine vordere Baugrenze oder -linie festgesetzt.

## **1.7 1. Änderung des B-Planes Nr. 19**

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 19 wurde im Jahre 1977 rechtskräftig. Sie umfasste lediglich einen kleinen Teil des Ursprungsplanes. Inhalt der Änderung war die Ausweisung eines Baugrundstückes im Bereich der bisherigen Grünfläche. Außerdem wurde ein Teil der Grünfläche als Parkplatz festgesetzt.

## **1.8 beschleunigtes Verfahren**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB 2007 sind gegeben:

Die Größe der Baugebiete beträgt zusammen ca. 69.000 m<sup>2</sup> (s. Ziff. 3.6). Da in allen Baugebieten eine GRZ 0,2 festgesetzt ist, beträgt die max. zulässige Grundfläche  $69.000 \text{ m}^2 \times 0,2 = 13.800 \text{ m}^2 < 20.000 \text{ m}^2$ .

Da der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung noch aus dem Jahre 2006 stammt, wurde der Beschluss, diesen Plan im beschleunigten Verfahren aufzustellen, am 17.07.2008 nachgeholt.

## **2. Anlass der Planung**

Anlass für die 2. Änderung des B-Planes Nr. 19 ist die geplante Verkleinerung der Grünfläche zugunsten des Wohngebietes. Außerdem sind einige der bisherigen Festsetzungen nicht unbedingt rechtssicher, so dass hier eindeutige Rechtsverhältnisse hergestellt werden müssen. Des Weiteren soll die bauliche Höhenentwicklung besser definiert werden, da bisher lediglich die Geschossigkeit festgesetzt ist, der B-Plan jedoch keine Festsetzungen über die Trauf- und Firsthöhe enthält.

## **3. Inhalte der Planung**

### **3.1 Reine Wohngebiete**

Art, Maß (Höhe), Bauweise, Baugrenzen, Gestaltung

Als Art der baulichen Nutzung wird der Bestand festgesetzt: Bei den vorhandenen Gebäuden handelt es sich fast ausschließlich um Wohngebäude, tlw. mit einer Ferienwohnung. Daher werden in der textl. Festsetzung Ziff. 1.2 „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ allgemein zugelassen.

Die Geschossigkeit (max. 1 Vollgeschoss) wird unverändert beibehalten. Zusätzlich werden die Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, um hö-

henmäßige Auswüchse (bei Einhaltung der I-Geschossigkeit) künftig auszuschließen. Die Gefahr solch unerwünschter baulicher Höhenentwicklung ist in diesem Baugebiet besonders groß, da jeder Bauherr über seinen Nachbarn hinweg den Ostseeblick genießen möchte. Dies hindert jedoch den Oberlieger wiederum an dessen Ostseeblick. Nachbarschaftliche und baurechtliche Konflikte sind so vorprogrammiert. Der § 15 BauNVO (Unzulässigkeit im Einzelfall) könnte hier zwar hilfsweise herangezogen werden, jedoch ist schwer zu entscheiden, wann ein BV der Eigenart des Baugebietes widerspricht oder wann von ihm unzumutbare Belästigungen ausgehen. Daher soll mit der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe eine eindeutige und für alle Grundstücke geltende Regelung getroffen werden.

Die GRZ wird gegenüber dem Ursprungsplan von 0,2 auf 0,22 erhöht. Im Unterschied zum Ursprungsplan gilt nunmehr jedoch die BauNVO 1990, so dass die Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen sind. Die zulässige Gesamt-GRZ darf max. 0,4 betragen (s. Text Ziff. 2.4). Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die Grundstücke bisher (nach der alten BauNVO) wesentlich stärker versiegelt werden durften und auch wurden, als es gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 zulässig wäre (Überschreitung um 50%).

Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da nach der BauNVO 1990 lediglich die Flächen von Vollgeschossen auf die Geschossfläche anzurechnen sind. Durch die künftige Nicht-Anrechnung der Flächen in Nicht-Vollgeschossen ergeben sich größere Ausnutzungsmöglichkeiten als bisher. Dies entspricht den gestiegenen Ansprüchen an die Größe der Wohnfläche und der Planungsabsicht (Verdichtung), ohne dass dies große Auswirkungen auf die (äußere) Größe der Gebäude hat.

Die Baugrenzen sind soweit wie möglich am Bestand orientiert. Der Ursprungsplan sah häufig nur eine vordere Baugrenze oder Baulinie vor, so dass die rückwärtige Baugrenze nicht eindeutig bestimmt war. Außerdem waren die Baugrenzen / Baulinien benachbarter Grundstücke oft sehr unterschiedlich festgesetzt, ohne dass es hierfür eine städtebauliche Begründung gibt.

Die Festsetzung der „von Bebauung freizuhaltenden Flächen“ im unmittelbaren Küstenbereich (s. Text Ziff. 3.1) hat folgende Gründe:

1. Der Schutzstreifen an Gewässern und die Nutzungsverbote gelten hier zwar nicht (s. Ziff. 6.1 bzw. Ziff. 6.2), dennoch soll dem Freihaltegedanken Rechnung getragen werden.
2. Im Flächennutzungsplan (9. Änderung) ist ein 50 m breiter Streifen (ab der Uferlinie) als Grünfläche dargestellt. Diese Darstellung wurde nicht als Festsetzung in die 2. Änderung des B-Planes übernommen, da der Ursprungsplan des B-Planes Nr. 19 hier bereits Reines Wohngebiet festsetzt und die GRZ sich auf die gesamte Grundstücksfläche bezieht. Die Festsetzung einer Grünfläche wäre ein schwerwiegender und nicht gewollter Eingriff in die Eigentumsrechte. Durch die Festsetzung als „von Bebauung freizuhaltende Fläche“ soll jedoch dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden.
3. Es soll verhindert werden, dass durch die Errichtung von baulichen Nebenanlagen in diesem Bereich der freie Blick der Nachbarn auf die Ostsee eingeschränkt wird. Diese Festsetzung dient somit auch dem Nachbarschutz.

### **3.2 Allgemeines Wohngebiet**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist ein Hotel vorhanden, dieses soll auch langfristig erhalten werden bzw. Erweiterungsmöglichkeiten bekommen. Im Gegensatz zum Ursprungsplan wird der Standort jedoch nicht als „Sondergebiet Hotel“ festgesetzt, sondern als Allgemeines Wohngebiet. Die gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ sind hier allgemein zulässig (s. textl. Festsetzung Ziff. 1.1). Es ist jedoch auch die Errichtung von Wohngebäuden zulässig, die in einem „Sondergebiet Hotel“ ausgeschlossen wäre. Außerdem ist das WA-Gebiet besser aus dem F-Plan entwickelt.

### **3.3 Gestaltung**

Das Gebiet ist – bis auf wenige Grundstücke – bebaut. Trotz der im Ursprungsplan enthaltenen gestalterischen Festsetzungen ist die vorhandene Bebauung hinsichtlich Dachneigung, Dacheindeckungsmaterial und Außenwandmaterial so unterschiedlich gestaltet, dass es keine städtebaulichen Gründe für bestimmte gestalterische Festsetzungen gibt.

### **3.4 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen sind vorhanden, allerdings sind nicht alle verkehrsberuhigten Bereiche schon ausgebaut. Der Birkenweg und der Eschenweg sind bisher wassergebunden. Bei dem geplanten Ausbau sollen jedoch keine getrennten Flächen für KFZ und Fußgänger angelegt werden, sondern es soll eine Mischfläche für alle Verkehrsteilnehmer hergestellt werden.

Bei den Fußgängerbereichen handelt es sich um den Uferwanderweg von Neustadt nach Pelzerhaken, der oberhalb des Steilufers verläuft. KFZ-Verkehr ist hier nicht erforderlich.

Am Rande der Grünfläche wird ein öffentlicher Parkplatz für das Parken in Längsaufstellung festgesetzt. Dieser ersetzt den bisher innerhalb der Grünfläche festgesetzten Parkplatz. Er ist sowohl für die Besucher der umliegenden Grundstücke als auch für die sonstige Öffentlichkeit vorgesehen. Der unbefestigte Randstreifen der Straße „Am hohen Ufer“ wird in diesem Bereich auch jetzt schon zum Abstellen von PKW genutzt. Eine geringfügige Verbreiterung dieser Fläche ist erforderlich, dabei sollen die vorhandenen Bäume erhalten werden. Es können ca. 7 PKW in Längsaufstellung abgestellt werden.

### **3.5 Grünfläche**

Bei der Grünfläche handelt es sich um eine Senke, die bisher von Bebauung freigehalten ist. Die ursprünglich mit dieser 2. Änderung des B-Planes Nr. 19 verfolgte Absicht, am Rande dieser Senke ein weiteres Baugrundstück auszuweisen, wird nicht weiter verfolgt, da die Schaffung nur eines Bauplatzes die erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht rechtfertigt.

Bei der Wasseransammlung innerhalb der Grünfläche handelt es sich weder um ein Gewässer gem. Wasserhaushaltsgesetz noch um eine abwassertechnische Anlage. Sie ist provisorisch an den Regenwasser-Anschluss angebunden, der im Rahmen der Erneuerung des

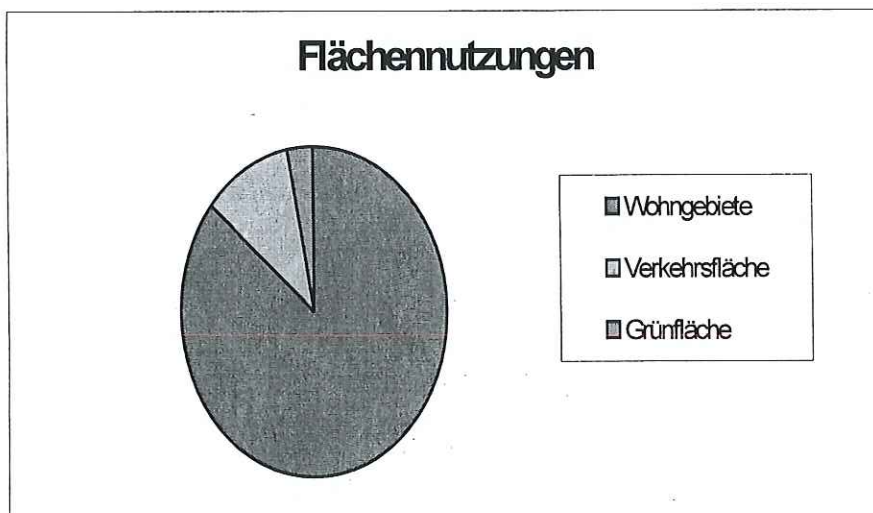
Regenwasserkanals in der Straße „Am hohen Ufer“ im Jahre 2003 vorsorglich hergestellt wurde.

Die in der 1. Änderung des B-Planes festgesetzten Parkplätze werden im Rahmen dieser 2. Änderung an den Rand der Grünfläche verlegt (s. Ziff. 3.4).

### 3.6 Flächenanteile

Das Plangebiet ist überwiegend als Reines Wohngebiet festgesetzt. Die Flächenanteile sind aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen und im Diagramm dargestellt. Dabei sind Allgemeine und Reine Wohngebiete sowie Verkehrsberuhigte Bereiche und Fußgängerbereiche jeweils zusammengefasst.

Gebiet	m <sup>2</sup>	%
Wohngebiete	68.967	86
Verkehrsfläche	8.697	11
Grünfläche	2.410	3
gesamt	80.074	100



### 4. Entwicklung aus dem F-Plan (s. Anlage 1)

Zur F-Plan-Darstellung s. Ziff. 1.5. Eine Änderung des F-Planes ist nicht erforderlich, da die 2. Änderung des B-Planes Nr. 19 sich aus der 9. Änderung des F-Planes entwickelt:

Die Wohngebiete (WR und WA) sind im F-Plan als Wohnbaufläche dargestellt. Auch der Hotel-Standort, der im Ursprungsplan des B-Planes Nr. 19 als „Sondergebiet Hotel“ festgesetzt ist, wird nunmehr als WA-Gebiet festgesetzt.

### 5. Landschaftspflege

#### 5.1 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Neustadt in Holstein aus dem Jahre 2000 ist der Geltungsbereich der Änderung als vorhandene Wohnbaufläche dargestellt.

## **5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Da die 2. Änderung des B-Planes Nr. 19 im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die aufgrund der 2. Änderung des B-Planes Nr. 19 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bei den Eingriffen handelt es sich lediglich um diejenigen, die nach den bisherigen Festsetzungen des B-Planes nicht zulässig waren, nach der 2. Änderung jedoch zulässig sind. Hier käme nur das zusätzliche Baugrundstück im Bereich der bisherigen Grünfläche in Betracht. Weitere Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die 2. Änderung nicht begründet.

## **5.3 Umweltbericht**

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da die 2. Änderung des B-Planes Nr. 19 im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird (s. Ziff. 1.8).

## **5.4 Grünordnungsplan**

Ein Grünordnungsplan ist nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der 2. Änderung des B-Planes Nr. 19 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

## **6. nachrichtliche Übernahmen**

### **6.1 Schutzstreifen an Gewässern (§ 26 LNatSchG)**

Der Schutzstreifen gem. § 26 LNatSchG ist in einer Breite von 100 m nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Die Verbote gem. § 26 Abs. 1 LNatSchG gelten hier jedoch nicht, da diese Flächen bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes bebaut waren und Baurecht gem. § 34 BauGB bzw. gem. dem B-Plan Nr. 19 galt. Der Ursprungsplan wurde bereits 1969 rechtskräftig, also vor Inkrafttreten des Landschaftspflegegesetzes 1979.

Als Basislinie des Schutzstreifens wurde die obere Böschungskante des Steilufers aus der Deutschen Grundkarte 1:5.000 (DGK 5) übernommen.

### **6.2 Nutzungsverbote (§ 78 LWasserG)**

Der Nutzungsverbotstreifen gem. § 78 Abs. 2 LWasserG ist in einer Breite von 50 m nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Die Verbote gem. § 78 Abs. 2 LWasserG gelten hier jedoch nicht, da im Geltungsbereich der 2. Änderung bereits bei Inkrafttreten des Gesetzes ein Anspruch auf Bebauung gem. § 34 BauGB bzw. gem. dem B-Plan Nr. 19 bestand (§ 80 Abs. 2 Ziff. 4 LWasserG).

Als Basislinie des Nutzungsverbotstreifens wurde die obere Böschungskante des Steilufers aus der Deutschen Grundkarte 1:5.000 (DGK 5) übernommen.



### 6.3 Schifffahrtszeichen (§ 34 WastrG)

Der § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz ist nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen (Ziff. 4.1) aufgenommen worden, da das Plangebiet von der Bundeswasserstraße aus gut einsehbar ist und damit eine Gefährdung der Schifffahrt ausgeschlossen wird.

## 7. sonstige Erläuterungen

### 7.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers obliegen den Stadtwerken Neustadt in Holstein. In den Verkehrsflächen sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden.

Das auf den versiegelten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über die vorhandenen Niederschlagswasserkanäle der Ostsee zugeführt. Sofern sich die bereits zugelassene Einleitungsmenge aus der vorhandenen städtischen Oberflächenentwässerung in die Ostsee durch weitere Erschließungen verändert, ist bei der Wasserbehörde eine Änderung des Erlaubnisbescheides vom 09.11.2000, Az. In/5201.22.1/55.032, zu beantragen.

Das in den Baugebieten anfallende Schmutzwasser wird zunächst im freien Gefälle der Pumpstation „Am hohen Ufer“ (in Verlängerung des Eschenweges, s. Planzeichnung) zugeführt und von dort über das Pumpwerk „Wiesenstraße“ zum städtischen Klärwerk gepumpt.

Die Müllentsorgung obliegt dem Zweckverband Ostholstein (ZVO). Die Fahrzeuge können alle Grundstücke direkt anfahren.

### 7.2 Löschwasser

Im Plangebiet sind mehrere Hydranten vorhanden, welche die Löschwasserversorgung sicherstellen:

Nr.	Lage	Hydrant	Leitung	Leistung
181	Pelzerhakener Str.	Unterflur	DN 300 AZ	> 192 m <sup>3</sup> /h
231	Eschenweg	Unterflur	DN 80 GG	96 – 192 m <sup>3</sup> /h
232	Eschenweg	Unterflur	DN 80 GG	96 – 192 m <sup>3</sup> /h
267	Pelzerhakener Str.	Unterflur	DN 300 AZ	> 192 m <sup>3</sup> /h
425	Am hohen Ufer	Unterflur	DN 100 PVC	96 – 192 m <sup>3</sup> /h
426	Am hohen Ufer	Unterflur	DN 100 PVC	96 – 192 m <sup>3</sup> /h
507	Pelzerhakener Str.	Unterflur	DN 100 PVC	> 192 m <sup>3</sup> /h
522	Birkenweg	Unterflur	DN 100 PVC	96 – 192 m <sup>3</sup> /h
523	Birkenweg	Unterflur	DN 100 PVC	96 – 192 m <sup>3</sup> /h

Tabelle 2: Hydranten

Nach dem „Arbeitsblatt W 405“ (Ausgabe Juli 1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. beträgt der Löschwasserbedarf 96 m<sup>3</sup>/h. Dieser Bedarf kann durch die vorhandenen Hydranten gedeckt werden.

### 7.3 Nutzungskonflikte

Nutzungskonflikte sind weder innerhalb des Änderungsgebietes noch zu den benachbarten Gebieten zu erwarten.

### 7.4 Kosten, Finanzierung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 entstehen der Stadt Neustadt in Holstein – außer den Kosten für die Planaufstellung – keine Kosten.

Neustadt in Holstein,  
den 30.09.2009



  
.....  
Der Bürgermeister

