

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr. 59
der Stadt Neustadt in Holstein

„Haffkämpredder“

Verfahrensstand:

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

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

I N H A L T

1. Grundlagen, Allgemeines

- 1.1 Lage, Geltungsbereich, Größe
- 1.2 Rechtsgrundlagen
- 1.3 Plangrundlage
- 1.4 Entwicklung aus dem
Flächennutzungsplan
- 1.5 Gründe zur Aufstellung
des Bebauungsplanes
- 1.6 bisherige Nutzung

2. Begründung zu den Planinhalten

- 2.1 Sondergebiete
 - 2.1.1 Sondergebiet Campingplatz
 - 2.1.2 Sondergebiet Tourismus
- 2.2 Verkehr
 - 2.2.1 Erschließung
 - 2.2.2 Ruhender Verkehr
 - 2.2.3 Gehwege
- 2.3 Landschaftspflege

3. Emissionen / Nutzungskonflikte

4. Ver- und Entsorgung

- 4.1 Wasserversorgung
- 4.2 Löschwasser
- 4.3 Beseitigung des Schmutzwassers
- 4.4 Beseitigung des Niederschlagswassers
- 4.5 Stromversorgung
- 4.6 Gasversorgung
- 4.7 Fernmeldeanlagen
- 4.8 Müllbeseitigung

5. Altlasten

6. Bodenordnung

7. Brandschutz

8. Kosten

- Anlage:** Grünordnungsplan, bestehend aus
- Bestandsplan 1:1.000 (schwarz-weiß)
 - Entwurf 1:1.000 (farbig)
 - Erläuterungen

1. Grundlagen, Allgemeines

1.1 Lage, Geltungsbereich, Größe

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Rettin der Stadt Neustadt in Holstein. Der Geltungsbereich erstreckt sich von der Straße „Haffkämpredde“ im Nordwesten bis zur Ostsee im Südosten und vom „Strandweg“ im Südwesten bis zur Stadtgrenze im Nordosten. Dabei sind die Siedlung „Kortenkamp“, für die der Bebauungsplan Nr. 11 besteht, sowie der Parkplatz und die als Bedarfsparkplatz genutzte Wiese ausgenommen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7,5 ha.

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. S.213),
- d) 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 durch den öffentl. bestellten Vermessungsingenieur Ruwoldt (Oldenburg i.H.) mit Datum vom 17.07.2000 als digitale Vektordatei erstellt wurde.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 59 entwickelt sich größtenteils aus der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes, die am 22.11.2000 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde, sowie zu einem kleineren Teil aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Jahre 1992 genehmigt wurde. In diesen Änderungen ist das Plangebiet als "Sondergebiet Camping mit Winterabstellung", die Randbereiche zur Ostsee und zur Stadtgrenze sind als Grünfläche dargestellt.

1.5 Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Ortsteil Pelzerhaken ist eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme geplant, die nicht nur die ehemals durch die Bundeswehr genutzten Flächen in Anspruch nimmt, sondern auch bisher als Campingplatz genutzte Flächen. Als Ersatz für die hier entfallenden ca. 480 Standplätze sind mehrere Ersatzstandorte vorgesehen, die die Camper aufnehmen sollen. Einer dieser Standorte ist die bisherige Freifläche zwischen der Siedlung „Kortenkamp“, der östlichen Stadtgrenze, der Straße "Haffkämpredde" und dem vorhandenen Campingplatz. Dieser soll Richtung Norden um ca. 90 Standplätze erweitert werden.

1.6 bisherige Nutzung

Im Plangebiet befindet sich ein vorhandener Campingplatz mit ca. 135 Standplätzen. Die Erweiterungsfläche einschließlich der östlich und westlich gelegenen Ausgleichsflächen wird z.Zt. als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Die Festsetzungen unterhalb des vorhandenen Campingplatzes entsprechen (bis auf das Anpflanzgebot) der vorhandenen Nutzung.

2. Begründung zu den Planinhalten

2.1 Sondergebiete

2.1.1 Sondergebiet Campingplatz

Im Bereich des vorhandenen Campingplatzes sind für das vorh. Anmeldegebäude sowie das vorh. Sanitärgebäude überbaubare Flächen festgesetzt. Im Eingangsbereich der Erweiterung ist eine überbaubare Fläche für ein Versorgungsgebäude vorgesehen, das evtl. auch eine neue Anmeldung aufnehmen kann.

Die maximale Anzahl und die Mindestgröße der Standplätze (s. Text Ziff. 0.1) wird festgesetzt, um einen Qualitätsstandard zu sichern und um zu gewährleisten, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden.

Nach § 9 der "alten" Zelt- und Campingplatzverordnung waren auf Zelt- und Campingplätzen an geeigneter Stelle Spiel- und Sportflächen einzurichten, bei mehr als 75 Standplätzen war eine gesonderte Spielmöglichkeit für Kleinkinder zu schaffen. Diese Vorschrift ist in der neuen Zelt- und Campingplatzverordnung entfallen. Die Stadt Neustadt in Holstein legt jedoch Wert darauf, dass entsprechende Flächen und Einrichtungen auf dem Campingplatz vorgehalten werden. Daher wird diese Formulierung als textliche Festsetzung (Ziff. 0.1) in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Verortung dieser Flächen und Einrichtungen wird nicht vorgenommen, um den Gestaltungsspielraum des Betreibers nicht unnötig einzuengen.

Eine Hochwassergefährdung ist für die Erweiterungsflächen nicht zu befürchten, da diese oberhalb 3,00 m über NN liegen. Die vorhandenen Standplätze liegen zwar größtenteils unterhalb 3,00 m über NN, genießen durch die Genehmigung des vorhandenen Campingplatzes jedoch Bestandsschutz (Genehmigung der UNB vom 29.09.1993, Az. 621-6/1-032-51-tm-fer).

2.1.2 Sondergebiet Tourismus

Die im "Sondergebiet Tourismus" allgemein zulässigen Nutzungen sind in Ziff. 0.2 der textlichen Festsetzungen formuliert. Dies sind Nutzungen, die ausschließlich dem Tourismus dienen und diesen fördern sollen.

2.2 Verkehr

2.2.1 Erschließung

Während der vorhandene Campingplatz über den "Strandweg" erschlossen wird, soll das Erweiterungsgebiet über die Straße „Haff-

kampredder“ erschlossen werden. Der erforderliche Knickdurchbruch ist bereits vorhanden. Die Anmeldung soll weiterhin am bisherigen Standort erfolgen, die neue Zufahrt zum Erweiterungsgebiet wird über eine Schrankenanlage mit Chipkarte gesichert. Die inneren Erschließungswege werden mit Schotterrasen befestigt.

2.2.2 Ruhender Verkehr

Der Ruhende Verkehr soll dezentral auf den einzelnen Standplätzen untergebracht werden. Nach § 6 Abs. 2 der Zelt- und Campingplatzverordnung vom 15.06.2001 ist für je 25 Standplätze mindestens 1 Stellplatz für Besucherinnen oder Besucher bereitzuhalten, bei 225 Standplätzen (s. textl. Festsetzungen Ziff. 0.1) wären dies 9 Stellplätze. Im Eingangsbereich der Erweiterung (nahe der Straße "Haffkampredder") sind 20 Stellplätze für Besucherinnen und Besucher geplant.

2.2.3 Gehwege

Die von Neustadt über Pelzerhaken bis Rettin durchgängig vorhandene Strandpromenade endet z.Zt. vor einem privaten Gebäude. Da dieses Gebäude Bestandsschutz genießt, ist eine gerade Verlängerung der Promenade nicht möglich. Auf den benachbarten Flächen der Gemeinde Schashagen ist ein Campingplatz vorhanden, so daß auch hier eine Fortsetzung der Promenade nicht möglich ist. Um die Promenade dennoch nicht als „Sackgasse“ enden zu lassen, wird eine Verlängerung als 1,50 m breiter Holzbohlenweg unterhalb des privaten Gebäudes entlang dem landseitigen Dünenfuß bis zur Gemeindegrenze geführt. Für die Herstellung dieses Holzbohlenweges wird zu gegebener Zeit ein Bauantrag gestellt. Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in das geschützte Biotop (Dünen) wird die textl. Festsetzung Ziff 2.1 (sukzessives Ersetzen der Kartoffelrose durch die Dünenrose) zugeordnet.

Vom Ende des Holzbohlenweges soll ein neuer Gehweg entlang der Gemeindegrenze (tlw. beiderseits je 1,00 m, tlw. 2,00 m auf dem Gebiet der Stadt Neustadt) geführt werden, der an den aus Schashagener Gebiet geplanten Wanderweg anbindet. Der Gehweg wird so geführt, dass der vorh. Erlenbruch nicht betroffen ist.

Von der Strandpromenade aus bestehen in Abständen von ca. 75 m Durchgänge durch den Dünengürtel zum Strand. Diese Durchgänge kanalisieren den fußläufigen Verkehr und schützen somit die Dünen. Diesen Abständen entsprechend ist an der Gemeindegrenze ein neuer Übergang geplant, zumal hier der geplante öff. Wanderweg auch eine wichtige Anbindung ins Hinterland ermöglicht.

2.3 Landschaftspflege

Um zu gewährleisten, dass die landschaftspflegerischen Belange bei der Planung ausreichend berücksichtigt werden, wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, der – ebenso wie der Bebauungsplan - nicht nur die geplanten Erweiterungsflächen umfasst, sondern auch den vorhandenen Campingplatz sowie die öffentlichen Flächen bis zur Ostsee (s. Anlage).

Die im Grünordnungsplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen Ziff. 2-7) übernommen.

Der komplette Text der Ziff. 4 (Eingriffsermittlung und -bewertung) und Ziff. 5 (Ausgleich der Eingriffe) des GOP ist als Anlage der Begründung beigefügt und somit Bestandteil der Begründung.

Sämtliche auf privaten Flächen vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Flächen ausgeglichen, die auf öffentlichen Flächen vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen ausgeglichen. Die entsprechende Zuordnung ist in Ziff. 8 der textlichen Festsetzungen enthalten. Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe erreicht.

Die Baumarten werden festgesetzt, um zu gewährleisten, dass das landschaftstypische, der Region entsprechende Stadt- und Landschaftsbild erhalten bleibt und nicht durch ortsfremde Baumarten verfälscht wird. Außerdem bilden die ausgewählten Baumarten hinsichtlich ihrer Größe und Wuchsform das städtebaulich-landschaftliche Grundgerüst des vorhandenen Campingplatzes und der Erweiterung. Pflanzempfehlungen zu den Baumqualitäten sind dem GOP zu entnehmen.

3. Emissionen / Nutzungskonflikte

Nutzungskonflikte sind im Plangebiet sowie zu den angrenzenden Gebieten nicht zu erwarten. Das westlich der geplanten Campingplatzerweiterung vorhandene Wohngebiet (B-Plan Nr. 11: WR-Gebiet) ist durch einen vorhandenen Knick sowie durch eine ca. 10 m breite Grünfläche abgeschirmt. Nach der DIN 18005 gelten für Campingplätze die gleichen Richtwerte wie für Allgemeine Wohngebiete (WA), sie liegen nur um 5 dB(A) höher als die Richtwerte für Reine Wohngebiete (WR). Es ist also von einem ähnlichen "Ruhebedürfnis" auszugehen, die Konflikte sind nicht größer als diejenigen zwischen einem WR-Gebiet und einem WA-Gebiet.

4. Ver- und Entsorgung

Im Haffkampredder und im Strandweg sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits vorhanden. Innerhalb des Erweiterungsgebietes (auf Privatflächen) werden diese Leitungen neu verlegt.

4.1 Wasserversorgung

Die zentrale Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Trinkwassernetz der Stadtwerke Neustadt in Holstein. Alle neu geplanten Standplätze sollen an das Trinkwassernetz angeschlossen werden.

4.2 Löschwasser

Am Rande des Plangebietes sind 4 Hydranten vorhanden, die an das Trinkwassernetz der Stadtwerke Neustadt angeschlossen sind. Die Standorte dieser Hydranten sind in der Planzeichnung dargestellt. Es handelt sich in allen Fällen um Unterflurhydranten mit

einer Leistung von je 48 – 96 m³/h auf PVC-Leitungen DN 100. Die in § 7 Abs. 4 der Zelt- und Campingplatzverordnung geforderte Durchflussmenge von 400 Liter pro Minute entspricht 24 m³/h. Diese Leistung wird durch diese Hydranten also übertroffen.

Die beiden Hydranten in der Straße Haffkampredder sowie im Bereich der vorh. Campingplatzzufahrt reichen aus, um die festen Gebäude, die nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, mit Löschwasser zu versorgen.

Da die beiden Hydranten am Ende der Seestraße bzw. Kortenkamp nur über einen Knickdurchbruch zu erreichen wären, dieser jedoch aus Gründen des Landschaftsschutzes (§ 15 LNatSchG) und wegen der Bedenken der Anwohner nicht erfolgen soll, werden diese beiden Hydranten rechnerisch nicht zur Versorgung des Campingplatzes herangezogen. Um die Forderung des § 7 Abs. 4 und 5 der Zelt- und Campingplatzverordnung zu erfüllen, müssen weitere Hydranten auf dem Campingplatz selbst geschaffen werden. Die Lage dieser Hydranten wird nicht in der Planzeichnung festgesetzt, sondern durch die Ingenieurplanung festgelegt. Die Erfüllung der in § 7 enthaltenen Forderungen ist im Rahmen der Genehmigung des Campingplatzes zu prüfen.

Zu sonstigen Fragen des Brandschutzes s. Ziff. 7.

4.3 Beseitigung des Schmutzwassers

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal im freien Gefälle zum Pumpwerk am Rande des Plangebietes geführt. Von dort wird es mittels der vorhandenen Druckrohrleitung der zentralen Kläranlage der Stadt Neustadt in Holstein zugeführt. Alle neu geplanten Standplätze sollen an das Schmutzwassernetz angeschlossen werden.

4.4 Beseitigung des Niederschlagswassers

Das auf den einzelnen Standplätzen anfallende Niederschlagswasser soll auf diesen versickern. Das auf den festen Gebäuden und versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Regenwasserkanal dem Vorfluter (offener Graben in den Rettiner Wiesen) zugeführt. Die Rettiner Wiesen werden über ein Pumpwerk künstlich entwässert.

4.5 Stromversorgung

Die Versorgung des Ortsteiles Rettin mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke der Stadt Neustadt in Holstein. Alle neu geplanten Standplätze sollen an das Stromnetz angeschlossen werden.

4.6 Gasversorgung

Das Plangebiet wird an das Gasnetz der Stadtwerke Neustadt in Holstein angeschlossen.

4.7 Fernmeldeanlagen

Die Versorgung des Plangebietes mit Fernmeldeanlagen obliegt der Deutschen Telekom.

4.8 Müllbeseitigung

Die Haus- und Sperrmüllabfuhr obliegt dem Zweckverband Ostholstein.

5. Altlasten

Der Stadt Neustadt in Holstein sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten bekannt.

6. Bodenordnung

Sowohl die Campingplatz-Erweiterungsflächen als auch die Ausgleichsflächen befinden sich in Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen sind lediglich im Bereich des geplanten Wanderweges entlang der Stadtgrenze zur Gemeinde Schashagen erforderlich.

7. Brandschutz

Die Hauptfahrwege auf dem Campingplatz entsprechen in ihrer Breite und den Radien den Vorgaben der DIN 14090. Die übrigen Vorgaben dieser DIN (z.B. 10 t Achslast) sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Die Stichwege, die eine Länge von höchstens 80 m haben, entsprechen den Vorgaben des § 4 Abs. 2 der Zelt- und Campingplatzverordnung.

Sowohl der vorhandene Campingplatz als auch die geplante Erweiterung sind so gegliedert, dass sich in den einzelnen Brandabschnitten max. 20 Standplätze befinden. Die Brandgassen (§ 11 Zelt- und Campingplatzverordnung) werden im Bereich des vorhandenen Campingplatzes tlw. nur durch schmale Gehwege gebildet. In diesen Bereichen ist darauf zu achten, dass die Zelte und Wohnwagen so aufgestellt werden, dass zwischen ihnen ein Mindestabstand von 5 m verbleibt. Die Abstandsflächen sind freizuhalten (§ 7 Abs. 2 Zelt- und Campingplatzverordnung).

Zur Löschwasserversorgung s. Ziff 4.2.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Bepflanzung soll in Abstimmung mit der UNB erfolgen, wobei auf die Vermeidung von Feuerbrücken zu achten ist.

8. Kosten

Durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59 entstehen der Stadt Neustadt in Holstein voraussichtlich nur die Kosten für die Fortsetzung der Promenade Bohlenweg) einschließlich des gepl. Wanderweges entlang der Gemeindegrenze.

Die Kosten für den Bohlenweg (ca. 50 m) betragen ca. 6.500,- Euro, die Kosten für den Wanderweg an der Gemeindegrenze (ca. 115 m) betragen ca. 3.000,- bis 5.000,- Euro (Anteil der Stadt Neustadt in Holstein ca. 1.500,- bis 2.500,- Euro), die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen ca. 1.500,- Euro. Insgesamt betragen die Kosten für die Stadt Neustadt in Holstein ca. 10.000,- Euro.

Die Kosten für die Herstellung der Campingplatzerweiterung incl. der Ausgleichsmaßnahmen sind vom Betreiber des Campingplatzes zu tragen.

Neustadt in Holstein, den 10.01.2002



.....
Der Bürgermeister