

Begründung
zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 61
der Stadt Neustadt in Holstein

Verfahrensstand:

- § 3 (1) BauGB
- § 4 (1) BauGB
- § 4 (2) BauGB
- § 3 (2) BauGB
- § 3 (3) BauGB
- § 6 (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

2. Anlass der Planung

3. Inhalte der Planung

- 3.1 Sondergebiet – Camping (Wohnmobilplatz)
- 3.2 Verkehrsfläche
- 3.3 Grünfläche
- 3.4 Flächenanteile

4. beschleunigtes Verfahren

- 4.1 Voraussetzungen
- 4.2 Verfahrensfolgen
- 4.3 inhaltliche Folgen
- 4.4 Entwicklung aus dem F-Plan

5. Natur- und Umweltschutz

- 5.1 Landschaftsplan
- 5.2 Grünordnungsplan
- 5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 5.4 gesetzlich geschützte Biotope
- 5.5 FFH-Gebiet
- 5.6 Umweltbericht

6. sonstige Erläuterungen

- 6.1 Ver- und Entsorgung
- 6.2 Löschwasser
- 6.3 Nutzungskonflikte
- 6.4 Spielplatz
- 6.5 nachrichtliche Übernahme
- 6.6 Kosten, Finanzierung

Anlagen:

- 1. Auszug aus der 22. Änderung des F-Planes
- 2. Auszug aus dem B-Plan Nr. 61 (Ursprungsplan)
- 3. bisherige Bebauung und vorh. Spielplatz

1. Grundlagen, Planungsziele, Allgemeines

1.1 räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 liegt am östlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Pelzerhaken. Die Größe des Änderungsgebietes beträgt ca. 1 ha.

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 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 vom Katasteramt Ostholstein mit Datum vom 13.09.2007 aufgestellte „amtliche Plangrundlage für einen Bebauungsplan“.

1.4 bisherige Nutzung

Die Fläche wurde bis Anfang der 1990-er Jahre größtenteils von der Bundeswehr genutzt. Nachdem diese sich zurückgezogen und die Flächen und Gebäude im Dezember 1997 an die Stadt Neustadt in Holstein verkauft hatte, wurden die Gebäude zwischenzeitlich zu anderen Zwecken genutzt, mittlerweile wurden die ehem. Kasernengebäude im Geltungsbereich der 1. Änderung vollständig und in der näheren Umgebung größtenteils abgebrochen (s. Übersichtsplan 1:10.000 und Anlage 3).

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

Der Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 61 wurde im Zuge der 22. Änderung des F-Planes letztmalig überplant. Darin ist die Fläche dargestellt als „Verkehrsfläche Parkplatz“ und als „Sondergebiet Ferienhäuser“.

1.6 bisherige B-Plan-Festsetzungen (s. Anlage 2)

Im Bebauungsplan Nr. 61 aus dem Jahre 2003 ist der Bereich der jetzigen 1. Änderung als öffentliche und private Grünfläche und als öff. Parkplatz festgesetzt. Die Grünfläche ist außerdem als „Fläche für Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser“ festgesetzt.

2. Anlass der Planung

Es ist vorgesehen, einen Teil der bisher als Parkplatz festgesetzten Fläche als Standplatz für Wohnmobile zu nutzen. Diese dürfen auf einem „normalen“ öffentlichen Parkplatz lediglich eine Nacht stehen bleiben. Um den Wohnmobilisten einen längeren Aufenthalt an diesem Standort zu ermöglichen, soll ein offizieller Wohnmobil-Standplatz mit den zugehörigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen entstehen. Voraussetzung für die Genehmigung eines solchen Platzes ist die Festsetzung als „Sondergebiet – Camping (Wohnmobilplatz)“.

Auch die geplante Errichtung der zu dem Wohnmobilplatz gehörenden baulichen Anlagen macht eine Änderung des B-Planes erforderlich.

Außerdem ist die Anlage eines Buswendepplatzes auf einem Teil der Fläche geplant, die bisher als „private Grünfläche“ festgesetzt ist. Dieser Buswendepplatz ist am Ende der Linienbus-Trasse von Neustadt nach Pelzerhaken erforderlich, da der Bus ansonsten keine Wendemöglichkeit hat.

3. Inhalte der Planung

3.1 Sondergebiet – Camping (Wohnmobilplatz)

Im „Sondergebiet – Camping (Wohnmobilplatz)“ ist die Aufstellung von bis zu 49 Wohnmobilen vorgesehen. Die Fahrgassen (bis zu 1.600 m²) werden versiegelt, zusammen mit den Gebäuden (bis zu 200 m²) ergibt sich eine Versiegelung von bis zu 1.800 m² (s. Ziff. 2.3 der textlichen Festsetzungen). Die einzelnen Standplätze (Größe je 60 m²) werden wassergebunden hergestellt, so dass das anfallende Niederschlagswasser direkt versickern kann (s. auch Ziff. 3.3).

Die im „Sondergebiet – Camping (Wohnmobilplatz)“ zulässigen Nutzungen sind in Ziff. 1.1 der textlichen Festsetzungen festgesetzt. Dabei handelt es sich um die für den Betrieb des Wohnmobilplatzes erforderlichen Anlagen und Einrichtungen:

- WC-Gebäude
- Sanitärgebäude
- Entsorgungsstation
- Müllsammelplatz
- Kiosk

Diese Anlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Hinsichtlich der Dachform sind Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer zulässig, Flachdächer sind jedoch mit einer extensiven Begrünung zu versehen (textliche Festsetzung Ziff. 3.1).

Innerhalb des Sondergebietes ist durch die textliche Festsetzung Ziff. 4.1 ein Anpflanzgebot festgesetzt. Dieses entspricht den Festsetzungen im Ursprungsplan B-Plan Nr. 61.

3.2 Verkehrsfläche

Auf der Verkehrsfläche ist die Errichtung eines Buswendeplatzes vorgesehen. Dieser Platz stellt den Endpunkt der Buslinie von Neustadt in Holstein zum Ortsteil Pelzerhaken dar. Ursprünglich war vorgesehen, dass der Bus im Bereich des öffentlichen Parkplatzes wenden kann, dies ist aufgrund der zu geringen Kurvenradien jedoch nicht möglich.

3.3 Grünfläche

Die Grünfläche bildet eine Zäsur zwischen dem „Sondergebiet Ferienhäuser“ und dem „Sondergebiet – Camping (Wohnmobilplatz)“. Sie erhält – wie bisher – die nähere Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Innerhalb der Grünfläche ist zur Abgrenzung des Wohnmobilplatzes von dem benachbarten Ferienhausgebiet ein Anpflanzgebot festgesetzt. Hier ist die Anpflanzung von Knickgehölzen auf einem Erdwall vorgesehen.

Innerhalb der „Fläche für Abwasserbeseitigung – Niederschlagswasser“ ist die Anlage von Sickermulden vorgesehen, in denen bei Starkregenereignissen das von den nicht versiegelten Standplätzen abfließende Niederschlagswasser versickern kann.

3.4 Flächenanteile

Die Flächenanteile sind aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen und im Diagramm dargestellt:

Fläche	Größe [m ²]	%
SO – Camping (Wohnmobilplatz)	5.300	60
Verkehrsfläche	1.850	21
Grünfläche	1.700	19
Summe (Plangebiet)	8.850	100

Tabelle 1: Flächenanteile

4. beschleunigtes Verfahren

4.1 Voraussetzungen

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 61 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Kasernengeländes. Die ehem. vorhandenen Gebäude sind großenteils bereits abgebrochen (s. Ziff. 1.4 und Anlage 3).
- Die zulässige Grundfläche ist in der Planzeichnung und in Ziff. 2.1 der textlichen Festsetzungen mit 200 m² (< 20.000 m²) festgesetzt.

- Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 a Abs. 1 BauGB).
- Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Natura-2000-Gebiete) bestehen keine Anhaltspunkte (s. auch Ziff. 5.5).

4.2 Verfahrensfolgen

Da erst im Rahmen des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses auf das beschleunigte Verfahren umgestellt wurde, hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bereits stattgefunden.

Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

4.3 inhaltliche Folgen

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB wird von der

- Umweltprüfung nach § 4 Abs.2 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB,
- der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind,
- einer Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich (s. Ziff. 5.3),
- und der Durchführung des Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

4.4 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 1. Änderung des B-Planes Nr. 61 sich aus der 22. Änderung des F-Planes entwickelt:

Zwar wird aus der F-Plan-Darstellung „Verkehrsfläche Parkplatz“ jetzt „Sondergebiet Wohnmobile“ entwickelt, diese beiden Nutzungen sind sich jedoch so ähnlich, dass das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB beachtet ist. Auf dem Parkplatz dürften Wohnmobile auch für eine Nacht stehen, jetzt wird lediglich die Aufenthaltsdauer verlängert. Auch ist der Unterschied, ob hier PKW oder Wohnmobile stehen, baurechtlich nicht so erheblich, dass hierfür eine Änderung des F-Planes erforderlich wäre. Auch die Größe des Sondergebietes (5.300 m²) rechtfertigt keine Änderung des F-Planes.

Der Buswendeplatz nimmt zwar eine Teilfläche des bisherigen „Sondergebietes Ferienhäuser“ ein, die Größe dieser Fläche beträgt jedoch lediglich 800 m² bzw. 4 % des Ferienhausgebietes. Diese flächenmäßig geringfügige Abweichung rechtfertigt keine Änderung des F-Planes.

Unabhängig von der Auffassung der Stadt Neustadt in Holstein, dass die Änderung des B-Planes aus dem gültigen F-Plan entwickelt ist, wird dieser auf dem Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 BauGB).

5. Natur- und Umweltschutz

5.1 Landschaftsplan

In der 3. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes für die Stadt Neustadt ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 61 als geplante Siedlungsfläche bzw. als Verkehrsfläche dargestellt. Insofern entwickelt sich die Änderung des Bebauungsplanes aus dem als festgestellt geltenden Landschaftsplan.

Die Neuaufstellung bzw. Fortschreibung des Landschaftsplanes ist deshalb nicht erforderlich.

5.2 Grünordnungsplan

Der Mitte 2003 vom Büro TGP erarbeitete GOP zum B-Plan Nr. 61 (Ursprungsplan) sieht für den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Verkehrsflächen sowie öffentliche und private Grünflächen vor. Ein kleiner Streifen der Änderungsfläche liegt im „Sondergebiet Ferienhäuser“.

5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die B-Plan-Änderung wird im Vergleich zum Ursprungsplan eine zusätzliche Versiegelung von etwa 400 m² planerisch festgesetzt. Diese gilt gem. § 13 a Abs. 2 Satz 1 Ziff. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.4 Gesetzlich geschützte Biotop

Der vegetationskundlichen und faunistischen Untersuchung, die als Fachbeitrag zur UVS im März 2002 vom Biologenbüro GGV erstellt wurde, ist zu entnehmen, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 61 keine gesetzlich geschützten Biotop vorhanden sind.

5.5 FFH-Gebiet

Das FFH-Gebiet DE-1931-391 „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“ grenzt direkt an den Geltungsbereich der B-Plan-Änderung.

Da die „Sonderbaufläche Wohnmobile“ nur saisonal genutzt wird und diese Nutzung dem bereits bisher zulässigen Parken vergleichbar ist, sind erhebliche Beeinträchtigungen für das FFH-Gebiet nicht zu erwarten.

5.6 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 61 und Nr. 62 für das Entwicklungsgebiet Pelzerhaken ist vom Büro TGP im März 2002 ein Umweltbericht erarbeitet worden.

In diesem Bericht sind die möglichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die umweltrelevanten Schutzgüter umfänglich dargestellt worden.

Im beschleunigten Verfahren wird gem. § 13 a Abs. 2 Satz 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

6. sonstige Erläuterungen

6.1 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 der Straße „Auf der Pelzer Wiese“ sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden.

Die Stromversorgung der einzelnen Standplätze erfolgt über jeweils eine Versorgungssäule mit 6 Anschlüssen für 6 Standplätze.

Eine Wasserentnahmestelle ist innerhalb der überbaubaren Flächen vorgesehen.

Das auf den versiegelten Verkehrsflächen und auf den Fahrgassen des Wohnmobil-Platzes anfallende Niederschlagswasser wird über den Niederschlagswasserkanal im freien Gefälle der Pumpstation zugeführt und von dort aus unterhalb der Wasseroberfläche in die Ostsee gedrückt.

Da die einzelnen Standplätze nicht ersiegelt werden, kann das hier anfallende Niederschlagswasser direkt versickern. Bei Starkregenereignissen stehen zusätzlich die innerhalb der Grünfläche festgesetzten Sickermulden zur Verfügung (s. Ziff. 3.3).

Das im WC- und Sanitärgebäude anfallende Schmutzwasser wird über den in der Straße „Auf der Pelzer Wiese“ vorhandenen Schmutzwasserkanal dem städtischen Klärwerk zugeführt.

Die Chemietoiletten der Wohnmobile können in der Entsorgungsstation geleert werden. Das hier anfallende Schmutzwasser wird ebenfalls dem Schmutzwasserkanal zugeführt.

Die Müllentsorgung obliegt dem Zweckverband Ostholstein (ZVO). Die Fahrzeuge können den Müllsammelplatz des Wohnmobilplatzes direkt anfahren.

6.2 Löschwasser

Am Rande des Plangebietes ist ein Hydrant vorhanden, der die Löschwasserversorgung sicherstellt. Keiner der Wohnmobil-Standplätze ist weiter als 120 m vom Hydranten entfernt. Dessen Standort am Rande des Plangebietes ist in der Planzeichnung dargestellt:

Nr.	Lage	Hydrant	Leitung	Leistung
581	Auf der Pelzer Wiese	Unterflur	DN 100 PVC	96 - 192 m³/h

Tabelle 2: Hydranten

Nach § 7 Abs. 4 der Zelt- und Campingplatzverordnung vom 15.06.2001 beträgt der Löschwasserbedarf 24 m³/h. Dieser Bedarf kann durch den vorhandenen Hydranten gedeckt werden.

6.3 Nutzungskonflikte

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

Das „Sondergebiet Ferienhäuser“ und das „Sondergebiet Wohnmobile“ sind sich von der Nutzung her so ähnlich, dass hier nicht mit Konflikten zu rechnen ist.

Das Gleiche gilt für die Nachbarschaft von Wohnmobil-Standplätzen und öffentlichem Parkplatz.

Der Buswendeplatz wird nicht zu einer Beeinträchtigung des Ferienhausgebietes führen.

6.4 Spielplatz

In ca. 200 m vom Eingangsbereich des Wohnmobilplatzes ist ein öffentlicher Spielplatz vorhanden (s. Anlage 3), weitere touristische Angebote (Surfen, Trampolin-Springen u.s.w.) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

6.5 nachrichtliche Übernahme

Auf Empfehlung des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck werden die Inhalte des § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes als nachrichtliche Übernahme in den Text (Teil B) übernommen.

6.6 Kosten, Finanzierung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 entstehen der Stadt Neustadt in Holstein – außer den Kosten für die Planaufstellung – die Kosten für die Tiefbaumaßnahmen. Diese sind in folgender Tabelle aufgelistet:

Nr.	Maßnahme	Kosten [€]	Umlegung	städt. Anteil
1	Herstellung des Buswendeplatzes	20.000	-----	20.000
2	Herstellung der Standplätze für die Reisemobile	*) 200.000	-----	-----
3				
Σ	Summe	220.000	-----	20.000

*) Die Kosten für die Herstellung der Standplätze in Höhe von ca. 200.000,- € werden vom Tourismus-Service verauslagt. Sie sollen über Pachteinnahmen refinanziert werden.

Der städtische Anteil in Höhe von ca. 20.000,- € ist in den städtischen Vermögenshaushalt 2008 eingestellt.

Neustadt in Holstein,
den

.....
Der Bürgermeister