

Begründung
zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 62
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. Geltungsbereich, Grundlagen

- 1.1 räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Rechtsgrundlagen
- 1.3 Plangrundlage
- 1.4 vereinfachtes Verfahren

2. Anlass der Planung

3. Inhalte der Planung

4. Entwicklung aus dem F-Plan

5. Landschaftspflege

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

6. Kosten, Finanzierung

1. Geltungsbereich, Grundlagen

1.1 räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 umfasst den gesamten Ursprungsplan. Dieser liegt im Ortsteil Pelzerhaken südlich der Wiesenstraße.

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 besteht lediglich aus einer Ergänzung der textlichen Festsetzungen (Teil B) des Ursprungsplanes. Sie erstreckt sich räumlich auf den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Da es keine „Planzeichnung (Teil A)“ gibt, wird auch keine Plangrundlage benötigt.

1.4 vereinfachtes Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

2. Anlass der Planung

Im Bebauungsplan Nr. 62 sind u.a. Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, es fehlt jedoch die untere Bezugshöhe für diese Festsetzungen. Um hier rechtliche Klarheit zu schaffen, wird die 1. Änderung des Planes durchgeführt.

3. Inhalte der Planung

Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Gem. § 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden. Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Dies wurde beim Ursprungsplan versäumt, was zu rechtlichen Unsicherheiten führt. Um diese auszuschließen, wird die untere Bezugshöhe festgesetzt.

Als untere Bezugshöhe wird die Straßenoberkante in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront festgesetzt. Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben, es handelt sich um Sandaufspülungen der Ostsee, die natürlichen Geländehöhen liegen fast ausschließlich zwischen 1,50 m und 2,50 m über NN. Die Straßenhöhen liegen fast ausschließlich zwischen 2,00 m und 2,50 m über NN. Als Bezugshöhe wird die Oberkante der Straße festgesetzt, damit die Gebäudehöhen der Längsneigung der Straße folgen können. Abweichungen bei ansteigendem oder abfallendem Gelände werden nicht festgesetzt, da das Gelände fast eben ist und die Gebäudehöhen sich an der Höhe der Straße orientieren sollen.

4. Entwicklung aus dem F-Plan

Für den Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 62 gilt die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, diese wurde im Jahr 2004 wirksam. Sie enthält keine Höhendarstellungen.

5. Landschaftspflege

5.1 Landschaftsplan

Für den Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 62 gilt die 3. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes aus dem Jahr 2002.

5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 62 nicht erforderlich, da durch die Konkretisierung der Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen keine größeren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind als nach dem Ursprungsplan.

5.3 Umweltprüfung, Umweltbericht

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen, da die 1. Änderung des B-Planes Nr. 62 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt wird (s. Ziff. 1.4).

5.4 Grünordnungsplan

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 62 nicht erforderlich.

6. Kosten, Finanzierung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 entstehen der Stadt Neustadt in Holstein – außer den Kosten für die Planaufstellung – keine Kosten.

Neustadt in Holstein,

den 03.02.2009

.....

Der Bürgermeister