

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr. 66
der Stadt Neustadt in Holstein

„Campingplatz Am Hohen Ufer“

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 Sondergebiet Campingplatz
- 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. Kosten

8. Erdkabel

1. Grundlagen, Allgemeines

1.1 Lage, Geltungsbereich, Größe

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortsteilen Neustadt und Pelzerhaken direkt an der Ostsee. Der Geltungsbereich erstreckt sich von der Pelzerhakener Straße im Norden bis zur Ostsee im Süden. Westlich schließt eine landwirtschaftlich genutzte bzw. brachliegende Fläche an, östlich wird das Plangebiet durch das Baugebiet "Luskroog" (B-Plan Nr. 9) begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 10,2 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 (GVBl. 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 ein aktueller Auszug aus der ALK.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 66 entwickelt sich teilweise aus der Teilfläche 2 der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (bestehender Campingplatz), die am 11.05.1998 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt und am 15.06.1998 rechtskräftig wurde, sowie aus der Teilfläche 4 der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes, die am 22.11.2000 tlw. genehmigt und am 09.06.2001 rechtskräftig 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 bereits entfallenen ca. 480 Standplätze sind mehrere Ersatzstandorte vorgesehen, die die Camper aufnehmen sollen. Einer dieser Standorte ist die bisherige Freifläche westlich des vorhandenen Campingplatzes "Am hohen Ufer". Dieser soll Richtung Westen um ca. 52 Standplätze erweitert werden.

1.6 bisherige Nutzung

Im Plangebiet befindet sich ein vorhandener Campingplatz mit ca. 245 Standplätzen. Die Erweiterungsfläche einschließlich der nördlich und südlich gelegenen Ausgleichsflächen wird z.Zt. als Grünland landwirtschaftlich genutzt bzw. liegt brach. Die Nutzung im Bereich des vorhandenen Campingplatzes entspricht den Festsetzungen.

2. Begründung zu den Planinhalten

2.1 Sondergebiet Campingplatz

Im Bereich des bestehenden Campingplatzes sind für die vorhandenen Gebäude überbaubare Flächen festgesetzt: für das Anmeldegebäude, ein Werkstattgebäude, einen Kiosk sowie 2 Sanitärgebäude und 2 Ferienwohnungen. An der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind 2 Ferienhäuser vorhanden, von denen eines durch eine überbaubare Fläche planungsrechtlich gesichert wird; das im 100 m-Streifen (§ 11 LnatSchG und § 80 LWasserG) liegende Ferienhaus erhält keine überbaubare Fläche, da es weder genehmigt wurde noch genehmigungsfähig ist.

Die maximale Anzahl und die Mindestgröße der Standplätze (s. Text Ziff. 1.1) wird festgesetzt, um einen Qualitätsstandard zu sichern und um zu gewährleisten, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden.

2.2 Verkehr

2.2.1 Erschließung

Der vorhandene Campingplatz ist über die "Pelzerhakener Straße" erschlossen. Das Erweiterungsgebiet erhält eine eigene Zufahrt von dieser Straße. 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. Für Besucher sind ca. 25 Stellplätze im Eingangsbereich zum bestehenden Campingplatz vorhanden, ca. 17 weitere Besucherstellplätze sind im Eingangsbereich der Erweiterung geplant.

2.2.3 Gehwege

Der von Neustadt nach Pelzerhaken führende Wanderweg auf dem Steilufer ist als Fußgängerbereich festgesetzt. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Gehrecht zugunsten der All-gemeinheit festgesetzt (östlich des Spielplatzes). Hier ist eine Fußwegverbindung zwischen dem Steiluferwanderweg und dem Wendepunkt der Straße "Am hohen Ufer" vorgesehen, so dass aus den oberhalb gelegenen Baugebieten "Luskroog" (B-Plan Nr. 9) und "Im Felde" (B-Plan Nr. 20) eine direkte Gehwegverbindung zum Steiluferwanderweg und über die 40 m weiter westlich gelegene Treppe bis zum Strand besteht.

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.

Die im Grünordnungsplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurden – soweit nach § 9 Abs. 1 BauGB möglich - in den Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen Ziff. 3 – 5) übernommen.

Sämtliche festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen - abgesehen von einer Ausnahme - wurden den mit der Erweiterung des Campingplatzes verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet (s. Text Ziff. 6), da lediglich hier Eingriffe vorgesehen (und nach den Festsetzungen des B-Planes möglich) sind. Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe erreicht.

Die Realisierung der Maßnahmen stellt der Kreis Ostholstein durch die Erteilung entsprechender Auflagen in den Genehmigungen sicher. Gleichzeitig gibt der Campingplatzbetreiber eine Verpflichtungserklärung zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ab.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird gem. der Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 27. Juli 2001 nicht für erforderlich gehalten: Bei dem Vorhaben handelt es sich lediglich um eine Erweiterung eines vorhandenen Campingplatzes um 52 Standplätze. Eine gravierende Veränderung auf dem vorhandenen Platz ist nicht vorgesehen. Die Prüfung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben nach Baurecht wird erst bei Vorhaben mit 200 Plätzen empfohlen. Die Schutzgüter wurden in dem Grünordnungsplan sachgerecht dargestellt, durch die Erweiterung sind keine gravierenden Umweltauswirkungen zu erwarten.

Teile des vorhandenen Campingplatzes befinden sich im Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gem. § 11 LNatSchG. Hierfür ist eine Ausnahmegenehmigung bei der UNB beantragt worden. Die Stadt Neustadt in Holstein geht davon aus, dass diese erteilt wird, da die UNB für den bestehenden Campingplatz bereits eine Gesamtgenehmigung erteilt hat.

Teile des vorhandenen Campingplatzes und der geplanten Erweiterung befinden sich im Bauverbotsstreifen gem. § 80 LWG. Hierfür hat das Amt für Ländliche Räume Kiel mit Datum vom 23.10.2001 eine Ausnahme gem. § 80 Abs. 3 LWG zugelassen.

3. Emissionen / Nutzungskonflikte

Nutzungskonflikte durch die Campingplatzenerweiterung sind im Plangebiet sowie zu den angrenzenden Gebieten nicht zu erwarten: östlich schließt der vorhandene Campingplatz an, nördlich (durch eine Straße getrennt) und westlich landwirtschaftlich genutzte bzw. brach liegende Flächen.

4. Ver- und Entsorgung

In der Pelzerhakener Straße sind alle erforderlichen Versorgungsleitungen 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 2 Hydranten vorhanden, die an das Trinkwassernetz der Stadtwerke Neustadt angeschlossen sind. Die Standorte dieser Hydranten sind in der Planzeichnung dargestellt. Bei dem Hydranten in der Pelzerhakener Straße (nördliches Plangebiet) handelt es sich um einen Unterflurhydranten mit einer Leistung von mehr als 192 m³/h auf einer AZ-Leitung DN 300. Bei dem Hydranten in der Straße "Am Hohen Ufer" (Ostgrenze des Plangebietes) handelt es sich um einen Unterflurhydranten mit einer Leistung von 48 – 96 m³/h auf einer GG-Leitung DN 80. Die Entfernung von einem Standplatz zum nächsten Hydranten beträgt max. 230 m Luftlinie.

4.3 Beseitigung des Schmutzwassers

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über den auf privatem Gelände vorhandenen Schmutzwasserkanal im freien Gefälle zum Wendepunkt der Straße "Am hohen Ufer" und von hier über den öffentlichen Schmutzwasserkanal zum Pumpwerk im Eschenweg geführt.

4.4 Beseitigung des Niederschlagswassers

Das auf den einzelnen Standplätzen anfallende Niederschlagswasser soll auf diesen versickern. Das gilt auch für das auf den festen Gebäuden und versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser.

4.5 Stromversorgung

Die Versorgung 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 nicht erforderlich.

7. Kosten

Durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 entstehen der Stadt Neustadt in Holstein voraussichtlich keine Kosten.

8. Erdkabel

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (im Bereich der Pelzerhakener Straße) betreibt das Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck ein Überwachungskabel für den Leuchtturm Pelzerhaken. Dieses Kabel ist in der Planzeichnung nicht dargestellt. Es darf keine Beeinträchtigung dieses Kabels eintreten. Eventuelle Bodenarbeiten sind vorher mit dem Wasserbaumeister des WSA Lübeck unter der Telefonnummer 04362/185530 abzustimmen.

Neustadt in Holstein, den 14.02.2002




.....
Der Bürgermeister