

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 67

der Stadt Neustadt in Holstein

„Am Steilufer“

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
 - 2.3.1 Grünordnungsplan / Eingriff – Ausgleich
 - 2.3.2 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen
 - 2.3.3 Bauverbotsstreifen
 - 2.3.4 Kinderspielplatz
- 2.4 Sportboothafen

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

1. Grundlagen, Allgemeines

1.1 Lage, Geltungsbereich, Größe

Das Plangebiet liegt zwischen der Stadt Neustadt in Holstein und dem Ortsteil Pelzerhaken. Der Geltungsbereich erstreckt sich von der „Pelzerhakener Straße im Norden bis zur Ostsee im Süden. Im Osten wird er durch den Campingplatz „Am hohen Ufer“ und im Westen durch den Campingplatz „Seeblick“ begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,4 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), zuletzt geändert durch Artikel 12 des UVP-Gesetzes vom 27.07.2001,
- 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 ein Lageplan, der durch das Vermessungsbüro Ruwoldt & Brüning (Oldenburg i.H.) mit Datum vom 20.09.2002 nach örtlicher Vermessung und Katasterunterlagen gefertigt wurde. Die Plangrundlage wurde als digitale Vektordatei erstellt.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 67 entwickelt sich größtenteils aus der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes, die sich z.Zt. im Aufstellungsverfahren befindet. In dieser Änderung wird das Plangebiet als "Sondergebiet Camping mit Winterabstellung", die Randbereiche zur Ostsee und zur Pelzerhakener Straße 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 den vorhandenen Campingplätzen „Am hohen Ufer“ und „Seeblick“. Hier sollen ca. 110 Ersatz-Standplätze entstehen. Um den geeignetsten Ersatz-Standort zu finden, wurde im Rahmen der 20. Änderung des F-Planes (s. Ziff. 1.4) eine „vergleichende Studie“ in Auftrag gegeben. Diese untersucht 5 mögliche Standorte im Bereich Neustadt-Pelzerhaken-Rettin und kommt zu dem Ergebnis, dass die nunmehr überplante Fläche die geeignetste ist (s. Erläuterungsbericht zur 20. Änderung des F-Planes).

1.6 bisherige Nutzung

Das Plangebiet wird z.Zt. landwirtschaftlich genutzt. Im zentralen Bereich befindet sich ein Wohngebäude, das der künftige Betreiber des Campingplatzes selbst bewohnt, sowie ein Nebengebäude. Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein (relativ schmaler) öffentlicher Badestrand und oberhalb des Steilufers ein öffentlicher Wanderweg.

2. Begründung zu den Planinhalten

2.1 Sondergebiet Campingplatz

Im Eingangsbereich des geplanten Campingplatzes ist für das Anmelde- und Sanitärgebäude eine überbaubare Fläche festgesetzt. Die mit 200 m² festgesetzte Grundfläche reicht hierfür aus, da alle Standplätze mit Trinkwasser versorgt und an das Schmutzwasser-Netz angeschlossen werden.

Im zentralen Bereich ist ein älteres Wohngebäude vorhanden, welches bereits jetzt vom künftigen Betreiber des Campingplatzes und seiner Familie bewohnt wird. Um hier der Errichtung eines neuen Betreibergebäudes zu ermöglichen, wird eine Grundfläche von 600 m² festgesetzt.

Die maximale Anzahl und die Mindestgröße der Standplätze (s. Text Ziff. 5 u. 6) 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 Campingplatz wird von der „Pelzerhakener Straße“ her erschlossen, die Zufahrt ist bereits vorhanden. Zu Entsorgung der Müllsammelstelle ist eine separate Zufahrt vorgesehen. 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 Zeit- und Campingplatzverordnung vom 15.06.2001 ist für je 25 Standplätze mindestens 1 Stellplatz für Besucherinnen oder Besucher bereitzuhalten, bei 110 Standplätzen (s. textl. Festsetzungen Ziff. 1) wären dies 5 Stellplätze. Im Eingangsbereich des Campingplatzes sind 20 Stellplätze für Besucherinnen und Besucher geplant.

2.2.3 Gehwege

Im südlichen Plangebiet ist der vorhandene Wanderweg, der sich entlang der Ostseeküste von Neustadt in Holstein über Pelzerhaken bis nach Rettin erstreckt, als Fußgängerbereich festgesetzt. Von hier besteht ein Zugang zum Campingplatz. 100 m westlich des Campingplatzes befindet sich ein öffentliches Gehweg (s. Übersichtsplan), der die Pelzerhakener Straße mit dem Wanderweg verbindet. Der Zugang zum Strand wird durch eine öffentliche Treppe gewährleistet, die den Höhenunterschied des Steilufers überwindet.

2.3 Landschaftspflege

2.3.1 Grünordnungsplan / Eingriff - Ausgleich

Um zu gewährleisten, dass die landschaftspflegerischen Belange bei der Planung ausreichend berücksichtigt werden, wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt.

Die im Grünordnungsplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen Ziff. 5 und 6) übernommen.

Der komplette Text der Ziffern 5.3 (Ausgleichsermittlung), 5.4 (Ausgleichsflächen) und 5.5 (Ausgleichsbilanz) des GOP ist als Anlage dieser 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 entsprechende Zuordnung ist in Ziff. 8 der textlichen Festsetzungen enthalten. Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe erreicht.

2.3.2 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen

Gem. § 11 LNatSchG wird der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen von baulichen Anlagen freigehalten. Zwar ist ein kleiner Teil dieses Streifens als „SO Campingplatz“ festgesetzt, dies steht der Freihaltung jedoch nicht entgegen: an der geplanten Parzellierung ist ablesbar, dass die Wohnwagen oberhalb dieses Streifens angeordnet werden können und er somit von baulichen Anlagen freigehalten wird.

2.3.3 Bauverbotsstreifen

Der Bauverbotsstreifen gem. § 80 LWasserG wird teilweise für die Campingnutzung in Anspruch genommen. Die erforderliche Ausnahmegenehmigung wird innerhalb des Bauleitplanverfahrens beim ALR beantragt.

2.3.4 Kinderspielplatz

Nach der Zelt- und Campingplatzverordnung sind Kinderspielplätze auf Campingplätzen nicht zwingend erforderlich; daher wird kein spezieller Standort hierfür festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche südlich des Campingplatzes sind jedoch ausreichend Spielmöglichkeiten vorhanden.

3. Emissionen / Nutzungskonflikte

Nutzungskonflikte sind im Plangebiet sowie zu den angrenzenden Gebieten nicht zu erwarten, da östlich und westlich des geplanten Campingplatzes bereits Campingplätze vorhanden sind, die Flächen nördlich des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Wasserversorgung

Die zentrale Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Trinkwassernetz der Stadtwerke Neustadt in Holstein. In der „Pelzerhakener Straße“ sind eine AZ-Leitung DN 300 und eine AZ-Leitung DN 150 vorhanden. Alle neu geplanten Standplätze sollen an das Trinkwassernetz angeschlossen werden.

4.2 Löschwasser

In der Nähe des geplanten Campingplatzes sind keine Hydranten vorhanden. In der Mitte des Campingplatzes ist die Aufstellung eines Überflurhydranten mit einer Leistung von mind. 48 m³/h vorgesehen, dieser wird an das Trinkwassernetz angeschlossen (s. Ziff. 4.1). Keiner der Standplätze ist weiter als 115 m von diesem Hydranten entfernt.

Zu sonstigen Fragen des Brandschutzes s. Ziff. 7.

4.3 Beseitigung des Schmutzwassers

Jeder Standplatz sowie die innerhalb der überbaubaren Flächen zulässigen Gebäude sollen an das Schmutzwassernetz angeschlossen werden. Dazu soll das Schmutzwasser im freien Gefälle zum tiefsten Geländepunkt auf dem Campingplatz geführt und von hier aus mittels einer zu erstellenden Pumpstation und Druckrohrleitung zum Baugebiet „Luskroog“ gepumpt werden. Von hier aus wird das Schmutzwasser im freien Gefälle zu der im „Eschenweg“ vorhandenen Pumpstation geführt und über eine vorhandene Druckrohrleitung der zentralen Kläranlage der Stadt Neustadt in Holstein zugeführt.

4.4 Beseitigung des Niederschlagswassers

Das auf den einzelnen Standplätzen sowie auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickern.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik und die gesetzlichen Bestimmungen (§§ 2-7 WHG, § 31 LWG i.V.m. der Landesverordnung über die Anforderungen an die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser vom 25.05.2002 (GVOBl. S. 22) sind vor Baudurchführung umzusetzen.

4.5 Stromversorgung

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

4.6 Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Stadtgas ist nicht vorgesehen.

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 Flächen des geplanten Campingplatzes als auch die Ausgleichsflächen befinden sich in Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht 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 60 m haben, entsprechen den Vorgaben des § 4 Abs. 2 der Zelt- und Campingplatzverordnung.

Der Campingplatz ist so gegliedert, dass sich in den einzelnen Brandabschnitten max. 12 Standplätze befinden. Die Stichwege bilden gleichzeitig die Brandgassen (§ 11 Zelt- und Campingplatzverordnung). Die Abstandsflächen sind freizuhalten (§ 7 Abs. 2 Zelt- und Campingplatzverordnung).

Um die Sicherheit zu erhöhen, wird für Gebäude mit Aufenthaltsräumen eine harte Bedachung festgesetzt (s. Text Ziff. 9).

Zur Löschwasserversorgung s. Ziff 4.2.

8. Kosten

Durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 entstehen der Stadt Neustadt in Holstein voraussichtlich keine Kosten.

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

Neustadt in Holstein, den 19.01.2004



.....
Der Bürgermeister