

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

DER INNENENTWICKLUNG NR. 74

DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN

für ein Gebiet in Pelzerhaken zwischen der Strandallee, dem Dünenweg, der Straße Zum Leuchtturm und der Ostsee;

„ehemaliges Schullandheim des Landkreises Göttingen“



Röntgenstraße 1 • 23701 Eutin
 Tel.: 04521 / 83 03 991
 Fax.: 04521 / 83 03 993
 www.stadtplanung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	10
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	14
2	Planbegründung	15
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	15
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	21
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein	22
2.4	Erschließung	24
2.5	Grünplanung	26
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	29
3	Emissionen und Immissionen	29
3.1	Emissionen	29
3.2	Immissionen	30
4	Ver- und Entsorgung	33
4.1	Stromversorgung	33
4.2	Wasserver- und -entsorgung	33
4.3	Löschwasserversorgung	34
4.4	Müllentsorgung	35
4.5	Gas	35
5	Hinweise zum Bodenschutz	36
5.1	Bodenschutz	36
5.2	Altlasten	36
5.3	Archäologie/Geotope	36
5.4	Hochwasserschutz	37
5.5	Sicherheit der Schifffahrt	38
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	38
7	Städtebauliche Daten	39
7.1	Flächenbilanz	39
7.2	Bauliche Nutzung	39
8	Kosten für die Stadt	39
9	Verfahrensvermerk	39

Anlage 1: FFH-Vorprüfung von neuvia - ingenieure und architekten, Dipl.-Ing. Enno Meier-Schomburg, Hoisdorf, vom 21.02.2012, ergänzt vom 13.05.2013

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung Nr. ALK1040.10282013 G vom ALN Akustik Labor Nord GmbH aus Kiel, vom 16.01.2013

Anlage 3: Verschattungsmodell für den Sonnenstand: 21.03/21.09 von: WIRSIND Architekten & Stadtplaner, vom 02.05.2013 (S. 40)

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

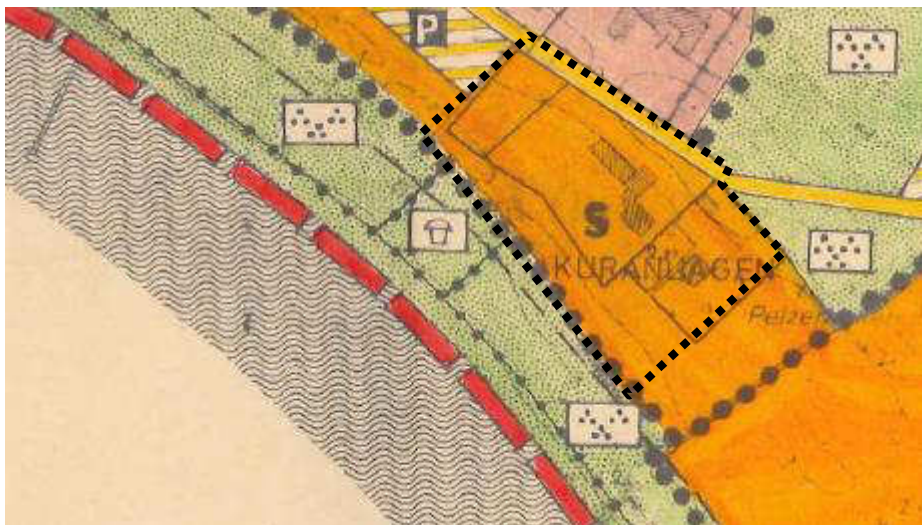
Planungsziel ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen dafür, dass das nicht mehr genutzte „Schullandheim des Landkreises Göttingen“ in Pelzerhaken abgerissen und durch eine Bebauungs- bzw. Nutzungsstruktur ersetzt werden kann, die der Stärkung der touristischen Infrastruktur dient.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Bis zum Jahr 2007 wurde im Plangebiet das Schullandheim des Landkreises Göttingen betrieben. Allerdings sanken die Teilnehmerzahlen ständig, so dass letztendlich eine wirtschaftliche Auslastung der Einrichtung nicht mehr erfolgte. Somit war eine Schließung unausweichlich. Eine weitere Nutzung als Schullandheim wird nicht mehr erfolgen, da kaum noch Bedarf an solchen Einrichtungen besteht.

Auf Grundlage der geltenden 9. Änderung des Flächennutzungsplanes könnte hier ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kuranlagen“ entstehen. Der Bedarf an Kuranlagen besteht jedoch kaum. Daher besteht kein Interesse mehr bei der Stadt, dieses Konzept weiter zu verfolgen.

Bild 1: Auszug aus 9. Änderung des Flächennutzungsplanes



Die Stadt Neustadt in Holstein führte kürzlich einen Wettbewerb für den ca. 500 m langen „Südstrand“ von Pelzerhaken und seinem Umfeld durch, der zum Gegenstand die städtebauliche, hochbauliche und landschaftsarchitektonische Neuordnung des Bereiches hatte.

Bild 2: städtebauliches Entwicklungskonzept für die B-Pläne Nr. 61 und 62 Pelzerhaken, gefunden am 28.11.2012 unter

<http://www.stadt-neustadt.de/index.phtml?mNavID=1730.1&sNavID=1730.54&La=1>



Dieser Bereich ist zum großen Teil ein ehemaliges Bundeswehrgelände, der eine besondere Attraktivität durch seine Lage an der Ostsee hat. Der Bereich soll nun schrittweise als Wohn- und Tourismusstandort entwickelt werden. Angedacht sind familienfreundliche Hotelanlagen, familiengerechte Ferienwohnanlagen und neue Wohnbaugebiete.

Das Plangebiet grenzt genau an dieses Entwicklungsgebiet. Durch den Abriss der vorhandenen baulichen Nutzung ergibt sich eine völlig neue Planungssituation. Diese soll wie folgt genutzt werden:

- Die nordöstlich und östlich des Plangebietes begonnenen Wohnstrukturen werden im östlichen Teil des Plangebietes fortgeführt.
- Im westlichen Bereich sollen hingegen die kompakten Strukturen fortgeführt werden, die im Westen und Nordwesten angrenzen. Dadurch wird ein Übergang zu dem im Westen angrenzenden Ortsschwerpunkt geschaffen. Geplant ist hier die Errichtung einer Ferienhausanlage oder eines Hotels mit Läden, Gaststätte etc..
- Die Promenade wird als Bestandteil der Gesamtplanung mit aufgenommen und – gemäß der neuen Situation – ortsplanerisch verträglich neu gestaltet.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Betracht ziehen lässt. Das Plangebiet:

- dient bisher dem Tourismus in Form eines Schullandheimes,
- es befindet sich direkt an der Promenade in Richtung Ostsee und
- es liegt in einem Ort, in dem der Tourismus entwickelt werden soll.

Auf Grund dieser Situation in der Lage ist offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant ist für

- Ferienwohnungen oder
- ein Hotel.

Genau diese beiden Nutzungen sind nach Text-Punkt 1.2 Nr. 2 zulässig. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebauliche nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „lebensnahen Betrachtung“ nicht in Betracht.

Insgesamt werden die planerischen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass Neustadt in Holstein als Wohnort gestärkt wird und ein Ausbau des touristischen Angebotes erfolgen kann mit dem Ziel:

- die Qualität zu erhöhen,
- das Angebot zu erhöhen und breiter zu fächern und
- die Saison zu verlängern.

Insgesamt wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Bisher stehen noch die Gebäude des Landjugendheimes. Da es im Innenbereich nach § 34 BauGB liegt, könnte es jederzeit wieder in Betrieb genommen werden. Nach den Angaben des Landkreises Göttingen, Amt für Gebäudemanagement, vom 29.04.2013 können ganzjährig:

- 240 Betten genutzt werden, die sich über die verschiedenen Unterkunftsgebäude im Schullandheim verteilen.
- täglich 5 bis 7 Mitarbeiter – bei Bedarf auch mehr - in Vollzeit (Heimleitung, Koch, Hausmeister, Hausmeisterhelfer und Küchenhelferinnen) das Grundstück anfahren.

So konnte der Landkreis beispielsweise im Jahr 2004 ca. 34.580 Übernachtungen verzeichnen. Dies entsprach einer Auslastung von 39 %, gerechnet auf 365 Tage. Im Folgejahr waren es 30.533 Übernachtungen. Im Durchschnitt ist unter den bisherigen Bedingungen von ca. 35.000 bis 36.000 Übernachtungen pro Jahr auszugehen. In der Bauleitplanung sind grundsätzlich Mittelwerte anzunehmen. Somit ist hier – bei einer nur 39 % igen Auslastung - bereits knapp 99 Gäste pro Tag zuzüglich der Mitarbeiter anzunehmen.

Dabei wurden die Betten zusätzlich z. B. an Schulen, Vereine, an Familien und auch Einzelpersonen vermietet, welches folglich auch zu einem erhöhten Fahrzeugaufkommen durch Pkw's führte. Baurechtliche oder vergleichbare Einschränkungen hinsichtlich einer Mindestanzahl der Personen oder Übernachtungen gibt es nicht.

Das bisherige Konzept geht von max. 75 Apartments mit bis zu durchschnittlich 2,5 Betten je Apartment ca. 180 Betten im SO-Gebiet aus. Bei den 188 Betten ist eine Auslastung von 60 % realistisch. Somit sind dies auf 365 Tage (68.620 Übernachtungen x 0,6 = 41.172: 365 Tage =) 113 Gäste pro Tag.

Im WA-Gebiet sollen 10 Häuser mit max. 2 Wohnungen entstehen. Bei der letzten detaillierten Volkszählung am 25.05.1987 wurden in Pelzerhaken 898 Einwohner und 307 Haushalte gezählt. Somit leben im Mittel 2,92 Einwohner je Haushalt. Bei 20 Wohnungen sind dies somit 67 Einwohner.

Insgesamt ist somit von ca. 180 Personen auszugehen, die innerhalb des Plangebietes wohnen oder sich während ihres Urlaubsaufenthaltes dort aufhalten. Dies sind ca. 81 mehr als es bisher der Fall war. Auf 210 m² Grünfläche wäre somit eine Person mehr Belastung. Allerdings wird darauf verwiesen, dass die Freizeit- und geschützten Flächen klar gegliedert sind. Somit können sich die zusätzlichen Personen nur in den Bereichen aufhalten, die bereits touristisch geprägt, und nach den Zielen des Landes, auch weiterhin qualitativ aufgewertet und touristisch genutzt werden sollen. Die 81 Personen mehr greifen auch nicht in die Strandlandschaft ein bzw. verändern die-se. Somit ist weder eine Veränderung noch erhebliche Beeinträchtigung der Schutzziele des FFH-Gebietes erkennbar.

Auch wären jetzt schon – nach § 34 BauGB - Modernisierungs- bzw. Erweiterungsmaßnahmen im Schullandheim möglich, was zu einer höheren Bettenzahl mit einer Auslastung bis – realistisch - ca. 60 % führen könnte. Dies wären bei den bereits vorhandenen 240 Betten ca. $(87.600 \text{ Übernachtungen} \times 0,65 = 52.560 : 365 \text{ Tage} =)$ 144 Gäste pro Tag. Weitergehende Bettenerhöhungen und Auslastungen wären zulässig.

Auf Grund der Größe und Lage des Baugebietes ist immer eine realistische Unterbringung von ca. 180 Gästen pro Tag im Plangebiet anzunehmen; mit oder ohne Bebauungsplan.

Somit sind die Überschreitung einer Erheblichkeitsschwelle gegenüber der heute zulässigen Nutzung und eine daraus resultierenden erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes nicht erkennbar, die das Erfordernis einer FFH-Prüfung begründet.

Fazit: Die Planung erhöht den Nutzungsdruck nicht gegenüber dem, was bisher dort möglich und zulässig ist.

Im Plangebiet war bisher der Bau einer Hochwasserschutzanlage vorgesehen. Dazu wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durch das Büro TGP aus Lübeck, vom 28.06.2012 durchgeführt. Diese kommt unter Punkt 6.11 zum Ergebnis, dass aus der artenschutzrechtlichen Betrachtung hervorgeht, dass es zu keinem Eintreten der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Zudem werden für die Planung Flächen beansprucht, die bisher als Parkanlage dienen. Somit verursacht auch diese Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen.

Zudem wurde in einer FFH-Vorprüfung abgeprüft, ob die Planung wesentliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet (siehe Bild 3) hat. Wie der Anlage 1 zu entnehmen ist, sind diese nicht zu erwarten.

Westlich des Plangebietes liegt der Bebauungsplan Nr. 57 A. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Kurgebiet zu. Nach seiner Zweckbestimmung sind hier Kureinrichtungen und Fremdenbeherbergungen zulässig mit baulichen Nutzungen wie Kureinrichtungen, Beherbergungsbetriebe, Folgeeinrichtungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für gesundheitliche Zwecke und Wohnungen im Obergeschoss. Damit wollte die Stadt seit der Aufstellung des Be-

bauungsplanes Nr. 57 A hier ein Gebiet entwickeln, welches dem zentrumsnahen, aktiven Fremdenverkehr dient und die dazu gehörigen Aktivitäten anbieten kann. So waren und sind gerade in diesem touristisch attraktiven Bereich größere Betriebe des Beherbergungsgewerbes (= Hotels), gewollt, die mehr als 10 Betten haben. Daher erfolgt die Zulassung einer bis zu 2-geschossigen Bauweise im Ursprungsplan, wohlwissend, dass diese nur in Misch- oder Kerngebieten zulässig ist mit einem Schutzanspruch nach der DIN 18005 von 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts. Auch haben die im Ursprungsplan zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für gesundheitliche Zwecke einen größeren Einzugsbereich. Dieser führt bekanntermaßen in seiner Gesamtheit zu erhöhten Immissionen. Diese zulässigen Nutzungen sind nicht in Baugebieten mit einem erhöhten immissionsrechtlichen Schutzanspruches zulässig, wie zum Beispiel in einem reinem Kurgebiet, welches ausschließlich der Gesundheit von Menschen dient. Somit wird aus den geltenden Festsetzungen deutlich, dass das Planungsziel der Planung die Planung eines touristischen Anziehungsmagnetes war und ist, der lediglich den Schutzanspruch eines Mischgebietes hatte und hat. Diese Nutzungsstruktur soll im gesamten Plangebiet fortgeführt werden. Folglich verursacht die Planung eines Sonstigen Sondergebietes „Fremdenbeherbergung“ keine lärmbezogenen Auswirkungen auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 57 A, deren geltende Art und Zweckbestimmung weitgehend übereinstimmend ist mit denen des Plangebietes.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.4 **Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB**

a) **Begründung des Verfahrens**

Das Plangebiet ist bebaut. Im Südwesten grenzt die Fläche an die Fußgängerpromenade, der sich eine intensiv genutzte Grünfläche mit daran angrenzender Düne und die Ostsee anschließen. Ansonsten ist das Gebiet mit Gebäuden umbaut. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „Nachverdichtung der Innenentwicklung“ i. S. § 13 BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) **Anwendbarkeit**

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundflächen überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nicht begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht unterliegen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, ist das Plangebiet bebaut und von drei Seiten von Bebauung umgeben. Zur vierten Seite liegt die Ostsee. Der Höhenunterschied zur Ostsee beträgt ca. 2 m über Normalnull (NN). Durch die parallel der Ostsee verlaufende Promenade besteht eine klare Bau- bzw. Ortsgrenze. Eine freie Entwicklung in die unbebaute Landschaft erfolgt nicht. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 (m²) Grundfläche: Bisher ist das Plangebiet mit einer Grundfläche von ca. 4.000 m² bebaut. Durch die Planung kann eine Grundfläche von ca. 5.773 m² für Hauptanlagen und unselbständige Gebäudeteile bebaut werden. Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

In der Umgebung sind weder allgemeine Wohngebiete noch SO-Gebiete-Beherbergungsgewerbe vorhanden. Daher ist ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen den angrenzenden Bebauungsplänen und dem Plangebiet nicht erkennbar. Daher wird hier von deren Einbeziehung dieser Bauleitplanungen abgesehen.

Wie dem Bild 2 zu entnehmen ist, besteht ein Entwicklungskonzept für Pelzerhaken. Dieser Bereich ist zum großen Teil ein ehemaliges Bundeswehrgelände und soll schrittweise als Wohn- und Tourismusstandort entwickelt werden. Auf dem Bild 2 der Begründung ist sehr deutlich dargestellt, dass das Plangebiet

- massiv und anders bebaut als die neu geplante Umgebung und nicht Inhalt eines einheitlichen Entwicklungskonzeptes ist,
- im Bestand bzw. in der Planung nicht von anderen B-Plänen abhängig ist,
- im Flächennutzungsplan eine andere Nutzung hat, als die angrenzenden Bereiche,
- tatsächlich nicht auf andere Planungen angewiesen ist, wenn hier eine Neuordnung erfolgen soll,
- eine zeitliche Abhängigkeit des Plangebietes zur angrenzenden Planung in keiner Weise besteht,
- andere Träger hat und
- keine völlig neuen Strukturen baut bzw. Flächen verbaut, die zu Beeinträchtigungen der Umwelt führen, wie Frischluftschneisen, bisher unbelastete Flächen.

Da das Verfahren nach § 13a BauGB nicht zulässig ist, wenn Belange nach § 13a Nr. 1 Satz 3 bis 5 BauGB berührt werden, wurde eine FFH-Vorprüfung erstellt, um dieses bzw. die Auswirkungen der Planung abzu prüfen. Diese kam zu dem Ergebnis, dass Verschlechterung der Erhaltungsziele des Gebietes DE 1931-291 „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“ nicht zu erwarten sind.

Es erfolgt in Neustadt in Holstein lediglich ein Ideenwettbewerb, zu dessen Umsetzung sich die Stadtvertretung nicht selbst verpflichtet hat. Im Übrigen kommt es objektiv auch nicht darauf an, ob eine Gemeinde ein Entwicklungskonzept hat, da diese ansonsten schlechter gegenüber denen gestellt werden,

die ohne Konzept planen (vgl. Gierke, Kohlhammer-Kommentar Baugesetzbuch, Band 2, § 13a, Rd.-Nr. 86, 65. Lfg., Februar 2008).

Somit wird klar unterschieden zwischen:

- dem Umweltbericht, welcher die Ergebnisse einer Umweltprüfung beinhaltet und in Verfahren nach § 13a BauGB gesetzlich nicht gefordert sind.
- der Vorprüfung i. S. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, die sich in diesem Fall ganz klar auf das angrenzende FFH-Gebiet bezieht. Kommt diese zu dem Ergebnis, dass Punkte nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB berührt sind, ist ein Verfahren nach § 13a BauGB unzulässig.
- der UVP selbst, die ein eigenständiges Verfahren nach dem UVPG ist.

Fazit: Es handelt sich somit um ein - zu einem früheren Zeitpunkt bebautes - Gebiet, welches in eigenständiger Form und unabhängig von anderen Konzepten neugestaltet werden soll und nicht zu einer Verschlechterung der Erhaltungsziele des Gebietes DE 1931-291 führt. Somit sind alle Anforderungen an ein Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 m² Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ob diese Situation vorliegt, wurde in einer FFH-Vorprüfung geprüft (siehe Anlage 1). Diese Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG nicht berührt sind. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

Wie aus Punkt 1.1.3, Abs. 2 zu entnehmen ist, sind keine Hinweise auf das Vorhandensein geschützter Fauna und Flora ersichtlich. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB. Damit sind keine Umweltverträglichkeitsprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist in der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kuranlagen“ dargestellt. Da eine Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung erforderlich.

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	24.05.2007
-	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	---
-	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	---
x	Auslegungsbeschluss		21.02.2013
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	18.03.2013 – 24.04.2013
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	25.03.2013 – 24.04.2013
-	Erneuter Auslegungsbeschluss		
x	Erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen TöB, Behörden und Anlieger	§ 4a (3) BauGB	02.05.2013 – 21.05.2013
-	Erneute öffentliche Beteiligung	§ 4a (3) BauGB	
x	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung	§ 10 BauGB	29.08.2013

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 weist Neustadt in Holstein die Funktion eines Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums zu. Die Küste zwischen Sierksdorf und Rettin ist als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum gekennzeichnet. Der gesamte Raum um Neustadt in Holstein bzw. die Neustädter und Lübecker Bucht sind als Schwerpunktraum Tourismus und Erholung ausgewiesen. Gerade in dem Schwerpunktraum sollen nach dem Grundsatz 3 des Punktes 3.7.1 Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung erfolgen. Hochwertige Standorte sollen dazu hochwertigen Tourismuseinrichtungen und –angeboten vorbehalten werden. Auch sollen u. a. die Kultur- und Einkaufsangebote verbessert werden.

Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen. Zudem kennzeichnet er den gesamten Pelzerhaken als Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und der kreisfreien Hansestadt Lübeck von September 2003, Karte 2, gilt ganz Pelzerhaken als „*Gebiet mit Erholungseignung*“.

1.2.2 Kommunale Planungen

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe Bild 1) gilt seit dem 17.05.1991 und stellt den nordöstlichen Teil des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „*Kuranlagen*“ da. Diesem schließt sich eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz an. Südwestlich des SO-Gebiets ist ein Radweg geplant. Der Landschaftsplan folgt diesen Darstellungen.

Für das Plangebiet gilt kein Bebauungsplan. Somit ist die Bebaubarkeit dieser Fläche nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Entsprechend der Aussagen der Kreisverordnung zum Schutz von Bäumen in der Stadt Neustadt in Holstein (vom 16.4.1973) sind Einzelbäume, die in 130 cm Höhe vom Erdboden gemessen einen Durchmesser von mehr als 15 cm haben und die innerhalb der in der Verordnung umgrenzten Fläche liegen (überwiegender Teil des Vorhabenstandortes), geschützt. Die Verordnung gilt nicht für Wald im Sinne des LWaldG, Obstbäume, Bäume in Baumschulen und Gärtnereien sowie Bäume in Gärten mit Ausnahme der Bäume in Vorgärten. Nach § 1 Abs. 4 gilt diese Verordnung nicht für Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes, Obstbäume, Bäume in Baumschulen und Gärtnereien sowie für Bäume in Gärten mit Ausnahme der Bäume in Vorgärten. Vorgärten bei unbebauten Grundstücken oder Grundstücken mit offener Bauweise sind Grundstücksteilflächen entlang einer Straße, die vor einer vorhandenen, durch Nachbargebäude gebildeten Bauflucht liegen und bei nicht feststellbarer Bauflucht Grundstückstreifen von mindestens 6 m Tiefe parallel zur vorderen Grundstücksgrenze.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Südwestlich des Plangebietes liegt das als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung benannte Gebiet DE 1931-291 „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“.

Allgemein wird als Erhaltungsgegenstand des FFH-Gebietes DE-1931-391 „die Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung“ von Lebensraumtypen von Bedeutung bzw. von besonderer Bedeutung genannt. Schützenswerte FFH-Arten sind nicht Erhaltungsgegenstand dieses Gebietes. Im Weiteren wird für jeden einzelnen Lebensraumtyp das spezielle Erhaltungsziel definiert. Allein für den Lebensraumtyp Lagunen des Küstenraumes (Strandseen) [FFH-Code 1150] ist neben der Erhaltung auch die Wiederherstellung als Ziel genannt. Für diesen prioritären Lebensraumtyp „soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden“. Dieser Lebensraumtyp befindet sich im südlichen Teil des FFH-Gebietes und damit nicht im Einflussbereich der Planung. Für alle anderen Lebensraumtypen ist als Ziel lediglich die „Erhaltung“ bestimmt worden. Diese Definition lässt eine situationsbezogene Planung zu und berücksichtigt die touristische Nutzung des Raumes über Jahrzehnte. Wie aus Punkt 1.1.4 zu entnehmen ist, wird sich diese Situation nicht verschlechtern. Durch die Planung wird die Anzahl der Beherbergungen im B-Plangebiet im Vergleich zum derzeit schon möglichen Umfang nicht erheblich zunehmen und somit auch nicht der Druck der Belegung und des Freizeitbedürfnisses (vgl. Beschluss zu Punkt III 1.2). Das vorgeschriebene Verschlechterungsverbot im FFH-Gebiet wird somit eingehalten. Hier handelt es sich somit nicht um Eingriffe in einen bisher unbelasteten Raum.

Bild 3: Auszug aus Karte mit DE 1931-291 „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“



Die FFH-Vorprüfung (siehe Anlage 1) kam zu dem Ergebnis, dass Verschlechterung der Erhaltungsziele des Gebietes DE 1931-291 „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“ nicht zu erwarten sind. Diese Situation wird sich durch die geänderte Planung noch positiver darstellen. Ein Verstoß gegen das Habitatschutzrecht ist nicht erkennbar, da durch die Planung keine erkennbare Beeinträchtigung des FFH-Gebietes erfolgt.

In dem südlich angrenzenden FFH-Gebiet liegt eine Düne, die als Biotop kartiert ist und somit einen besonderen Schutzanspruch nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat. Die Grünfläche, die südlich an der Promenade angrenzt, wurde bei einem Vor-Ort-Termin am 02.05.2013 von den beteiligten Behörden (UNB, LLUR) als „intensiv gepflegte Grünanlage“ (laut Kartierung für den Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bauvorhaben Hochwasserschutz Stadt Neustadt OT Pelzerhaken von TGP Trüper Gondesen Partner, Lübeck, 28.06.2012) bestätigt. Das Biotop beginnt somit erst im Bereich der bereits g. kartierten Düne.

Bisher erfolgte ein Planfeststellungsverfahren „für den Hochwasserschutz Neustadt in Holstein, OT Pelzerhaken“ (Stand: 29.06.2012). Gemäß dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.02.2013 soll dieses nicht weitergeführt werden. Daher wird auf eine Übernahme dieser Planung in den Bebauungsplan verzichtet.

Das Plangebiet liegt tiefer als 3 m über Normalnull (NN). Da im Umgebungsbereich keine Hochwasserschutzanlagen bestehen, gilt kein Bauverbot gemäß § 80 Landeswassergesetz (LWG).

Allerdings besagt der LEP unter Punkt 9.6 Ziel 2, dass die Erhaltungsziele des „Generalplans Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein“ in der jeweils gültigen Fassung Entwicklungsziel der Raumordnung ist. In der Fortschreibung 2012 des Generalplanes Küstenschutzes mit Stand von Dezember 2012, Punkt 9.2, heißt es dazu:

„Für bauliche Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten oder nicht ausreichend geschützten Gebieten an der Ostsee sollen folgende Grundsätze zur Mindesthöhe bei der Errichtung eingehalten werden:

- *Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NN + 3,00 m,*
- *Räume mit Wohnnutzung auf mind. NN + 3,50 m,*
- *Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NN + 3,00 m,*
- *Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NN + 3,50 m.“*

Weiter heißt es unter dem LEP, Grundsatz 4, dass Siedlungen ohne Hochwasserschutz vor der Ostsee mit ausreichend Schutzvorkehrungen weiter zu entwickeln sind.

Um diesen Ansprüchen gerecht zu werden, erfolgt im Bebauungsplan Höhenfestsetzungen, die die Umsetzung der g. Zielvorgaben ermöglichen.

Die ersten Planungsansätze gehen von ca. 56 Ferienwohnungen mit ca. 88 Betten im SO-Gebiet aus. Damit sind die im Grundsatz 1 des Punktes 3.7.3 des LEP's genannten Bettenzahlen von 150 nicht überschritten. Eine raumordnerische Abstimmung ist somit nicht erforderlich.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1, Punkt 18.1 ist bei dem „*Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird*“, eine Vorprüfung im Einzelfall erforderlich. Da es sich hier um keine Außenbereichsfläche handelt, ist eine entsprechende Prüfung nicht erforderlich.

Die Vorprüfung kann auch erforderlich werden nach Punkt 18.8, wenn der „*Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird*“. Diese ist relevant, wenn die angrenzende Bebauung die Bedingungen von Punkt 18.1 zwar erfüllt hatte, aber beim vorherigen Bebauungsplan unter den Prüfwert blieb. Dieser würde durch eine Ergänzung überschritten werden. Somit wäre in diesem Falle ebenfalls eine Vorprüfung erforderlich. Das Plangebiet liegt schon immer im Innenbereich. Es hat keine Nutzungsbeziehungen zu den angrenzenden Grundstücken. Somit ist dieser Prüfungspunkt ebenfalls nicht zutreffend. Das UVPG ist daher nicht anzuwenden.

Nach § 35 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) ist an Gewässern erster Ordnung ein Abstand von mindestens 100 m landwärts von der Küstenlinie einzuhalten. Durch Neufassung des Landesnaturschutzgesetzes ist mit Wirkung zum 1. März 2010 der Geltungsbereich der Regelung über den Schutzstreifen an Gewässern (§ 35) in Anlehnung an die Bundesregelung im § 61 BNatSchG auf den Außenbereich beschränkt worden. Damit findet diese Regelung im Innenbereich, d.

h. im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne sowie im Bereich nach § 34 BauGB keine Anwendung mehr. Darüber hinaus wird auch die Bauleitplanung (also hier auch die Aufstellung von B-Plänen) nicht von den Regelungen des Gewässerschutzstreifens erfasst und folglich sind weder Ausnahmen noch Befreiungen erforderlich. Allerdings ist diese rechtliche Vorgabe in den Abwägungen zu berücksichtigen.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich von Pelzerhaken und zwar zwischen der Strandallee, dem Dünenweg, der Straße Zum Leuchtturm und der Ostsee.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Zwischen dem Dünenweg und der Promenade liegen die Gebäude des ehemaligen Schullandheimes Göttingen. Diese stehen seit dem Jahr 2007 leer und verfallen:

Bild 4: Eigene Fotoaufnahmen am 22.10.2012

Blick vom Innenhof auf Eingang Hallenbad



Blick vom Dünenweg auf die Sporthalle



Die Gebäude sind ein- und zweigeschossig und geprägt durch die unterschiedlichsten Fassaden- und Dachformen. Die Gebäude gliedern sich weitgehend aneinander, so dass der ca. 150 m lange Gebäudekomplex dominant ist.

Bild 5: Auszug aus Google Earth, Stand 1/2012, gefunden am 28.11.2012



An der nordwestlichen Flurstücksgrenze verläuft ein öffentlicher Fußweg. Der verbindet den Dünenweg mit der Promenade bzw. der südlich gelegenen Ostsee.

Das Plangebiet ist relativ uneben moduliert. Ein klarer Geländeverlauf ist nicht erkennbar.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist intensiv bebaut und von drei Seiten umbaut. Zudem sind in der Umgebung keine moorastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit des Plangebietes ausgegangen.

Die Gebäude sind vermutlich z. T mehrfach unterkellert. Auf diese Situation muss bei der Projektplanung Rücksicht genommen werden.

2 PLANBEGRÜNDUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im östlichen Teil des Plangebietes soll die im Norden und Osten begonnene Wohnstruktur fortgesetzt werden. Von einem reinen Wohngebiet wird jedoch abgesehen, da dieses immissionstechnisch nicht neben einem Ferienhausgebiet mit Gastronomie und Läden gebietsverträglich ist. Zudem hat sich in den angrenzenden Baugebieten gezeigt, dass eine reine Wohnnutzung nicht immer gewollt ist. Daher erfolgt hier die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO.

In Pelzerhaken ist der Fremdenverkehr ein wesentlicher Wirtschaftszweig. Besondere Bedeutung haben dabei die Bereiche nahe der Ostsee. Mit diesem Hintergrund werden ausschließlich Beherbergungsbetriebe westlich des WA-Gebietes allgemein zugelassen. Diese Struktur soll im Plangebiet fortgeführt werden. Daher erfolgt die Festsetzung, dass Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig sind, wenn diese der Eigenart des Baugebiets (vgl. § 15 BauNVO) nicht widersprechen.

Ansonsten regelt die Art der baulichen Nutzung der § 4 BauNVO.

Im westlichen Teil des Plangebietes sollen Ferienwohnungen oder ein Hotel entstehen können. Die Kombination beider Nutzungen unterscheiden sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Daher wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit dem Oberbegriff der Zweckbestimmung „Gebiet für Fremdenbeherbergung“ - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Fremdenbeherbergung bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Stadt Neustadt in Holstein bestimmen, dienen.

Als Art der Nutzung bleibt folgender Nutzungskatalog zulässig; vorausgesetzt die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, wenn sie nicht im Erdgeschoss liegen, da diese den touristisch geprägten Nutzungen vorgehalten sein sollen,
3. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
4. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle (wie. Z. B. Tourismus-Information) und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
5. Schank- und Speisewirtschaften,
6. Konferenz- und Gesellschaftsräume,
7. sonstige, der Fremdenbeherbergung dienende Verkaufseinrichtungen, mit max. 200 qm Verkaufsfläche je Laden,
8. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die der SO-Gebiet-Fremdenbeherbergung dienen, wie Friseur, Kosmetiksalon, Physiotherapie.
9. insgesamt zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie nicht im Erdgeschoss liegen – mit der gleichen Begründung, wie unter Nummer 2 - ,
10. Garagen, Parkdecks, Fahrradstellplätze und/oder Wertstoffsammelplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Beide Baugebiete werden als eigenständige Bereiche betrachtet. Daher unterscheidet sich das Maß der baulichen Nutzungen wesentlich:

a) WA-Gebiet

Im WA-Gebiet soll die im Norden und Osten begonnene kleinteilige, offene Einzelhausstruktur fortgeführt werden. Dazu werden folgende Festsetzungen getroffen:

aa) Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Die im Text-Teil Punkt 2.1 (1) genannten „*unselbständigen Gebäudeteile*“ zählen seit der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 mit zur Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO. § 19 Abs. 2 BauNVO ist nicht auf „*Hauptanlagen*“ beschränkt, sondern geht von „überdeckenden baulichen Anlagen“ aus. Dazu gehören die Hauptanlagen (= selbständige Gebäudeteile) und die unselbständigen Gebäudeteilen, wenn sie der Hauptnutzung dienen, wie eben Terrassen, Balkone etc.. Irrelevant ist dabei die Bebauung in oder außerhalb einer überbaubaren Grundstücksgrenze. Andere Anlagen, die z. B. von städtebaulicher Relevanz sind, wie Stellplätze und deren Zufahrten, zählen nicht dazu und sind dem § 19 Abs. 4 BauNVO zuzuordnen (vgl. dazu *Brügelmann, Baugesetzbuch, Kohlhammer-Kommentare, Band 6, BauNVO § 19, von Ziegler, Rd.-Nr. 31 bis 33*). Somit ist aus § 19 (2) BauNVO nicht zu entnehmen, dass es sich um eine abschließende Regelung handelt. Vielmehr wird ein der Begriff „*bauliche Anlagen*“ verwendet, der in § 16 Abs. 5 BauNVO i. a. ebenfalls verwendet wird.

Da die Umsetzung einer städtebaulichen Ordnung dahingehend geleitet werden soll, dass die Hauptbaukörper in ihrer Grundfläche begrenzt sein sollen bzw. in erkennbaren Baufluchten entstehen, erfolgt das Gliedern der „baulichen Anlagen“ – nach ihren Teilen bzw. Teildefinitionen i. S. § 16 Abs. 5 BauNVO – in Anteile

- für die Hauptbaukörper (= *selbständige Gebäudeteile bzw. Hauptgebäude*), die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen müssen und
- für die unselbständigen Gebäudeteile, die grundsätzlich in den überbaubaren Grundstücksflächen liegen können, aber eben nicht als Hauptbaukörper entstehen dürfen. Dazu gehören Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone.

Das unterschiedliche Festsetzen des Maßes der baulichen Nutzung für „*Teile der baulichen Anlagen*“ ist nach § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO zulässig. Beide Teile sind somit Bestandteile der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO und nicht als Ausnahmeregelung festgesetzt.

Somit ermittelt sich die gesamte Grundflächenzahl (GRZ) je Grundstück), bezogen auf das südlich geplante Flurstück als Beispiel mit einem Baugrundstück von ca. 400 m² (siehe Text-Ziffer4), wie folgt:

<u>Gegeben :</u>	
die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ für <u>Hauptanlagen</u>	= 0,28
$400 \text{ m}^2 \times 0,28 = \underline{112 \text{ m}^2}$	
die im Text unter 2.1 (1) gegebene Prozentzahl für <u>unselbständige Gebäudeteile bezogen auf die Hauptanlage</u>	= 43 %
$112 \text{ m}^2 \times 0,43 (= 43 \%) = \underline{48 \text{ m}^2}$	
gegebene Prozentzahl : 100 = Faktor	
$43 \% : 100 =$ = 1,43	
<u>Berechnung:</u>	
Ermittlung der Gesamtgrundflächenzahl durch Formel:	
in der Planzeichnung festgesetzte GRZ multipliziert mit der im Text unter 2.1 (1) gegebene Prozentzahl wie folgt:	
GRZ x Faktor	= 0,28 x 1,43
Gesamtgrundflächenzahl	
Gegenprobe: $400 \text{ m}^2 \times 0,4 = 160 \text{ m}^2$ = 0,40	

Die Festsetzungen sichern in ihrer Gesamtheit, dass die Obergrenzen für WA-Gebiete nach § 17 BauNVO von 0,4 nicht überschritten werden.

Wie bereits dargestellt, zählen die im Text-Teil Punkt 2.1 (1) genannten unselbständigen Gebäudeteilen seit der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 mit zur Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO. § 19 Abs. 2 BauNVO ist nicht auf „Hauptanlagen“ beschränkt, sondern geht von „überdeckenden baulichen Anlagen“ aus. Dazu gehören die Hauptanlagen (= selbständige Gebäudeteile) und die unselbständigen Gebäudeteilen, wenn sie der Hauptnutzung dienen, wie eben Terrassen etc..

Bei einer Geschossflächenzahl bleiben hingegen diese Nebenanlagen unberücksichtigt (siehe § 20 Abs. 4 BauNVO). Somit würde die Multiplikation der Grundflächenzahl für die Ermittlung der Geschossflächenzahl zu einer wesentlich höheren Bebaubarkeit führen, als städtebaulich gewollt ist.

Die getroffenen Festsetzungen sichern, dass die gewollte Baustruktur hier fortgesetzt wird.

ab) Gebäudehöhen

Im WA-Gebiet soll eine Bauhöhe zulässig sein, die sich in die vorhandene, angrenzende Bauhöhe einfügt. Um dieses Ziel zu erreichen, wird eine eingeschossige Bauweise bei gleichzeitiger Festsetzung einer baulichen Firsthöhe von 10,5 m über NN sowie eine Traufhöhe von 6,50 m über NN festgesetzt. Die Erdgeschossfußbo-

denhöhe muss dabei mindestens bei 2,50 m über NN liegen, da die Fläche in einem hochwassergefährdeten Bereich liegt. Alle Festsetzungen ermöglichen, dass:

1. entweder die Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf 2,5 m über NN gebaut wird (ab da gemessen eine Traufhöhe von 4 m bzw. eine Firsthöhe von 8 m) und technische Hochwasserschutzmaßnahmen zum Schutz vorgesehen werden (= aktiver Schutz) oder
2. die Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf 3,5 m aufgeschüttet wird (ab da gemessen eine Traufhöhe von 4 m bzw. eine Firsthöhe von 8 m) bei Einhaltung der First- und Traufhöhe (= passiver Schutz).

Da einige im Osten liegende Baugrundstücke etwas höher aufgeschüttet sind, sind auch höhere Erdgeschossfußbodenhöhen möglich bei Einhaltung der Trauf- und Firsthöhen. Somit wird die Möglichkeit gelassen, eine der Situation angepasste Bebauung zu errichten bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Hochwasserschutzes.

ac) Versiegelung

Die dichte Bauweise erfordert mehr Platz für Stellplätze, Zufahrtsflächen oder Nebenanlagen. Nach der aktuellen BauNVO muss der Versiegelungsgrad textlich festgesetzt werden, wenn mehr als 50 % der zulässigen Grundfläche versiegelt werden sollen. Da diese 50 % von 100 %, basierend auf der Grundflächenzahl, nicht ausreichen werden, ist eine Erhöhung des Versiegelungsgrades erforderlich.

Aus der vorher errechneten Gesamtgrundfläche ist der in der Text-Ziffer 2.3 festgesetzte Versiegelungsgrad nach § 19 Abs. 4 BauNVO wie folgt zu ermitteln.

<u>Gegeben</u> (Text-Ziffer 2.1 (1)):		
Gesamtgrundflächenzahl	= 160 m ²	= 0,40
<u>Berechnung</u> (Text-Ziffer 2.3):		
Zulässiger Versiegelungsgrad nach § 19 Abs. 4 BauNVO		GRZ 0,7
	$400 \text{ m}^2 \times 0,7 = 280 \text{ m}^2$	
Versiegelungsgrad - Gesamtgrundfläche = zulässige Versiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO:		
	$280 \text{ m}^2 - 160 \text{ m}^2$	= 120 m²

b) SO-Gebiet

Im SO-Gebiet ist eine kompakte Bebauung vorgesehen, die die Baustruktur aus dem Westen fortführt. Dabei sollen jedoch kleingliedrige Baukörper und Versätze einen städtebaulich angepassten Übergang zu den Wohngebieten sichern. Um diese Rahmenvorgaben abzusichern, werden folgende Festsetzungen getroffen:

ba) Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GFZ)

Auch hier erfolgt die Gliederung der Grundflächenzahl (GRZ) sind nach § 19 Abs. 2 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO in Hauptanlagen (sprich: Hauptgebäude) und unselbständigen Gebäudeteile, wie unter aa) erläutert. Die GRZ für die Hauptbaukörper bzw. die GFZ sichert die volle Ausnutzung der überbaubaren Flächen.

Im SO-Gebiet sind u. a. Läden, Schank- und Speisewirtschaft zulässig. Um ihnen die Anlage der erforderlichen gewerblich genutzte Terrassen- und Außenverkaufsflächen zu ermöglichen, werden die dazu erforderlichen Festsetzungen – als Ausnahme - getroffen. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die allgemeine Erhöhung der zulässigen Grundflächen um diese Flächen ist bewusst nicht gewollt, da dann kaum lenkbar ist, dass diese Flächen stattdessen nicht durch Gebäude überbaut werden.

bb) Gebäudehöhen

Im SO-Gebiet ist eine gestaffelte Bauhöhe gewünscht, die auch zwingend umzusetzen ist. Um zu unterbinden, dass hier nur ein eingeschossiges, gebietsuntypisches, durchgängiges Gebäude entstehen kann, werden verschiedene Formen der Geschossigkeiten und Bauhöhen festgesetzt. Städtebaulich gewollt ist insgesamt eine turmartige Gliederung zwischen eingeschossiger und mehrgeschossiger Bebauung mit Schaffung eines optischen Endpunktes des touristisch geprägten Promenadenbereiches.

Da das Plangebiet ebenfalls in einem hochwassergefährdeten Bereich liegt, erfolgen auch in dem Gebiet Festsetzung von Mindesthöhen des Erdgeschossfußbodens, die sich auf NN beziehen und nach ihrer Nutzung gliedern.

bc) Versiegelung

Versiegelt werden sollen nach § 19 Abs. 4 BauNVO folgende Nutzungen:

Zufahrten und Stellplätze, Nebenanlagen	2.570 m ²
Private Straße	130 m ²

Um dieses zu ermöglichen ist somit die Festsetzung erforderlich, dass innerhalb des SO-Gebietes eine Gesamtversiegelung von 90 % zulässig ist.

Bei der Ermittlung des Versiegelungsgrades ist auch hier von der zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO auszugehen. Zum gesamten SO-Gebiet gehört eine Fläche von ca. 7.880 m². Daraus ergibt sich folgende, gesamtögliche, Versiegelungsfläche:

<u>Gegeben</u> (Text-Ziffer 2.1 (1)):	
Gesamtgrundflächenzahl (7.880 m ² x 0,63 =)	
= 4.960 m ²	= 0,63
<u>Berechnung</u> (Text-Ziffer 2.3):	
Zulässiger Versiegelungsgrad nach § 19 Abs. 4 BauNVO	GRZ 0,9
7.880 m ² x 0,9 = 7.090 m ²	
Versiegelungsgrad - Gesamtgrundfläche = zulässige	
Versiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO:	
7.090 m ² - 4.960 m ²	= 2.130 m²

Bei den gewerblich genutzten Terrassen- und Außenverkaufsflächen handelt es sich um ausnahmsweise zulässige Nutzungen. Daher werden diese bei der Grundlagenberechnung nicht berücksichtigt.

Bis auf einige Balkons in den Außenrandbereichen werden alle Nebenanlagen weitgehend über der Fläche für Stellplätze liegen. Daher werden die Flächen, die doppelt genutzt werden nicht zweimal angesetzt. Bei der Erteilung von Ausnahmen für gewerblich genutzte Außenflächen erhöht sich der Versiegelungsgrad.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im SO-Gebiet ist im südlichen Bereich ein geschlossener Baukörper mit mehr als 50 m Länge geplant, um den Bezug zum Ortszentrum herzustellen. Diese Bauweise ermöglicht die Aufnahme einer Definition der „*abweichenden Bauweise*“.

Alle anderen Gebäude sind als Einzel- und Doppelhäuser geplant und werden entsprechend gesichert.

Die Begrenzen und die aus diesen resultierenden überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass kleinteilige Gebäude im Osten und kompakte Baukörper im Westen möglich sind.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch untergeordnete Gebäudeteile ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch von den baulichen Hauptanlagen wesentlich geprägt sind, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen – je nach ihrer Funktion – wie folgt überschritten werden dürfen:

- für Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen ist eine Überschreitung bis zu 1,20 m und
- für Terrassen maximal 4 m.

Die Maße für gewerblich genutzte Außenverkaufs- bzw. -ausstellungsflächen der Läden bis maximal 50 m² je Laden sowie die gewerblich genutzten Terrassenflächen bis maximal 200 m² je Schank- und Speisewirtschaft sind textlich als Ausnahme definiert. Zudem werden Überdachungen der Terrassenflächen von Schank- und Speisewirtschaften und der Außenverkaufs- bzw. -ausstellungsflächen der Läden zugelassen. Die Größe der Überdachungen regeln die vorher genannten Größen der Außenverkaufs- bzw. -ausstellungsflächen der Läden und der Terrassenflächen der Schank- und Speisewirtschaften. Diese Ausnahmen sichern ab, dass in die Außenbereiche zu warmen Jahreszeiten zielgerecht genutzt werden können.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Im SO-Gebiet sollen Garagen bzw. ein Parkdeck entstehen, in dem gleichzeitig alle Nebenanlagen, Fahrräder und Wertstoffsammelplätze untergebracht werden sollen. Dieser Bereich wird als „*Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen*“ mit der entsprechenden Zweckbestimmung gesichert. Außerhalb dieser Fläche sind somit keine Abstellflächen für die genannten Nutzungen zulässig.

Das SO-Gebiet soll zudem als ein Grundstück erhalten und bebaut werden. Eine Realteilung wird daher durch die Festsetzung ausgeschlossen, dass die Mindestgröße eines Grundstückes 5.000 m² beträgt.

In dem WA-Gebiet sind bereits enge Baugrenzen vorgegeben. In Anlehnung an dieses Konzept erfolgt die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen, um sicherzustellen, dass in der Gesamtheit auch nur das von der Stadt vorgesehene Gestaltungskonzept umgesetzt werden kann.

„*Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen*“ sind im WA-Gebiet nicht festgesetzt. Daher kann frei über die Lage der g. Anlagen entschieden werden.

Das in der Anlage 2 beiliegende Lärmgutachten geht von dem Schutzanspruch des westlich angrenzenden Baugebietes von einem Kurgebiet i. S. der Lärm- und Freizeitverordnung aus (siehe Punkt 1.1.3). So ein Kurgebiet war zu keinem Zeitpunkt Planungswille und –ziel der Stadt. Die Festsetzung der Kontingentierung soll daher nur so lange gelten, bis der Bebauungsplan Nr. 57 A in der Form gilt. Anschließend gelten dann die gewollten Orientierungswerte nach der DIN 18005 „*Schallschutz im Städtebau*“, in Anlehnung der verwendeten Begriffe i. S. § 6 BauNVO „*nicht wesentliche störende Einrichtungen und Anlagen*“, von 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Die Dachformen sind im WA-Gebiet als gleichschenklige, symmetrische Sattel-, Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdächer herzustellen. Als Dachmaterialien sind dabei nur Reeteindeckungen oder rote bzw. rotbraune Dachpfannen zu verwenden. Diese Struktur ist in der Straße Zum Leuchtturm begonnen worden und soll im promenadennahen Bereich fortgesetzt werden.

Dächer aus reflektierenden bzw. glänzenden Materialien können die Nachbarschaft bzw. den Schiffsverkehr auf der Ostsee durch ein Blenden beeinträchtigen. Dieses ist städtebaulich nicht gewollt. Daher werden diese Materialien insgesamt ausgeschlossen. Abweichungen sind allerdings zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

Das Ziel der Stadt Neustadt in Holstein besteht darin, ein einheitliches, unverwechselbares Gestaltungskonzept für alle markanten, höhergeschossigen Gebäude in Pelzerhaken umzusetzen, welche parallel der Promenade, beginnend am Seebrückenvorplatz, entstehen. Die Dominanz soll durch kräftige Farben entstehen, die auf Putz aufgetragen und mit Holz- und Metallverkleidungen kombiniert werden.

Dieses Konzept ist im Bebauungsplan Nr. 76 bereits begonnen worden mit der Festsetzung, dass die Fassadenflächen der Hauptanlagen im SO-Gebiet verputzt und in mittleren Farbtönen in den Hellbezugswerten zwischen 30 und 50 (ACC-Farbsystem) zu gestalten sind. Auf Teilflächen bis zu 30 v. H. können Holz- und/oder Metallverkleidungen verwendet werden. Dabei muss mind. 30 v. H. der Fassadenfläche aus geschlossenen Fassadenflächen bestehen.

Für das eingeschossige, kleinteilige WA-Gebiet sollen hingegen helle Farben auf verputzten Flächen verwendet werden.

Das Ziel der Planung besteht u. a. darin, dass sich die Garagen und Nebenanlagen im WA-Gebiet in das Ortsbild einfügen. Daher sind die von den Verkehrsflächen sichtbaren Gebäudeseiten so zu gestalten, wie die Hauptbaukörper.

Garagen und Parkdecks im SO-Gebiet sind mit einem Grasdach zu versehen, damit sich das Gesamtgebäude harmonisch in das bestehende Baugebiet einbindet.

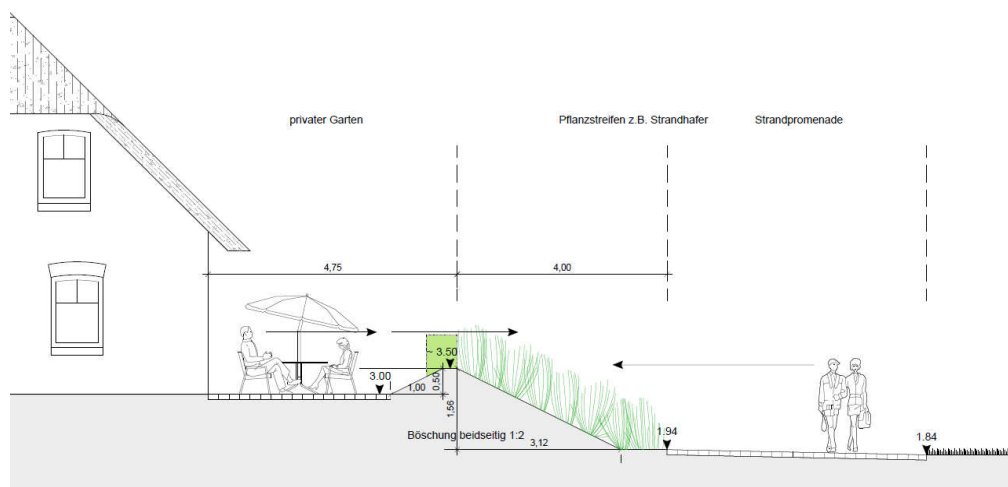
Parabol- und Satellitenantennen sind an aufgehenden Fassaden (= senkrechte Fassaden) nicht zulässig. Mobilfunkanlagen sind grundsätzlich unzulässig. Diese Festsetzungen unterbinden, dass technische Elemente das Gesamtbild des Baugebietes nicht beeinträchtigen.

Um einen angemessenen Hochwasserschutz des WA-Gebietes zu erzielen, werden die Grundstücke etwas aufgeschüttet; vergleichbar wie im östlich angrenzenden Baugebiet. Die so entstehenden Höhenunterschiede zwischen den Verkehrsflächen, der südlich angrenzenden Parkanlage und dem WA-Gebiet sollen als städtebaulich betonte Raumkante hervorgehoben werden. Dadurch soll der Wechsel zwischen den touristisch geprägten Bereichen und den Wohnbereichen klar hervorgehoben werden.

Um diese Zielstellung umzusetzen, erfolgt die Festsetzung, dass im WA-Gebiet im Falle der Einfriedigung zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen i. S. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und der privaten Parkanlage eine Einfriedigung bis zu einer Höhe bis zu 1,6 m entstehen darf, die ab Oberkante der zugehörigen Verkehrs- bzw. Grünfläche zu messen ist. Dabei ist die Einfriedigung aus einer maximal 0,8 m hohen Mauer herzustellen, auf die eine bis zu 0,8 m hohe Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen gesetzt werden kann.

Diese Festsetzung sichert, dass ein Raumabschluss entsteht und die Anwohner des WA-Gebietes gleichzeitig einen entsprechenden Sichtschutz – vor den Blicken der Nutzer der angrenzenden Flächen – erhalten (siehe folgendes Bild 7).

Bild 6: Schnitt der Einfriedigung, erstellt durch das Büro „Freiraumplanung Becker Nelson“ aus Norderstedt am 02.05.2013



2.4 Erschließung

Nordwestlich von Pelzerhaken verläuft die Landesstraße L 309, die von der Bundesstraße B 501 abgeht. Von hier aus besteht eine kurze Zufahrt zur Autobahn A 1. Somit verfügt Pelzerhaken über kurze und sehr gut ausgebaute Anbindungen an das überregionale Verkehrsnetz. Per Bahn ist Pelzerhaken erreichbar über Hamburg mit dem Zielbahnhof Neustadt in Holstein. Von dort kann der Busverkehr genutzt werden.

Das Plangebiet selbst liegt im Südosten von Pelzerhaken. Alle zum Plangebiet führenden Gemeindestraßen sind so dimensioniert, dass weiterer Zielverkehr aufgenommen werden kann.

Der Dünenweg dient als Erschließungsstraße für das Plangebiet und wird entsprechend als „*öffentliche Verkehrsfläche*“ gesichert. Er ist bereits in seiner Breite von ca. 13 m so dimensioniert, dass er eine Fahrbahn, einen Fußweg und einen Parkplatz in Senkrechtaufstellung aufnimmt. Geplant ist nun eine Verbreiterung um 4 m, damit hier noch ein Parkstreifen in Längsaufstellung entstehen kann, damit hier weiterer zusätzlicher Parkverkehr untergebracht werden kann. Dieser soll durch eine Hecke vom Fußweg abgegrenzt werden.

Eine neue, private Verkehrsfläche dient zukünftig der inneren Erschließung des WA-gebietes. Die Planung sieht die Sicherung einer ca. 4,5 m breiten gemischten Verkehrsfläche vor. Diese Straßenbreite auf ca. 70 m Länge ist ausreichend, um 10 Wohnhäuser mit max. 20 Wohneinheiten zu erschließen. Der Wendehammer von 12 m Durchmesser lässt nicht das Wenden großer Fahrzeuge zu. Daher sind die Wertstoffe am Sammeltag an den Dünenweg zu bringen.

Über die gleichzeitige Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes z. G. der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsunternehmen, der Feuerwehr und der Öffentlichkeit, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine öffentlich-rechtliche Widmung gelegt. Somit bleiben beide Möglichkeiten gesichert.

Neu aufgenommen wird ein Verbindungsweg zwischen der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerweg-Promenade“ und der Verkehrsfläche Straße zum Leuchtturm. Diese neue Achse soll so ausgebildet werden, dass sie eine städtebaulich ansprechende Raumkante zum geplanten WA-Gebiet absichert. Dazu ist geplant, die vorhandenen Nadelgehölze innerhalb einer Verkehrsgrünfläche zu sichern und diesen Bereich in der Projektplanung gestalterisch aufzuwerten.

Damit die Bewohner und Gäste in gewissen Abständen von der Promenade aus Blickkontakt zur Ostsee haben können, wird in der Verkehrsfläche-Fußgängerbereich eine überbaubare Grundstücksfläche angeordnet. Hier ist eine zweckgebundene Terrassen bzw. Aussichtsplattformen bis zu einer Grundfläche von 210 m² zulässig, wenn sie maximal 3 m über NN liegen. Mit dem Bau einer Terrasse bis 3 m über NN (*also einer realistischen Höhe von 1,00 m bis 1,20 m über Gelände*) wird gesichert, dass auch weitgehend über das Biotop (*mit einer Höhe von 2,7 m bis 4,4 m*) hinweg gesehen werden kann, ohne dass hier höhenmindernde Eingriffe erfolgen müssen.

Die Terrasse soll als Aussichtsplattform und als gewerblich genutzte Terrassenflächen zu Gunsten einer Schank- und Speisewirtschaft dienen, die im SO-Gebiet an-

gesiedelt sein muss. Diese Situation soll ein Anziehungsbereich an den neu geplanten Promenadenplatz werden.

Die Planung bereitet den Bau von ca. 95 Wohnungen/Ferienwohnungen vor, die bisher nicht möglich waren. Folgender Quellverkehr ist somit pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) zu erwarten:

$$\text{MGS (Pkw/h)} = 0,35 \times 95 \text{ WE}$$

$$\text{MGS (Pkw/h)} = 33,2 \text{ Pkw/h}$$

Diese 33,2 Pkw mehr können sich über den Dünenweg in zwei Richtungen verteilen. Alle Straßen und Kreuzungen sind so ausgebaut, dass sie den zusätzlich prognostizierten Zielverkehr aufnehmen können.

Allerdings sind 75 Pkw's davon den Ferienwohnungen zuzurechnen. Hier ist kaum zu erwarten, dass die Nutzer zwischen 7 und 8 Uhr alle los fahren werden. Daher handelt es sich hier um eine theoretische Prognose. Realistisch ist die Belastung zu dem Zeitpunkt von 7 Pkw pro Stunde, die aus dem WA-Gebiet zu erwarten sind.

2.4.1 Stellplätze

Das WA-Gebiet ist ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen zu können. Je Wohnung fordert die LBO einen Stellplatz.

Im SO-Gebiet ist von folgendem Stellplatzbedarf (St) auszugehen:

	Verkehrsquelle	Anzahl	Zahl der St für Kfz	Abschlag für Anreise per ÖPNV	St-Bedarf
1.1	Gaststätte	Bis zu 60 Sitzplätze	1 St je 8 – 12 Sitzplätze = 10	25 %	5
1.2	Ferienwohnungen	73 St	1 St je WE	-	73
1.3	Läden	Ca. 3 Läden	1 St je Laden	-	3
1.4	Betriebswohnungen	2 WE	2 St je WE	-	2
Insgesamt:					83

Die Läden sind an der Promenade geplant und sollen den Gästen des Plangebietes dienen. Daher wird hier nur der Stellplatzbedarf der Beschäftigten berücksichtigt.

Im Parkdeck können 75 Stellplätze untergebracht werden und außerhalb des Parkdecks 8 Stellplätze. Somit werden die Vorgaben der LBO eingehalten.

Insgesamt stehen so ausreichend Stellplätze für die Nutzer des Plangebietes zur Verfügung.

2.4.2 Parkplätze

Das Sondergebiet dient ausschließlich den Gästen der Anlagen. Für diese stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Diese Gäste erwarten keinen zusätzlichen Besucherverkehr. Daher ist hierfür kein gesonderter Parkplatznachweis nach der EAE-85/95 erforderlich.

In dem WA-Gebiet entstehen max. 20 Wohneinheiten. Für diese sind gemäß der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 3 bis (: 3 =) 7 Parkplätze nachzuweisen. Auf Grund der zentralen Lage erscheinen 7 Parkplätze als erforderlich. Im Bereich des

Dünenweges sind ca. 15 neue Parkplätze im Rahmen dieser Planung vorgesehen. Damit wird der Bedarf gedeckt.

Im Übrigen bestehen in Pelzerhaken diverse Parkplätze am Dünenweg und Auf der Pelzerwiese. Diese sind im Jahresmittel völlig ausreichend. Saisonbedingt sind diese lediglich im Hochsommer voll ausgelastet. Zwecks sparsamen Umgang mit Boden, ist auf Grund der Situation von einer rein auf die Hauptsaison ausgerichteten Parkplatzausweisung abzusehen.

Gleichzeitig ist das touristische Planungsziel der Stadt, die Zielgruppe des naturverbundenen, bewegungs- und ruheliebenden Urlauber und Tagesausflügler anzuziehen. Für diese Besucher sind längere Wege von ca. 650 m zum Großparkplatz an der Straße Auf der Pelzerwiese – auch mit dem Hinweis auf einen sparsamen Umgang mit Boden - hinnehmbar.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Plangebiet werden alle markanten, ortsbildprägenden Bäume in ihrem Bestand gesichert.

Zudem erfolgt die Festsetzung einer Grünpflanzung im SO-Gebiet parallel zum Dünenweg. Dadurch soll eine gezielte Begründung des straßenparallelen Bereiches mit heimischen und standortgerechten Gehölzen und Gräsern regionaler Herkunft erreicht werden.

Um im WA-Gebiet den südöstliche angrenzenden Grünstreifen fortzusetzen, erfolgt die Festsetzung eines 3 m breiten Anpflanzstreifens für standortgerechten Strandhafer regionaler Herkunft.

Der überschwemmungsgefährdete Bereich zur Ostsee von 3,5 m über NN wird kennzeichnet.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung werden Neueingriffe vorbereitet, die nach § 34 BauGB so großflächig nicht zulässig sind. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung wie folgt:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung – Bestand in m ² =	Neueingriff in m ²
1.	Flst. 42/29	Gebäude ist 4.060 =	- 4.060
2.		Sportplatz ist 1.340 =	- 1.340
3.		Versiegelung ist (ca. 50 % GR) ist 2.030 =	- 2.030
4.	neu	Gesamtversiegelung SO max. 7.090 =	7.090
5.	neu	Gesamtversiegelung WA max. 1.490 =	1.490
6.	neu	Straßenverbreiterung Dünenweg 580 =	580
7.	neu	Planstraße 470 =	470
9.	neu	Fußweg ab Dünenweg 920 =	920
			3.120

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Die Planung erfolgt in einem bereits bebauten Gebiet. Danach bereitet die Planung keine wesentlichen Eingriffe auf grünordnerisch bedeutsamen Flächen vor.

Im Vorwege wurde augenscheinlich geprüft, ob Fledermäuse im Plangebiet leben könnten. Möglich wären die Nutzung des Dachbodens oder die von Spaltenquartieren. Nachvollziehbare Hinweise auf Brut- oder Winterquartiere für Fledermäuse oder andere geschützte Tiere und Vögel der besonders geschützten Arten ergaben sich nicht.

Die Lebensraumtypen des angrenzenden FFH-Gebietes beinhalten naturgemäß immer eine Anzahl für diesen Lebensraum typischer Arten, die zur Charakterisierung dienen und zusammen mit diesem Lebensraum gewissermaßen als Einheit geschützt werden. Übergeordnetes Schutzziel des FFH-Gebietes sind „vorhandene und entwicklungsfähige Teilsysteme eines vollständigen Küsten-Strand- und -niederungssystems mit Vorkommen mehrerer Küsten-Lebensraumtypen“. Eine gesonderte Betrachtung einzelner Arten innerhalb der FFH-Vorprüfung ist insofern obsolet, da einzelne Arten explizit nicht als Erhaltungsziel des FFH-Gebietes aufgenommen worden waren. Auch für den Bereich liegen keine nachvollziehbaren Hinweise auf Brut- oder Winterquartiere für Fledermäuse oder andere geschützte Tiere und Vögel der besonders geschützten Arten vor.

Insgesamt wird durch die Planung kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote i. S. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG eingeleitet.

Boden: Infolge der Planung kann es auf ca. 3.120 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst. Durch die vorhandene Vorbelastung dieses Gebietes sind solche Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 3.120 m² in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft könnte dadurch beeinträchtigt werden, dass es durch die Bebauung und Versiegelung zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommt. Es handelt sich um ein Vorhaben innerhalb des dicht besiedelten Bereiches der Ortslage Pelzerhaken. Kleinklimatische Auswirkungen eines einzelnen kleinen Vorhabens können sehr vielschichtig sein und sind in der Regel auch nur im unmittelbaren Umfeld feststellbar.

Das Plangebiet ist massiv bebaut mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit einer Gebäudehöhe von knapp 15 m über NN und dient der intensiven Freizeitnutzung (sprich: Schullandheim). Zudem ist der bestehende Gebäudekomplex 150 m lang. Nun soll im SO-Gebiet parallel der Promenade ein eingeschossiger max. 21 m breiter und 130 m langer Baukörper entstehen, in dem im Untergeschoss gebietstypische Läden und Gaststätten untergebracht werden sollen. Dieser Baukörper wird mit drei dreigeschossigen turmartigen Gebäuden von max. 18 x 21 m Größe in einem Abstand von mind. 13 m gegliedert sowie am östlich gelegenen Endpunkt von einem viergeschossigen turmartigen Gebäude von max. 18 x 21 m Fläche. Dieses Gebäude stellt zukünftig den optischen Endpunkt da, welches die städtebaulich geplante konzentrierte touristische Nutzung zwischen Vorbrückenplatz und dem Plangebiet hervorhebt. Parallel des Dünenweges sind nur vier dreigeschossigen turmartigen Gebäuden von max. 18 x 23 m Größe in einem Abstand von mind. 8 m geplant. Zwischen den Gebäuden steht lediglich eine überdachte Stellplatzanlage. Die ein-, drei- und viergeschossige Gebäudeteile entstehen mit maximalen Firsthöhen von 6 m, 16,8 m und 19,5 m über NN (*sprich: abzüglich - 2 m für die vorhandene Geländeoberfläche*). Durch die klare Eingrenzung der überbaubaren Flächen wird unterbunden, dass eine massive, durchgängige Bebauung erfolgen kann. Zudem reduziert sich die Gebäudelänge um 20 m.

Durch die Verminderung der Länge der geplanten Baukörper und durch die Vermeidung eines langgestreckten Blockes ist eher mit Verbesserungen für das unmittelbare Umfeld zu rechnen. Die geringfügig größere Firsthöhe - jedoch nur für die Einzelgebäude zulässig - und im Rahmen des im Ort zulässigen, lässt ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen erwarten.

Kleinklimatisch ungünstig sind oberflächliche unbeschattete Parkplatzanlagen. Hier wird das vermieden, in dem für das Parkdeck ein Grasdach festgesetzt wird.

Das Verschattungsmodell für den Sonnenstand: 21.03/21.09 (erstellt von: WIRSIND Architekten & Stadtplaner am 02.05.2013) (siehe Anlage 3) zeigt, dass keine Beeinträchtigung durch zusätzlichen Schattenwurf zu erwarten ist.

Daher sind erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt nahe der Ostsee. Das Gebiet ist mit z. T. zweigeschossigen Gebäuden - mit ausgebautem Dach - bebaut. Da das Biotop an der Ostsee mit einer Geländehöhe bis 4,4 m über NN zuzüglich ca. 2 m hohen Bewuchs (= ca. 6,4 m über NN) den begrüneten Ortsrand darstellt und nicht verändert wird, verhindert es auch zukünftig eine freie Sicht von der Ostsee auf die Bebauung. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist somit nicht erkennbar.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von Garten- und Hofflächen, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen im Bearbeitungsraum bestehen keine Möglichkeiten.

Im Änderungsbereich können ca. 3.120 m² erstmalig bebaut werden. Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

$$\text{ca. } 3.120 \text{ m}^2 \times 0,5 = 1.560 \text{ m}^2.$$

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar.

Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar.

Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet soll als Wohn- und Erholungsstandort für Familien mit Kindern entwickelt werden. Die Grundstücke in den SO- und WA-Gebieten sind groß genug, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen.

Das Baugebiet ist fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

Der nächste Spielplatz liegt südwestlich des Plangebietes an der Promenade. Auch bietet die Ostsee genug Spielraum.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

(Siehe Anlage 2)

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Von dem Plangebiet können neue Emissionen ausgehen, die durch die Nutzung dieses Geländes als gewerbliche Anlage (sprich: Hotel/ Ferienapartmentanlage) entstehen. Ein Hotel bzw. eine Ferienapartmentanlage haben einen geringen Wechseltakt der Gäste, da sich deren Ausflüge in die Umgebung mit den PKW auf ein bis zwei pro Tag begrenzen. Somit ist keine hohe Verkehrsmenge zu erwarten. Zu beachten wird jedoch die Immissionsentwicklung im Bereich der Zufahrt zum Parkdeck sowie im Bereich des Belieferungsverkehrs sein, sowie die Immissionen, die insb. durch einen Gaststättenbetrieb zu erwarten sind.

Für das Plangebiet wurde daher eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (siehe Anlage 2), die alle relevanten Punkte – im Rahmen der Projektplanung - untersucht und zu folgendem Ergebnis kommt:

„Punkt 7: Emissionsbeschränkung

Aus dem in Abschnitt 6.4 beschriebenen Verfahren ergeben sich für die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 folgende Emissionskontingente L_{EK} (immissionsrelevante flächenbezogene Schalleistungspegel — IFSP):

Sondergebiet SO „Ferienbeherbergung“:

tags (06.00 — 22.00 Uhr) $L_{WA}'' \leq 49 \text{ dB(A)/m}^2$,

nachts (22.00 — 06.00 Uhr) $L_{WA}'' \leq 39 \text{ dB(A)/m}^2$.

Die Einhaltung der Emissionsbeschränkungen ist im vorhabenbezogenen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Beurteilungspegel sind entsprechend TA Lärm [4] zu ermitteln und mit den zulässigen Immissionskontingenten zu vergleichen. Ein Formulierungsvorschlag für die Festsetzung im Bebauungsplan ist in Anlage 3 enthalten (...)

Hinweis: Aus der Emissionsbeschränkung ergeben sich für die künftige gewerbliche Nutzung des Plangeltungsbereiches folgende Aspekte:

- *Eine Festlegung von $L_{WA}'' = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ entspricht nach DIN 18005 [1] einem typischen, uneingeschränkten Betrieb in Gewerbegebieten.*
- *Eine Festlegung von $L_{WA}'' = 49 \text{ dB(A)/m}^2$ bedeutet für den Tagesbetrieb eine deutliche Einschränkung. Geräuschintensivere Nutzungen sind in vom Kurgebiet entfernten Bereichen des Bebauungsplanes vorzusehen. Hier sind die Zusatzkontingente ausschöpfbar.*
- *Auf Flächen mit einem L_{WA}'' von weniger als 40 dB(A)/m^2 ist ein Nachtbetrieb praktisch ausgeschlossen. Geräuschintensivere Nutzungen sind in vom Kurgebiet entfernten Bereichen des Bebauungsplanes vorzusehen. Hier sind die Zusatzkontingente ausschöpfbar. Insgesamt sind auch unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente nur Emissionskontingente von L_{WA}'' weniger als 50 dB(A)/m^2 nutzbar. Es ist nur ein eingeschränkter Nachtbetrieb auf Außenflächen möglich. Nächtlicher Betrieb innerhalb geschlossener Gebäude ist möglich“.*

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

3.2.1 Lärm

a) Immissionen Am Leuchtturm

In der Bauleitplanung die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) planungsrelevant. Diese geht von den verkehrlichen Jahresmittelwerten aus, welche Grundlage der Lärmprognosen ist. Folglich sind zur Prognoseberechnung auch nur die ermittelten Auslastungszahlen anzunehmen.

Über die westlich gelegene Straße Am Leuchtturm werden 6 Einzelhäuser mit max. zwei Wohnungen je Haus angebunden, die Klinik und das Schullandheim. Bis 2007 waren dort folgende durchschnittlichen Verkehrsaufkommen üblich, die durch einen Weiterbetrieb des Schullandheimes jederzeit wieder möglich wären. Somit sind folgende Verkehrsmengen situationsrelevant:

Tätigkeit	Pkw's	Anfahrten pro Tag	Abfahrten pro Tag	Verkehrsbewegungen pro Tag/Woche
Klinik (von 7 – 22 Uhr)	100 St	1	1	200 pro Tag
50 % des SO Schullandheimes bei 99 Gästen mit ca. 4 Personen je Pkw) pro Tag und 6 Mitarbeitern	25 6	1 1	1 1	50 : 2 = 25 pro Tag 12 : 2 = 6 pro Tag
Vorhandenes Wohngebiet	12	2	2	48 pro Tag
50 % des Parkplatzes entlang des Dünenweges	ca. 100	0,5	0,5	100 : 2 = 50 pro Tag
				= 329 pro Tag

Am meisten ist von den Immissionen das Grundstück Zum Leuchtturm 5 belastet, da bis da der Verkehr in Richtung „Kurzentrums Soziales Genesungswerk Pelzerhaken“ mindestens lang fährt. Die Fahrbahnmitte der Straße liegt ca. 10 m entfernt vom diesem Wohngebäude, an welchem die höchsten Immissionen zu erwarten sind. Dieses dient als Bezugspunkt für die Lärmprognose. Ab diesem Punkt nehmen jedoch die Immissionen wesentlich ab, da dann die Nutzer der Klinik nicht mehr relevant sind. Somit wohnen alle südlicher gelegenen Anwohner ruhiger.

Im Plangebiet und in der Umgebung sind über die angrenzenden Straßen vor allem Zielverkehre zu erwarten. Daher ist ein LKW-Verkehr von tags 5 % und nachts 1 % realistisch. Zudem liegt das Plangebiet mittig des Dünenweges. Historisch wurde das Plangebiet vollständig über die Strandallee bzw. den Dünenweg erschlossen. Nach dem Neubau der Straße zum Leuchtturm ist davon auszugehen, dass noch mindestens 50 % der Anlieger die Strandallee nutzen werden, da der Fahrweg kürzer ist. Das Gleiche gilt für die Nutzer der öffentlichen Parkplätze.

Die Verkehrsmenge M beträgt: tags $329 \text{ Kfz}/24 \text{ h} \times 0,06 = 20 \text{ Kfz/h}$
 nachts $129 \text{ Kfz}/24 \text{ h} \times 0,011 = 1,5 \text{ Kfz/h}$

	tags	nachts
Verkehrsstärke	20 Kfz/h	1,5 Kfz/h
Lkw-Anteil	5 %	1 %
Mittlungspegel	51,80 dB	39,40 dB
Steigung	0 m	0 m
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	0,00 dB	0,00 dB
Emissionspegel	46,43 dB	32,97 dB
Abstand	10 m	10 m
Höhe	0 m	0 m
Orientierungswerte für WR-Gebiete	50,00 dB	40,00 dB
Beurteilungspegel	> 51,23 dB	< 37,77 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für das Reine Wohngebiet werden tags um knapp 1,2 dB (A) überschritten und nachts eingehalten.

Durch die Planung kann sich die durchschnittliche Verkehrsmenge wie folgt verändern:

Tätigkeit	Pkw's	Anfahrten pro Tag	Abfahrten pro Tag	Verkehrsbewegungen pro Tag/Woche
Klinik (von 7 – 22 Uhr)	100 St	1	1	200 pro Tag
50 % des SO Fremdenbeherbergung bei 75 App. pro Tag	75	1	1	150 : 2 = 75 pro Tag
50 % der Läden/Gaststätten	8	1	1	16 : 2 = 8 pro Tag
Vorhandenes Wohngebiet	12	2	2	48 pro Tag
geplantes Wohngebiet	20	2	2	80 pro Tag
50 % des Parkplatzes entlang des Dünenweges	ca. 115	0,5	0,5	115 : 2 = 58 pro Tag
				= 469 pro Tag

Daraus resultiert folgende Prognoseberechnung:

Die Verkehrsmenge M beträgt: tags $469 \text{ Kfz}/24 \text{ h} \times 0,06 = 28 \text{ Kfz/h}$
nachts $269 \text{ Kfz}/24 \text{ h} \times 0,011 = 3 \text{ Kfz/h}$

	tags	nachts
Verkehrsstärke	28 Kfz/h	3 Kfz/h
Lkw-Anteil	5 %	1 %
Mittlungspegel	53,26 dB	42,41 dB
Steigung	0 m	0 m
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	0,00 dB	0,00 dB
Emissionspegel	47,89 dB	35,98 dB
Abstand	10 m	10 m
Höhe	0 m	0 m
Orientierungswerte für WR-Gebiete	50,00 dB	40,00 dB
Beurteilungspegel	> 52,69 dB	< 40,78 dB

Durch die Planung ist eine Lärmerhöhung durch den Zielverkehr von tags ca. 1,5 dB (A) und nachts von 3 dB (A) zu erwarten. Dabei werden die geltenden Orientierungswerte max. tags um 2,7 dB (A) überschritten und nachts knapp um 1 dB (A).

Der Dünenweg und die Straße zum Leuchtturm sind so breit ausgebaut, dass diese Straßen noch weitere Zielverkehre aufnehmen können, um eben den im bebauten Innenbereich gelegenen attraktiven Abschnitt zwischen Ostsee und Dünenweg in Pelzerhaken aufwerten zu können. Mit diesem städtebaulichen Hintergrund bzw. den zu erwartenden geringen Immissionserhöhungen, die zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der Anwohner führen, ist eine Zurückstellung des Schallschutzes vertretbar.

Im Übrigen gibt es die ersten gewerblichen Ansiedlungen in an das Plangebiet angrenzenden WR-Gebieten. Diese führen zu erhöhtem Kunden- bzw. Zielverkehr. Hier stellt sich auch die Frage, ob die Einstufung dieser Baugebiete als WR-Gebiete noch anwendbar ist oder ob ein Umschlag des Gebietscharakters in ein WA-Gebiet erfolgt ist.

b) Immissionen Wiesenstraße

Erst in ca. 220 m Entfernung liegt eine Gemeindestraße mit überörtlicher Bedeutung. Auf Grund der Entfernung und der dort auftretenden geringen Verkehrsmenge, sind keine Immissionen zu erwarten, die auf das Plangebiet wirken.

3.2.2 Verschattung

Durch die Bebauung des SO-Gebietes könnte das nördlich angrenzende Grundstück verschattet werden.

Die Abstände nach der LBO werden eingehalten.

Es wurde eine Verschattungsstudie erstellt (siehe Anlage 3). Danach werden die Gebäude der Klinik nicht beschattet. Nur am 21.03./21.09. kann es gegen 15 Uhr zu einer temporären Verschattung der Spielflächen (nicht Terrassen) der Klinik kommen. Bei dieser Situation ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Klinik durch Verschattung auszugehen.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stadtwerke Neustadt in Holstein vorgenommen.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die Stadtwerke Neustadt in Holstein aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke Neustadt in Holstein. Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über eine Trennkanalisation der städtischen Kläranlage zugeleitet werden.

Das auf den Bau- und Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird über eine Trennkanalisation den zentralen Vorflutern zugeleitet. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasser- und Bodenverbandes Neustädter Binnenwasser. Dieser teilte mit Schreiben vom 09.04.2013 mit, dass keine Bedenken bestehen. Es wird darauf verwiesen, dass es sich hier um ein bestehendes, versiegeltes Gebiet handelt, welches an das zentrale Entwässerungssystem angeschlossen ist. Zusätzliche Problematiken durch erheblich mehr Regenwasser werden daher nicht erwartet.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „*Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation*“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Neustadt in Holstein durch die "Freiwilligen Feuerwehren Neustadt in Holstein " gewährleistet.

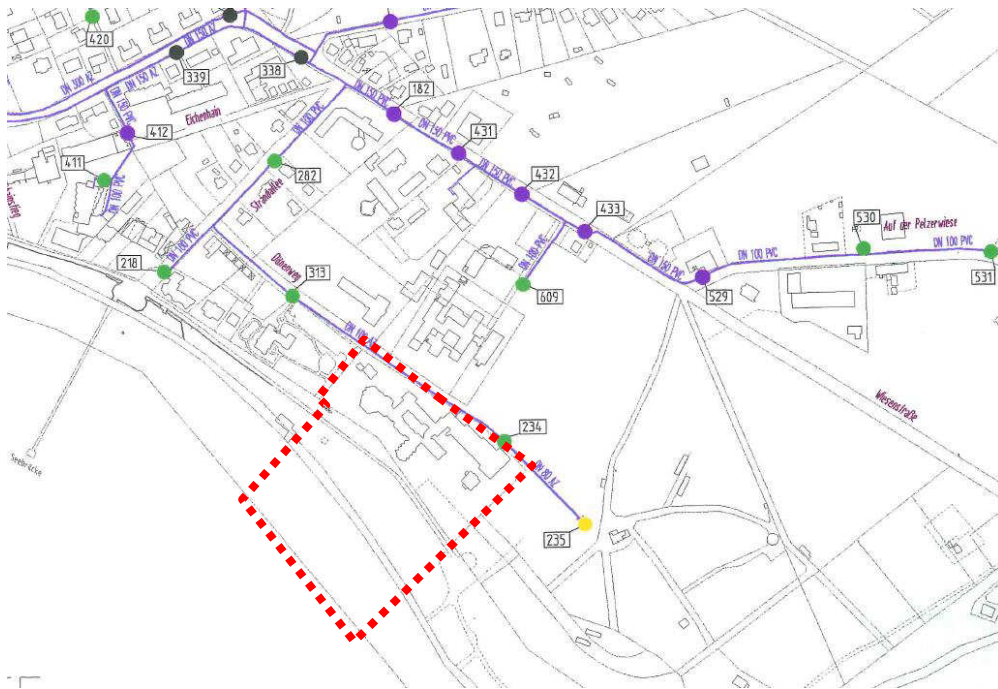
Laut Angaben der Stadt Neustadt in Holstein vom 03.01.2013 stehen in der Nähe des Plangebietes folgende Hydranten (siehe Bild 8) zur Verfügung, die nach den aktuellen Messungen folgende maximale Löschwassermengen aus dem Trinkwassernetz bereit stellen können:

Nr.	Lage	Hydrantenart	Leitung	Leistung in m ³ /h
234	Dünenweg	Unterflurhydrant	DN 100 AZ	48 - 96
235	Dünenweg	Unterflurhydrant	DN 100 AZ	24 - 48
313	Dünenweg	Unterflurhydrant	DN 100 AZ	48 - 96
609	Wiesenstraße/Höhe Pumpwerk	Unterflurhydrant	DN 100 PVC	48 – 96
182, 431, 432,433	Wiesenstraße	Unterflurhydrant	DN 150 PVC	96 – 192

Diese Hydranten liegen im Umgebungsbereich von 300 m. Sie gewährleisten die Bereitstellung von mindestens 96 m³/h.

Nach dem „Arbeitsblatt W 405“ (Ausgabe Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V., eingeführt durch Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010, veröffentlicht im Amtsblatt für Schleswig-Holstein 2010, Ausgabe 13.09.2010 Seite 648, beträgt der Löschwasserbedarf 96 m³/h. Dieser Bedarf kann durch die vorhandenen Hydranten für einen Zeitraum von mehr als 2 Stunden gedeckt werden.

Bild 8: Hydrantenplan der Stadt Neustadt in Holstein von Januar 2013



Die erforderlichen Nachweise werden im Rahmen der Projektplanung erbracht.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Sollte sich bei den späteren Abfall- und Wertstoffsammlungen herausstellen, dass ein Befahren der geplanten Erschließungsstraßen im WA-Gebiet mit unseren Großraum-Sammelfahrzeugen aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden die Sammlungen nur in den nächstliegenden, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 62A ist nordöstlich des WA-Gebietes eine Fläche als Fläche für die Abfall- und Wertstoffsammlungen festgesetzt, die durch die Bewohner des WA-Gebietes im Bedarfsfalle mit genutzt werden können. Betroffene Kunden haben nach den Vorgaben des § 19 der Abfallwirtschaftssatzung im Kreis die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen im Seitenbereich (Bankett/Gehweg) dieser Straßen zur Abholung bereitzustellen. Ihnen ist anzuraten die betreffenden Anwohner darüber zu informieren, dass die Behältnisse nach der Abfuhr auch wieder entfernt werden und dies kein „Dauerstandplatz“ ist, zum Beispiel mit einem Schild „Sammelstellplatz nur am Tage der Abfuhr“.

4.5 Gas

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Neustadt in Holstein.

5 HINWEISE ZUM BODENSCHUTZ

5.1 Bodenschutz

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Anhaltspunkte sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Archäologie/Geotope

Meldung archäologischer Bodenveränderungen: Auf der überplanten Fläche sind keine Fundplätze von archäologischen Denkmalen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gern. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Archäologie: Bisher können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis

zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

5.4 Hochwasserschutz

Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ — Hochwasserrichtlinie — 2007/60/EG werden alle Bereiche unter NN + 3 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen werden. Das Plangebiet liegt in dieser Fläche. Somit besteht Überflutungsgefahr bei Ostseehochwasser. Die vorgelagerten Anlagen zum Küsten- und Hochwasserschutz bieten nur einen gewissen Hochwasserschutz und können bei entsprechenden Hochwasserereignissen überspült werden. Aufgrund der lokationsspezifischen Besonderheiten im Zusammenhang mit der exponierten Lage des zu überplanenden Bereiches, ist im Hochwasserfall eine Wasser- und Wellenbelastung nicht auszuschließen. Es wird daher empfohlen der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen und die Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten sowie die Fußbodenhöhen im Erdgeschoss für Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen auf NN + 3,50 m zu legen. In dem Sinne sollte auch die Nutzung eines Kellers, soweit unterhalb von NN +3,50 m liegend, minimiert oder ganz ausgeschlossen werden.

In der Projektplanung sind daher die Festsetzungen der Fußbodenhöhen gemäß dem Bebauungsplan zwingend zu beachten. Weiterhin sind in der Projektplanung technische Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasserereignissen zwingend umzusetzen. Dazu gehört auch der Nachweis einer erosionsfesten Gründung der Gebäude zum Schutz vor Unterspülung.

Bei Unterschreitung der Höhe von NN + 3,50 m wird vorgeschlagen, folgende technischen Hochwasserschutz, Minimierung von Schadenspotenzialen, bzw. notwendigen Sicherungsmaßnahmen in der Projektplanung umzusetzen:

- Für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl) sind besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot dieser Anlagen vorzusehen, sofern eine Gefahr durch Auftrieb der Lagerbehälter entstehen kann. (§§ 76, 78 WHG).
- Beachtung von allgemein gültigen Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung
- 17 besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.

- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NN + 3,00 m
- V Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens NN + 3,00 m
- Errichtung von Gebäuden auf Warften
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NN + 3,00 m.

5.5 Sicherheit der Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes in der Fassung vom 23. Mai 2007 weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkungen beeinträchtigen, deren Betriebe behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen u. s. w. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Sondergebiet	7.880 m ²
WA-Gebiet	4.300 m ²
Verkehrsfläche	5.280 m ²
Gesamt	17.460 m ² (1,75 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Wie dem Punkt 2.4.2 zu entnehmen ist, sind im Plangebiet theoretisch 20 neue feste Wohnungen bzw. 56 Ferienwohnungen möglich, von der bis zu zwei auch als Betriebswohnungen nutzbar sind.

8 KOSTEN FÜR DIE STADT

Es entstehen der Stadt keine Kosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt in Holstein hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 74, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29. August 2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Stadt Neustadt in Holstein, 21.05.2014

(gez. Dr. Tordis Batscheider)
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 74 trat am 28.05.2014 in Kraft.

Anlage 3: Verschattungsmodell für den Sonnenstand: 21.03/21.09

(Erstellt von: WIRSIND Architekten & Stadtplaner am 02.05.2013)

9 Uhr



12 Uhr



15 Uhr

