Begründung

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 90
„Erweiterung Kita Lüscher Mühlenberg“

der Stadt Neustadt in Holstein



Entwurf

Verfahrensstand

- ☒ ~~§ 3 (1) BauGB~~
- ☒ ~~§ 4 (1) BauGB~~
- ☐ § 3 (2) BauGB
- ☐ § 4 (2) BauGB
- ☐ § 10 BauGB

ausgearbeitet im Bauamt der Stadt Neustadt in Holstein, Stand: 04.07.2025

I N H A L T :

1. Grundlagen, Allgemeines
1.1 räumlicher Geltungsbereich
1.2 Rechtsgrundlagen
1.3 Plangrundlage
1.4 bisherige Nutzung
1.5 Flächennutzungsplan
1.5.1 Darstellung
1.5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
1.6 bisherige Bebauungsplan-Festsetzungen
1.6.1 Ursprungsplan
1.7 beschleunigtes Verfahren
1.7.1 Voraussetzungen
1.7.2 Beschluss
1.7.3 inhaltliche Folgen

2. Anlass der Planung, Planungsziele

3. Inhalte der Planung
3.1 Art der Nutzung
3.2 Maß der Nutzung
3.3 überbaubare Grundstücksflächen
3.4 unveränderte Festsetzungen
3.5 textliche Festsetzungen

4. Nutzungskonflikte

5. Natur- und Umweltschutz
5.1 Umweltbericht
5.2 ortsbildprägende Bäume
5.3 Kreisverordnung zum Schutz der Bäume
5.4 Artenschutz
5.5 Boden- und Gewässerschutz

6. sonstige Erläuterungen
6.1 Ver- und Entsorgung
6.2 Löschwasserversorgung
6.3 Brandschutz
6.4 Archäologie und Denkmalschutz

7. Kosten, Finanzierung

1. Grundlagen, Allgemeines

1.1 räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 liegt im südlichen Geltungsbereich des Ursprungsplanes östlich und südlich der Straße „Stralsunder Ring“.

Die Größe des Gebietes beträgt ca. 0,55 ha.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).

Rechtsgrundlage für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Rechtsgrundlage für die Darstellung des Planinhalts ist die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1.3 Plangrundlage

Plangrundlage ist ein aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte.

1.4 bisherige Nutzung

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 90 wurde im November 2019 rechtskräftig und die Umgebung des Plangebietes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ aktuell bzw. sukzessive durch Wohnbebauung genutzt. Im Plangebiet befindet sich eine im Jahre 2021 errichtete Kindertagesstätte mit integrierter Krippe in der aktuell 90 Kinder betreut werden.

1.5 Flächennutzungsplan

1.5.1 Darstellung

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist am 20.06.2020 wirksam geworden. In dieser Neuaufstellung ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

1.5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung des Plangebietes als „Fläche für den Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ entwickelt sich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

1.6 bisherige Bebauungsplan-Festsetzungen

1.6.1 Ursprungsplan

Im Bebauungsplan Nr. 90 aus dem Jahre 2019 ist der jetzige Änderungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ und „Fläche für den Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kinderbetreuung“ festgesetzt.

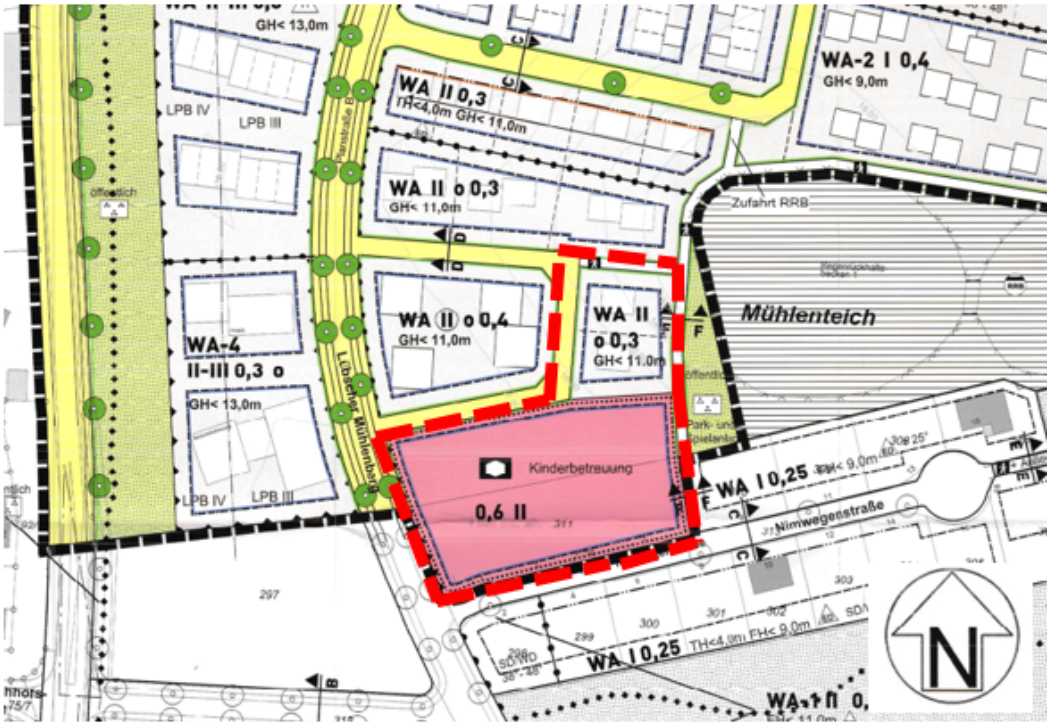


Abb. 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 90 mit Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Änderung.(o. M.)

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 (1) BauGB.

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten hier nicht mehr.

1.7 beschleunigtes Verfahren

1.7.1 Voraussetzungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gegeben:

1. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Die max. zulässige Grundfläche der Gemeinbedarfsfläche „Kinderbetreuung“ bleibt mit 0,6 unverändert erhalten. Für das 1.006 m² große „WA-Grundstück“ wird die GRZ von 0,3 auf 0,6 erhöht, die zusätzlich zulässige Grundfläche beträgt also mit 301,8 m² weniger als 20.000 m².
3. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.
5. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

1.7.2 Beschluss

Der Beschluss für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wurde von der Stadtverordnetenversammlung im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses am …… gefasst.

1.7.3 Inhaltliche Folgen

Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung

- nach § 3 Abs. 1 BauGB
- und § 4 Abs. 1 BauGB

abgesehen.

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB werden durchgeführt.

Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

abgesehen.

2. Anlass der Planung, Planungsziele

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 ist die geplante Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte mit Krippe. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für einen Erweiterungsbau mit einem Betreuungsangebot für ca. 100 weitere Kinder geschaffen werden. In Anlehnung an den Bestandsbau erfolgt eine Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche und Übernahme der planerischen Festsetzungen (II Vollgeschosse, GRZ 0,6). Des Weiteren wird das Baufenster erweitert.

Planungsziel ist es, dringend benötigten Raum für eine Kinderbetreuung zu schaffen. Es soll eine gleichartige harmonische Gestaltung des neuen Baukörpers mit dem bestehenden ermöglicht werden, um städteplanerisch die Baukörper der Gemeinbedarfsflächen in dem Gebiet zu betonen.

3. Inhalte der Planung

3.1 Art der Nutzung

Für die gesamte Baufläche wird eine „Fläche für Gemeinbedarf: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt um den eindeutigen Planungswillen zum Ausdruck zu bringen.

Das Plangebiet ist für eine öffentliche Aufgabe vorgesehen und soll der Daseinsvor- und -fürsorge dienen.

Anlagen für soziale Zwecke haben die Gebietsverträglichkeit des umliegenden Baugebiets („WA“) zu beachten, d.h. das Gebot der Rücksichtnahme im Sinne einer Gebietsgewährleistung muss berücksichtigt werden (§ 15 BauNVO).

„Flächen für den Gemeinbedarf“ gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten, da sie nicht von der Ermächtigung des § 2 (5) BauGB erfasst sind. Mit dieser Darstellung oder Festsetzung scheidet die Fläche für Gemeinbedarf bewusst aus dem umgebenden „WA“- Gebiet aus. Dem Planungsträger des Gemeinbedarfs muss ein gewisser Spielraum verbleiben, damit er seinen i.A. aus dem Rahmen üblicher Maßvorstellungen fallenden speziellen baulichen Aufgaben nachkommen kann. Wegen der durch ihre Eigenart gegebenen Eindeutigkeit ist somit keine detaillierte Bestimmtheit der Festsetzungen notwendig (vgl. Kommentar Fickert-Fieseler § 1 Rn46 f).

Aus diesem Grund erfolgen für das Plangebiet lediglich Festsetzungen - in Anlehnung an den Bestand - zur Zweckbestimmung, der Grundflächenzahl, Geschossigkeit und der überbaubaren Grundfläche.

3.2 Maß der Nutzung

Für den gesamten Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ 0,6 in Anlehnung an die bestehende Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Die zulässige 2-Geschossigkeit wird beibehalten.

3.3 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, wobei zur Ursprungsplanung ein gesamtes, über beiden Grundstücke hinweggehendes und vergrößertes Baufenster festgesetzt wird, um einen möglichst großen Planungsspielraum, auch in Erwartung zukünftiger baulicher Anforderungen, zu erhalten und ein Zusammenwachsen von Bestand und Neubau zu ermöglichen. Die maximale Größe wird durch die festgesetzte GRZ reglementiert, die Nachbarabstände durch die Landesbauordnung.

3.4 unveränderte Festsetzungen

Folgende Festsetzungen bleiben im Rahmen der 4. Änderung unverändert:

- tlw. Art der baulichen Nutzung (Gemeinbedarfsfläche: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)
- tlw. GRZ 0,6
- Anzahl der Vollgeschosse (II)

3.5 textliche Festsetzungen

Auf textlichen Festsetzungen - analog zu Ursprungsplan - wird verzichtet, da diese im Wesentlichen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des „Allgemeinen Wohngebietes“ zweckdienlich sind (vgl. auch unter Ziff. 3.1).

4. Nutzungskonflikte

Nutzungskonflikte sind weder innerhalb des Geltungsbereiches noch zu den benachbarten Gebieten zu erwarten, da die zulässige Art der Nutzung „Gemeinbedarfsfläche“, hier als „Kita“, auf einem rund 4.000 m² großen Grundstück bereits vorhanden ist und nunmehr angrenzend auf einem rund 1.000 m² großen Grundstück erweitert wird.

Des Weiteren wäre auch eine „Kita“-Nutzung auf der “WA-Fläche“ des Ursprungsbebauungsplanes allgemein zulässig gewesen.

5. Natur- und Umweltschutz

5.1 Umweltbericht

Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung des B-Planes Nr. 90 im beschleunigten Verfahren auf-gestellt wird (s. Abs. 1.7.3).

5.2 Ortsbildprägende Bäume

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine ortsbildprägenden Bäume.

5.3 Kreisverordnung zum Schutz der Bäume

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 gilt die „Kreisverordnung zum Schutz von Bäumen in der Stadt Neustadt in Holstein" vom 24.03.1981. Die Beseitigung oder Beschädigung von Bäumen ab einem Stammdurchmesser von 15 cm in 1,30 m Höhe ist verboten.

5.4 Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der allgemeine Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 BNatSchG) und die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (§ 44 BNatSchG) bei jeglichen Planungen/Handlungen im Geltungsbereich der 4. Änd. des B-Planes Nr. 33 vollumfänglich zu beachten sind:

Hinweise zum Artenschutz

Potentiell betroffene Arten(gruppen)	Maßnahmen	Zeitraum
Gebäudeabriss		
Streng geschützte Fledermausarten	Prüfung des Gebäudes auf Quartieseignung für Fledermäuse (Tagesquartiere, Wochenstuben, Winterquartiere) Festlegung des möglichen Abriss-Zeiträume je nach Prüfergebnis	Vor dem Gebäudeabbruch
Gebäudebrüter	Kontrollieren, ob beispielsweise Schwalben, Mauersegler oder Haussperlinge ihre Nester im oder am betreffenden Gebäude haben und prüfen ob genutzte Nisthilfen vorhanden sind.	Vor dem Gebäudeabbruch
Fällen oder Abschneiden von Bäumen und sonstigen Gehölzen		
Streng geschützte Fledermausarten	Fällen von Bäumen mit potenzieller Eignung für Tagesquartiere von Fledermäusen (Stammdurchmesser ab 20 cm = Stammumfang ab 63 cm)	Nur in der Zeit vom 1. Dezember bis 28./29. Februar
Besonders geschützte Gehölzbrüterarten	Fällen von kleineren Bäumen (Stammdurchmesser < 20 cm), Rückschnitte und Rodungsarbeiten an Gebüschen und sonstigen Gehölzen	Nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar

5.5 Boden- und Gewässerschutz

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.

Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze U.A.) ist möglichst gering zu halten. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern.

- In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.

- Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten,

um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können.

- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (Z.B. Bodenlockerung).

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Grundwasser:

Erdaufschlüsse (Z.B. für Pfahlgründungen) sind gem. § 49 WHG ab einer Tiefe von 10 m (§ 40 Landeswassergesetz) oder bei Erschließung von Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Die beim Bau eventuell notwendigen Grundwasserabsenkungen sind nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Entsprechende Anträge sind spätestens einen Monat vor geplantem Beginn bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein zu stellen.

Abfälle:

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfallen - Technische Regeln" (Stand 2003). Sofern für die Baustraßen und -wege Recycling-Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Zi.I (LAGA M20) entspricht.

Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden.

Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

6. Sonstige Erläuterungen

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers obliegen den Stadtwerken Neustadt in Holstein. In den Verkehrsflächen sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden.

Zusätzliche notwendige Anschlüsse und Einleitungsmengen sind mit den Stadtwerken Neustadt in Holstein abzustimmen.

Das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasserwird über die vorhandenen Niederschlagswasserkanäle abgeführt. Sofern sich die bereits zugelassene Einleitungsmenge aus der vorhandenen städtischen Oberflächenentwässerung durch weitere Erschließungen verändert, ist bei der Wasserbehörde eine Änderung des Erlaubnisbescheides zu beantragen.

Das in dem Baugebiet anfallende Schmutzwasserwird im freien Gefalle sowie über Pumpstationen und Druckrohrleitungen dem städtischen Klärwerk zugeführt.

Die Müllentsorgung obliegt dem Zweckverband Ostholstein (ZVO).

6.2 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Neustadt in Holstein wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Das Plangebiet ist mit einer ausreichenden Anzahl und Leistung von Hydranten ausgestattet:

In „Stralsunder Ring“ befindet sich der 1 Unterflurhydrant mit einer Einzelleistung von jeweils mehr als 192 m³/h (Nr. 698), im weiteren Verlauf der Straße „Lübscher Mühlenberg“ befinden sich mehrere Unterflurhydranten mit einer Einzelleistung von jeweils mehr als 192 m³/h (Nr. 674+696) und auch in der „Rostocker Straße“ befindet sich ein weiterer Unterflurhydrant mit mehr als 192 m³/h (Nr. 697)

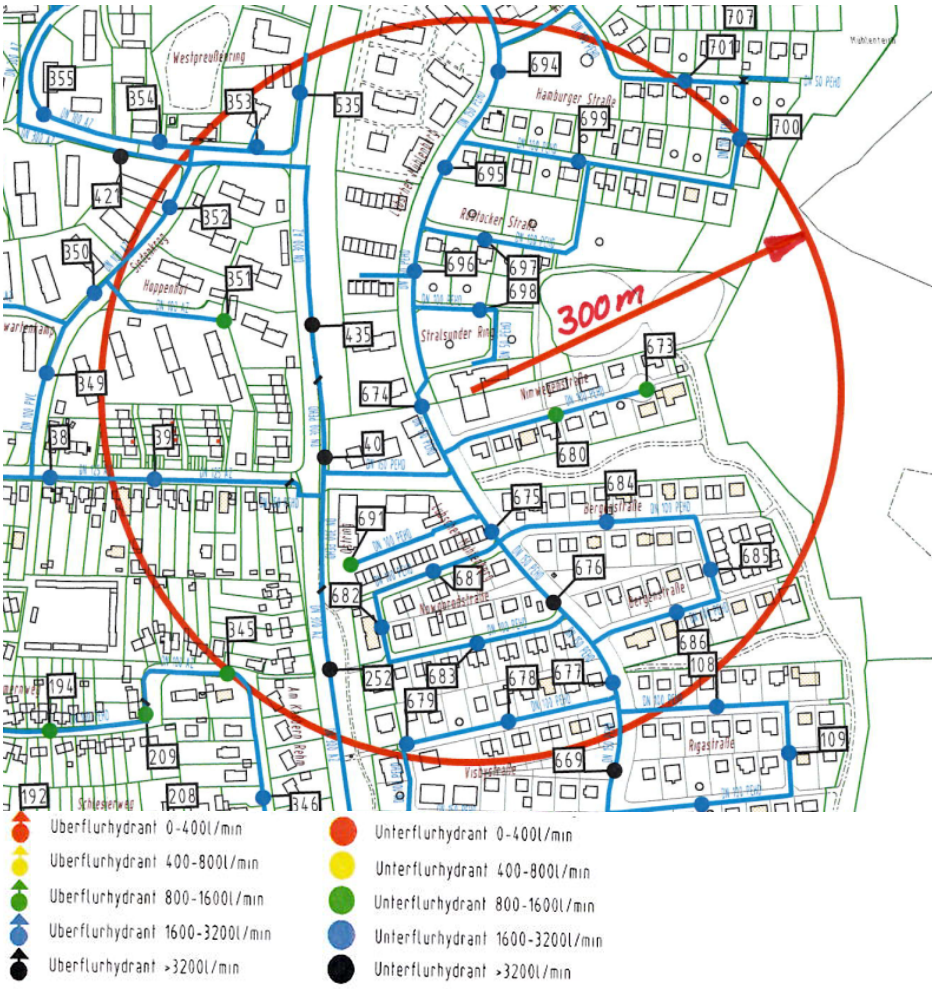


Abb. 2: Lageplan Hydranten o.M.

Nach dem „Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (eingeführt durch Erlass des Mdl vom 24.08.1999) besteht für ein Gebiet mit einer ähnliche Dichte wie die Planung (GFZ 0,7-1,2) je nach Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h -192 m³/h). Dieser Bedarf ist durch die vorhandenen Hydranten abgedeckt.

6.3 Brandschutz

Bei möglichen Bebauungen über Grundstücksgrenzen hinweg sind die Vorschriften des § 31 LBO (Brandwände) einzuhalten.

Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig (Achslast von 10t) sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten.

6.4 Archäologie und Denkmalschutz

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet; es ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen. Daher wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

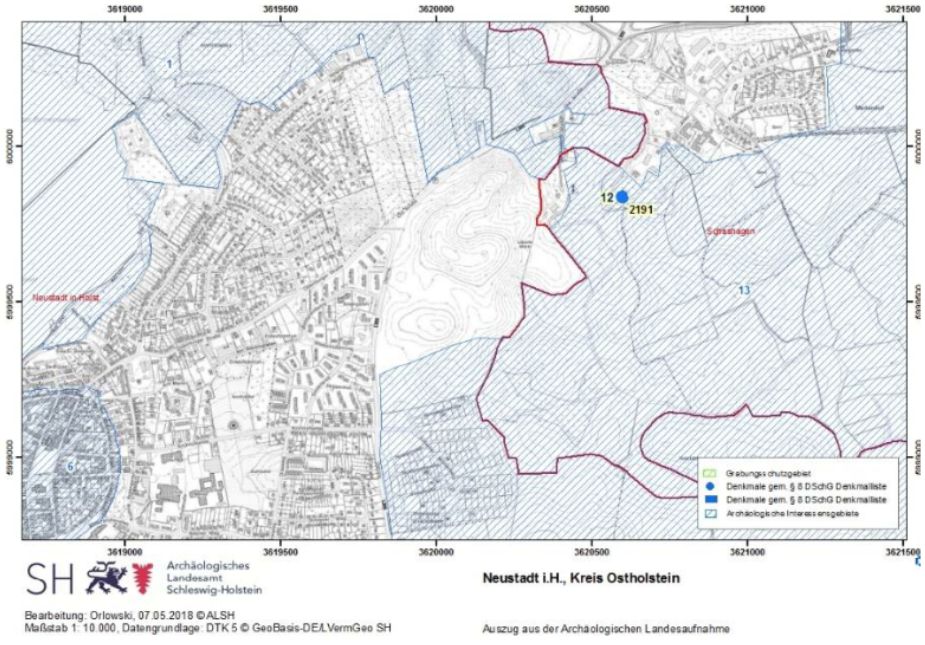


Abb. 3: Auszug aus der archäologischen Landesaufnahme

7. Kosten, Finanzierung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 entstehen der Stadt Neustadt in Holstein – außer für die Planaufstellung – keine Kosten.

Neustadt in Holstein,

den ……..

.....

Der Bürgermeister