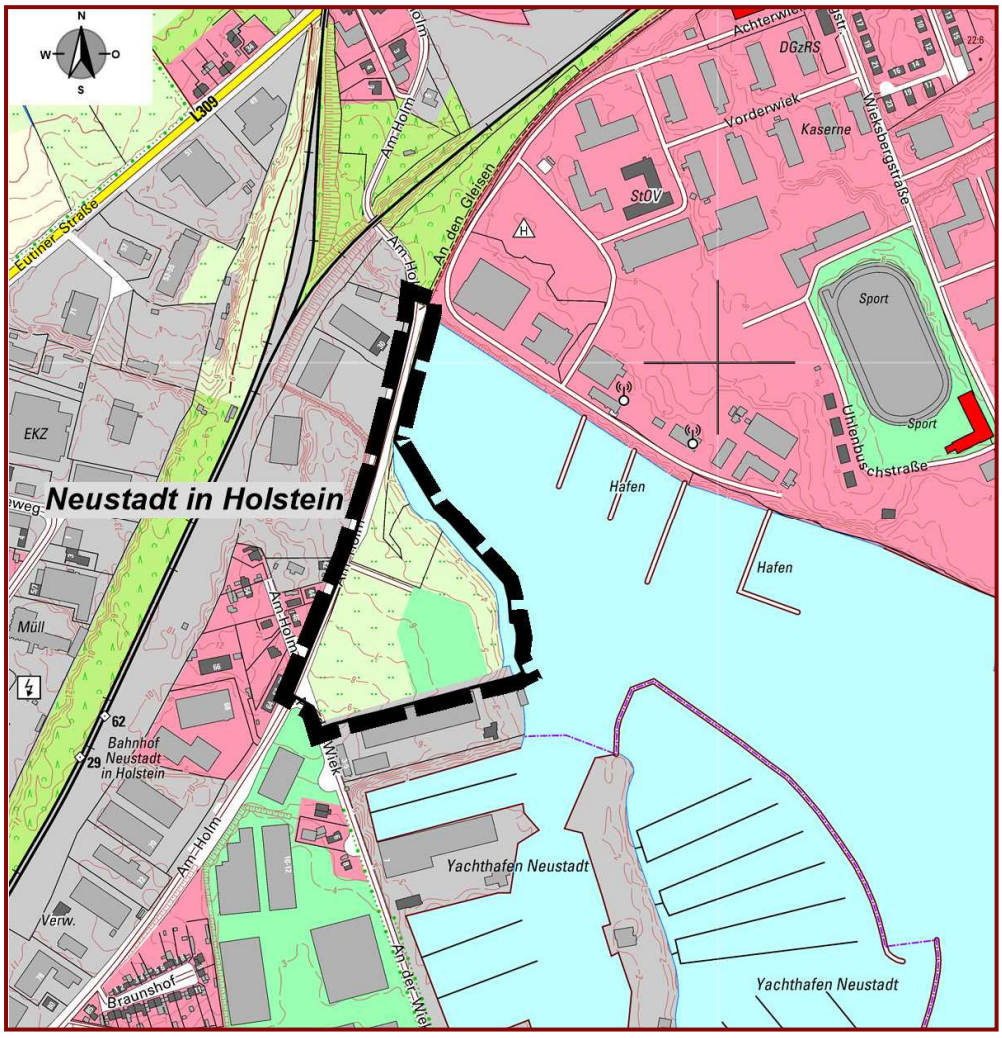


Stand: 31. August 2023

VORLAGE BAU- UND PLANUNGSAUSSCHUSS AM 14.09.2023

Folgende Schrift: Vorgeschlagene Änderungen nach den Verfahren nach § 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

BEGRÜNDUNG

ZUR 8. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 54

DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN

für ein Gebiet in Neustadt in Holstein zwischen den Straßen Am Holm, Achterwiek und An der Wiek sowie der Ostsee

- Am Holm/An der Wiek -

Auftragnehmer:
PLANUNG kompakt STADT
Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1 Entwurfsbegründung 3
1.1 Planungsabsicht 3
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems 7
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 9
2 Begründung der Planung 10
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 10
2.4 Erschließung 15
2.5 Grünplanung 16
2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 17
3 Emissionen und Immissionen 17
4 Ver- und Entsorgung 18
5 Hinweise 18
5.1 Bodenschutz 18
5.2 Altlasten 18
5.3 Archäologie 19
5.4 Hochwasserschutz 20
5.5 Wasser- und Schifffahrtsamt 21
5.6 Richtfunkstrecken 22
5.7 Abfall 23
6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 23
7 Städtebauliche Daten 23
7.1 Flächenbilanz 23
7.2 Bauliche Nutzung 24
8 Kosten für die Stadt 24
9 Verfahrensvermerk 24

Anlage: Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes vom ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 14.04.2020

Bearbeiter:
Stadtplanung:
Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

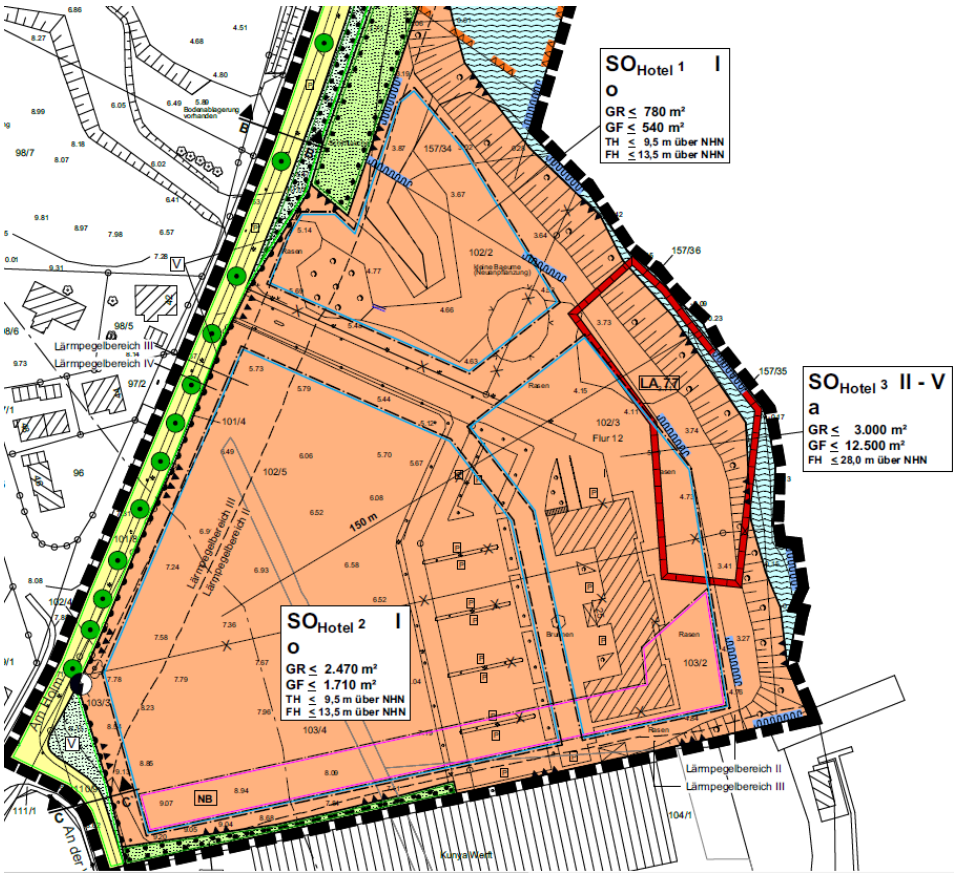
1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 (siehe Bild 1) setzt für das Plangebiet ein „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest mit der Zweckbestimmung „Hotel“.

Bild 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 54, 6. Änderung und Ergänzung



Zwischenzeitlich hat sich das städteplanerische Ziel der Stadt dahin gehend geändert, dass nicht ausschließlich der Bereich des Jachthafens touristisch aufgewertet wird, sondern auch der Hafenwestbereich der Stadt. Dadurch entsteht eine geänderte touristische Situation, die zur Folge hat, dass an weiteres Hotel im Bereich des Jachthafens nicht mehr bedarfsgerecht ist.

Stattdessen besteht in der Stadt Neustadt i. H. ein hoher Bedarf an Wohnungen, die an diesem Standort bedarfsgerecht entwickelbar sind. Das Ziel der Planung besteht daher in der Einleitung einer stärkere Innenentwicklung über ein Urbanes Gebiet nach § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) an diesem Standort, welche eine hohe Verdichtung und damit eine Nutzungsmischung auf engem Raum erlaubt. Die Planung soll die Schaffung eines innerstädtischen Quartiers vorbereiten mit der in § 6a BauNVO benannten Nutzungsmischung aus Wohnen einerseits sowie nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen andererseits.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt seit dem Jahr 2018 die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 (siehe Bild 1). Das Planungsziel bestand in der Anpassung des Plangebietes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 54 an die geänderten städtebaulichen Bedürfnisse innerhalb der Fläche östlich der Straße „Am Holm“, südöstlich der Straße „An der Wiek“ bzw. westlich der Ostsee dahingehend, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Hotels geschaffen werden konnten.

Grundlage der Planung war ein touristisches Konzept aus dem Jahr 2011 mit dem Ziel den gesamten Bereich des Jachthafens Ancora touristisch aufzuwerten. Auf dieser Basis entstanden so zwischenzeitlich das Hotel Aborea mit ca. 120 Betten (7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54) und die ersten schwimmende Ferienhäuser (4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54).

Zwischenzeitlich hat sich das städteplanerische Ziel der Stadt dahin gehend geändert, dass nicht ausschließlich der Bereich des Jachthafens touristisch aufgewertet wird, sondern auch der Hafenwestbereich der Stadt. Hier ist zurzeit ein Hostel mit über 100 Zimmern in Planung.

Dadurch entsteht eine neue touristische Situation, die städtebaulich zu begrüßen ist.

Eine neue wirtschaftliche Betrachtung der geänderten Situation für den Bereich des Jachthafens zeigte jedoch, dass bei der Umsetzung der Ursprungsplanung der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 ein Überangebot von Hotelbetten in der Stadt entsteht, dass einen Verdrängungswettbewerb in den Monaten November bis April - mit wesentlichen wirtschaftlichen Nachteilen für die jeweiligen Hotelbetreiber – zur Folge hätte.

Es liegt nicht im Sinne der Stadt eine Entwicklung voranzutreiben, die die bereits in Entstehung befindlichen Projekte schaden könnte, in dem ein übermäßiges Konkurrenzangebot geschaffen wird.

Vielmehr wird ein städtebauliches Erfordernis für die städtebauliche Anpassung der Planungsziele in eine Richtung gesehen, die der Ergänzung der heute vorhandenen bzw. gerade in Entwicklung befindlichen Projekten dient.

In der Umgebung befinden sich Mischgebiete, aber auch touristisch genutzte Bereiche mit Ferienwohnungen und einem Hotel.

Basierend auf die angrenzende Struktur soll das Plangebiet dahingehend geändert werden, dass hier ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO entstehen kann mit einer bedarfsgerechten Nutzungsmischung auf engem Raum aus Wohnen sowie nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die der Schaffung eines neuen innerstädtischen Quartiers dienen.

Um dieses Ziel umzusetzen, wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet wurde auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 54 bebaut und darf auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 54 und seiner 6. Änderung mit einem Hotel bebaut werden. Somit handelt es sich hier um eine reine bedarfsgerechte Neuordnung der Baufläche.

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 Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- bereits baulich genutzt ist,
- in der unmittelbaren Umgebung Misch- und Sonstige Sondergebiete angrenzen,
- direkt erschlossen ist und
- im Ort liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als gemischte Baufläche ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	05.03.2020
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		27.04.2023
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	14.07.2023 – 18.08.2023
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	11.07.2023 – 18.08.2023
	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung	**§ 10 BauGB**	

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles.

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

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Der Bereich des Plangebietes ist bereits bebaut und darf auf Grundlage der 6. Änderung und Ergänzung weiter bebaut werden. Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuellen städtebaulichen Bedürfnisse. Sie führt zu keiner wesentlichen Veränderung des ursprünglichen Planungszieles. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert.

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 Grundfläche 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 begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen 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, liegt das Plangebiet in einem Bereich, der nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubar bzw. weitgehend von Bebauung umgeben ist. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht keine neue Versiegelung, die nicht bereits schon zulässig ist.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an den aktuellen städtebaulichen Nutzungsbedarf. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles. Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter 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.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. 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.

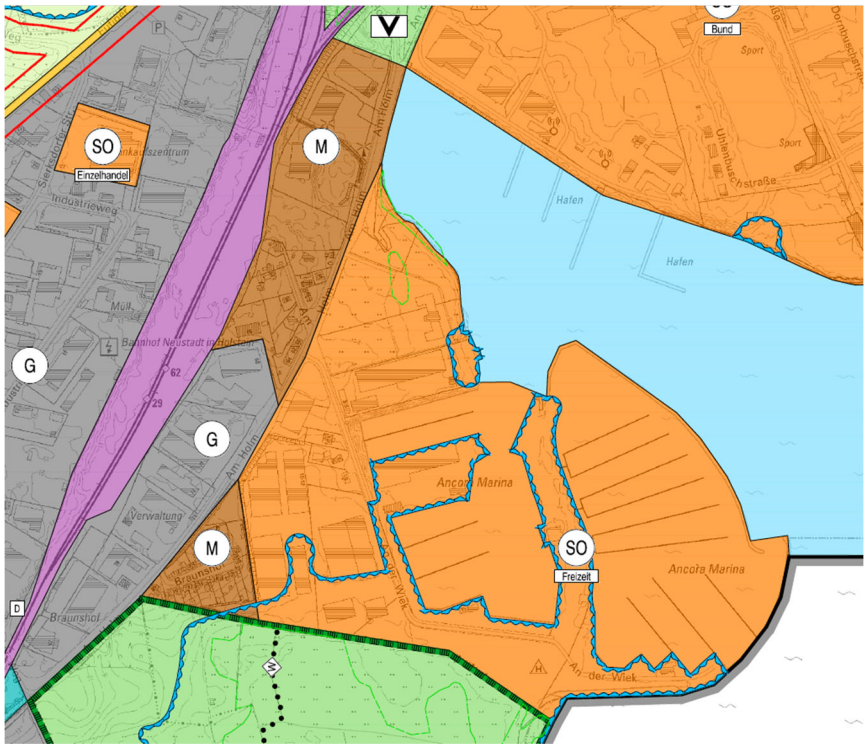
Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO dar mit der Zweckbestimmung „Freizeit“.

Bild 2: Auszug Bebauungsplan Nr. 54, 6. Änderung und Ergänzung



Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet gilt die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 seit dem Jahr 2018. Dieser setzt die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges

Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „Betrieb der Beherbergung - Hotel“ – fest (siehe Bild 1).

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Alle relevanten Gesetzeslagen wurden im Rahmen der Aufstellung der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 abgearbeitet. Dieses waren folgende Punkte:

„Westlich des Plangebietes steht das Funkfeuer der Wasserschifffahrt (§ 139 Landeswassergesetz; LWG vom 11.02.2008, GVOBl. 2008, 91). Dieses muss frei sichtbar bleiben und darf daher nicht verbaut werden.

Im nordwestlichen SO-Gebiet (ehemals Bund) erfolgte eine 2.780 m² große Aufforstung im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG). Diese hat sich jedoch nicht waldmäßig entwickelt, wie gewünscht. Daher erfolgt in den Bereich „Planzeichnung 2“. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde ein Antrag auf Inaussichtstellung für eine Umwandlung nach § 9 LWaldG gestellt. Eine Waldumwandlung ist zwischenzeitlich erfolgt.“ → Die Inaussichtstellung liegt mit Stand vom 07.08.2017 (Az.: 7411.5 OH 3.17/) vor.

„Das gesamte Plangebiet liegt im „Schutzstreifen an Gewässern – Ostsee“ gemäß § 35 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Danach ist ein mindestens 150 m landwärts von der Mittelwasserlinie an der Ostsee frei von neuen baulichen Anlagen zu halten. Ausnahmen können nach § 35 Abs. 4 LNatSchG im Rahmen einer Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes erteilt werden. Im Verfahren wird daher ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme gestellt.“ → Dazu ging am 26.05.2017 ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme von dem Bauverbot im Gewässerschutzstreifen bei der unteren Naturschutzbehörde ein. Zu diesem Antrag erhielt die Stadt Neustadt einen gesonderten Bescheid. Darin wurde ihr mitgeteilt, dass das Bauverbot des § 35 Abs. 2 LNatSchG nicht für Flächen, für die in einem am 24.06.2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Bebauung vorgesehen ist, oder dessen bisher vorgesehene Bebauung umgewidmet werden soll (§ 65 Abs. 2 LNatSchG) gilt.

Weiterhin wurde ein Antrag auf Inaussichtstellung von Genehmigungen nach dem Landeswassergesetz durch die Stadt gestellt. Dieser wurde am 03.07.2017 (Az.: 407/5260.41/55-032) wie folgt beschieden:

„Für das Plangebiet besteht nach derzeitiger Einschätzung kein Bauverbot. Eigenständige Genehmigungserfordernisse sind ebenfalls nicht erkennbar. Dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form wird daher zugestimmt.

Sofern der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan nicht geändert wird, bestehen, wie oben aufgeführt, keine Genehmigungserfordernisse. Einer Inaussichtstellung von Genehmigungen nach dem LWG durch die untere Küstenschutzbehörde bedarf es daher nicht.“

Ca. 350 m südlich des Gebietes – Planzeichnung 1 - sowie nördlich und östlich des Gebietes – Planzeichnung 2 - liegt das FFH-Gebiet DE-1930-330 „Strandniederungen südlich Neustadt“ gemäß der „Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder FFH-Richtlinie)“. Dabei handelt es sich um eine kaum erschlossene kleine Küstenniederung mit zwei kleineren, bei Ostseehochwasser überfluteten Niederungen/Lagunen mit vorgelagertem Strand sowie nach Süden sich anschließendem Steilküstenbereich. Als schutzwürdig gelten die kleinen, aber kaum beeinträchtigten Lagunensituationen mit umgebenden naturnahen Biotopkomplexen.

Durch die Entfernung des Plangebietes zum FFH-Gebiet und auf Grund der definierten Erhaltungsziele von Landschaftsstrukturen sind keine Berührungspunkte zwischen Planung und dem FFH-Gebiet zu erkennen.“

Zusätzlich neue gesetzliche Vorschriften kamen zwischenzeitlich nicht hinzu.

Somit werden weitergehende gesetzliche Vorschriften nicht von der Planung berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich von Neustadt in Holstein; zwischen der Ostsee bzw. den Straßen „*Am Holm*“ und „*An der Wiek*“.

1.3.2 Bestandsaufnahme

An das Plangebiet grenzen

- im Norden die Bundeswehr mit zweigeschossigen, massiven Gebäuden,
- im Osten die Ostsee,
- im Süden ein Gewerbegebiet, welches mit eingeschossigen, kompakten Hallen bebaut ist,
- im Südwesten Mischgebiete mit verschiedenen Baustrukturen und
- im Westen ein Gewerbegebiet mit ein- bis zweigeschossigen, kompakten Hallen, denen sich die Bahntrasse Lübeck-Puttgarden anschließt.

Der nördliche Teil ist von der Ostsee im Osten und dem Böschungsbewuchs im Westen geprägt. Diesem Bereich schließt sich im Süden eine Ruderalfläche an, die von einzelnen kleineren Gehölzen und einzelnen Schilfinseln geprägt ist. Die verbleibende Fläche ist im Wesentlichen baulich geprägt. Im Osten steht ein dreigeschossiges, kompaktes Bürogebäude. Dem schließt sich im Westen die dazugehörige Stellplatzanlage an. Das verbleibende Gebiet wird intensiv als Grünfläche bewirtschaftet.

Im Plangebiet selbst befindet sich im Norden ein Regenrückhaltebecken, welches stark eingegrünt ist. Dieses ist Bestandteil des örtlichen Gesamtentwässerungskonzeptes.

Das Gelände fällt von Südwest in Richtung Norden und Osten.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist im südöstlichen Bereich bebaut. Hier wird technisch von der Bebaubarkeit ausgegangen.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

Die textlichen Festsetzungen der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 werden aufgehoben und durch folgende Festsetzungen vollständig ersetzt:

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem erläuterten Planungsziel wird das Plangebiet als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Somit wird ermöglicht, dass sich Gewerbe und Wohnungen in einem „*nichtgleichen*“ Verhältnis entwickeln können, aber trotzdem noch eine Gewerbeentwicklung möglich bleibt in einem Bereich, der durch seine von der Ostsee abgewandten Lage noch finanzierbar für die Bürger der Gemeinde ist.

Es wird darauf verwiesen, dass die BauNVO abschließend ist. In § 6a ist definiert, was in einem MU-Gebiet zulässig ist. Erfolgt eine einseitige Entwicklung, hat die zuständige Baugenehmigungsbehörde nach § 15 BauNVO die Möglichkeit, Baugenehmigungen zu untersagen. Weitergehende Festsetzungen sind rechtlich somit nicht zulässig.

Im Übrigen definiert die Gewerbeordnung (GewO) den Begriff des Gewerbebetriebs nicht. Eine nähere Beschreibung findet sich aber in § 15 Abs. 2 Einkommensteuergesetz (EStG). Eine:

- selbstständige,
- nachhaltige Betätigung,
- die mit der Absicht, Gewinn zu erzielen, unternommen wird und
- die sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt ist danach Gewerbe, wenn diese Betätigung nicht nach § 13 oder § 18 Einkommensteuergesetz (EStG) als Ausübung
- von Land- und Forstwirtschaft (§ 13 EStG)
- eines freien Berufs (§ 18 Abs.1 Nr.1 EStG)
- einer sonstigen selbstständigen Arbeit (z.B. Verwaltung eigenen Vermögens - § 18 Abs.1 Nr. 3 EStG)) anzusehen ist.

Gewerblich sind zum Beispiel:

- Betriebe des Handwerks (siehe dazu HGB, welches festlegt, welche Betriebe in die Handwerksrolle einzutragen sind. Dazu zähle auch Kleinstunternehmen, wie ein Friseur oder Fußpflege etc.) und der Industrie
- Handelsbetriebe
- Vermittlungstätigkeiten (z. B. des Maklers oder Handelsvertreters)
- Gaststättenbetriebe.

Außerdem sind Gewerbebetriebe kraft Rechtsform:

> Kapitalgesellschaften wie die Aktiengesellschaft (AG) und die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) (§ 2 Abs. 2 Gewerbesteuergesetz - GewStG).

Das heißt, ein Gewerbebetrieb besteht, wenn bestimmte Voraussetzungen nach dem EStG erfüllt sind. Anforderungen an eine Flächengröße gibt es nicht. So zählen ein kleines Büro für *einen* Makler oder einen Handelsvertreter, der nur zu Kunden fährt, bereits als „*Gewerbebetrieb*“.

Im Ort sind viele Bürger ansässig, die aus ihrer Wohnung ein „*Gewerbe*“ betreiben. Dies ist möglich, weil ein sehr guter Internetausbau besteht. Diese Struktur soll somit weiter gefördert werden.

Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht Bestandteil das Plangebietes und seiner Umgebung. Diese sind zukünftig nicht gewollt und bleiben daher unzulässig.

Das Plangebiet besteht aus einem Urbanen Gebiet nach § 6a BauNVO. Auf Grund der Lage an der Ostsee sollen hier verschiedene Wohnformen entwicklungsfähig sein, die ein bedarfsgerechtes Angebot in dieser Lage erbringen und gleichzeitig eine bedarfsgerechte Durchmischung sichert.

Mit diesem Ziel erfolgt folgende Festsetzung:

> *„1.1. (3) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist in der in § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzung (Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB im MU-1-, MU-2-, MU-3- und MU-5-Gebiet unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.“*

Somit werden Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB weitgehende ausgeschlossen mit Ausnahme im MU-4-Gebiet. In diesem Bereich sind Nebenwohnungen vertretbar, da sie nicht in der ersten Lage liegen und daher nicht zwingend zu einer Verdrängung aller anderen Nutzungen führen.

Zunächst zur Rechtsgrundlage für diese Einschränkung:

In allen Baugebieten §§ 3 bis 7 BauNVO sind üblicherweise Wohnungen als Arten von Nutzungen zulässig. Zu Wohnungen zählen Nebenwohnungen.

Der § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt es unter anderem bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen auszuschließen oder nur ausnahmsweise zuzulassen, wenn dies besondere städtebauliche Gründe

rechtfertigen. Damit ermöglicht der Verordnungsgeber in den Bebauungsplänen eine Feinsteuerung, die über die Möglichkeiten der § 1 Abs. 5 – 8 BauNVO noch hinausgeht.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urt. v. 22.05.1987 – 4 C 77/84 –, BVerwGE 77, 317, 320) führt hierzu aus:

> *„Der erkennende Senat stimmt dem Berufungsgericht auch insoweit zu, als es im Ergebnis zwischen den beiden genannten Absätzen des § 1 BauNVO 1977 keinen qualitativen, sondern nur einen graduellen Unterschied gesehen hat. § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt der Gemeinde, "bei Anwendung der Absätze 5 bis 8", d. h. innerhalb einzelner Nutzungsarten oder Ausnahmen und unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets noch weiter zu differenzieren und "nur bestimmte Arten" von Anlagen, d. h. Unterarten von Nutzungen, mit besonderen Festsetzungen zu erfassen."*

Die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO setzt somit voraus, dass durch den Ausschluss der Nebenwohnungsnutzung eine „bestimmte Art" der allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen betroffen wird. Gemäß dem obigen Zitat des Bundesverwaltungsgerichts muss es sich eine Unterart der Nutzung „Wohngebäude" handeln. Hierfür formuliert das Bundesverwaltungsgericht Anforderungen:

> *„Setzt der Bebauungsplan ein Baugebiet fest, so richtet sich die Art der zulässigen Anlagen und Nutzungen grundsätzlich nach der allgemein von der Baunutzungsverordnung für diesen Gebietstyp vorgesehenen Bandbreite. Die Gemeinde hat jedoch die Möglichkeit, diese - für das Industriegebiet in § 9 BauNVO enthaltene – Typisierung durch die Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-X BauNVO zu modifizieren (vgl. § 1 III 2 BauNVO). Solche differenzierenden Festsetzungen können sich jedoch – mit Ausnahme der in § 1 X BauNVO getroffenen Regelung - stets nur auf bestimmte Arten der in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Anlagen oder Nutzungen beziehen. Entsprechend dem abstrakten Normcharakter des Bebauungsplans und seiner Funktion als Instrument der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung können mit den Festsetzungen des § 1 IV-IX BauNVO nur objektiv bestimmbare Typen von Anlagen erfasst werden. Für die Umschreibung des Anlagetyps kann die Gemeinde zwar auf besondere in ihrem Bereich vorherrschende Verhältnisse abstellen; eine Planung konkreter einzelner Vorhaben ist jedoch auch mit den Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-IX BauNVO nicht gestattet (BVerwG, Beschl. vom 06.05.1993 - 4 NB 32/92 –, NVwZ 1994, 292)".*

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist dabei also zu beachten, dass es sich um einen objektiv bestimmbaren Typ von Anlage beziehungsweise Nutzung handeln muss. Folgerichtig bedarf es einer eindeutigen Abgrenzbarkeit der jeweiligen Unterart der Nutzung.

Der § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB hat seit 2017 den Begriff der „Nebenwohnung" als eigene Art der Wohnung definiert. Es heißt hier:

> *„die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind."*

Bei der Konkretisierung des Begriffs „Nebenwohnungen" wurde in der Gesetzgebung ausgegangen von den Begriffen des § 21 Bundesmeldegesetz.

„Danach ist die Nebenwohnung abzugrenzen von der Hauptwohnung (die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners), Nebenwohnung ist jede weitere Wohnung des Einwohners. (vgl. Söfker, in: BauGB, Stand: Okt. 2019, § 22, Rdnr. 58)"

Dadurch besteht eine gesetzliche Definition - und somit ein objektiv bestimmbarer Typ von Anlagen, die nach § 1 Abs. 9 BauNVO die Voraussetzung für die Anwendung des Paragrafen ist.

Somit darf eine Nebenwohnung nach § 1 Abs. 9 BauNVO in den g. MU-Gebieten MU-1-, MU-2-, MU-3- und MU-5-Gebiet ausgeschlossen werden.

Im MU-1-, -2- und 5-Gebiet sind - dringend benötigte - Wohnungen, in verschiedenen Größen, für die Bewohner der Stadt geplant. Damit diese Wohnungen dann tatsächlich gebaut werden, werden nur für dieses Gebiet Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe aller Art und als Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

Um die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen in einem beschränkten Teilbereich abzusichern, erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb der in "Teil A: Planzeichnung" als "Nutzungsbeschränkung (NB)" gekennzeichneten Flächen im MU-5-Gebiet im Erdgeschoss der Bau und die Nutzung von Wohnungen unzulässig sind.

Der Bau hochbaulichen Nebenanlagen und Einrichtungen in Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen, zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und den vorderen, parallel zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche verlaufenden, Baugrenze, bzw. der gedachten optischen Verlängerung der Baugrenzen bis zu den Flurstücksgrenzen, unzulässig. Ausgenommen davon sind die in Teil A: Planzeichnung festgesetzten "Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) - Stellplätze".

Die Zulässigkeit der übrigen Nutzungen regelt § 6a BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind nach dem geltenden Bebauungsplan bis zu fünfgeschossige Baukörper mit einer maximalen Firsthöhe von 28 m über Normalhöhennull (NHN) in einer abweichenden Bauweise zulässig. Dabei darf der Baukörper im SO-3-Gebiet eine Grundflächenzahl von 3.000 m² haben und eine Geschossflächenzahl von 12.500 m². In den SO-1- und SO-2-Gebiet sind hingegen eingeschossige kleine Gebäude zulässig.

Zukünftig soll die Baumasse gleichförmig auf das gesamte Plangebiet verteilt werden in einer gestaffelten und offenen Bauform. Entsprechend erfolgt jetzt die Festsetzung von fünf Baugebieten mit Geschossen von ein bis vier und Gebäudeoberkanten von

nur noch 14 m bis 22,5 m über NHN. Mit diesen Höhenänderungen verringern sich die Eingriffe in das Landschaftsbild.

Die Planung schafft die Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung dieses Gebietes. Um das zu ermöglichen, wird für alle Bauflächen eine Grundflächenzahl von 0,55 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl geht von einer 50 %igen Bebauung der Grundstücke durch Hauptgebäude je Geschoss aus. Entsprechend erfolgen die Festsetzungen der Geschossflächenzahlen in Abhängigkeit der jeweilig festgesetzten Vollgeschosse.

Das Ziel der Stadt besteht darin, dass der ruhende Verkehr auf den Grundstücken untergebracht wird. Um das rechtlich zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung, dass die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten.

Das Plangebiet grenzt an die Ostsee. Allerdings liegt die Fläche nur in dem kleinen Bereich im Norden tiefer als 3,50 m über NHN. Um eine durchgängig hochwassersichere Bebauung zu erzielen, erfolgt die Übernahme der Festsetzung der Höhen für bauliche Anlagen für Wohnzwecke und für gewerbliche Zwecke aus der 6. Änderung und Ergänzung.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits dargelegt, sind in der Umgebung des Plangebietes diverse Baustrukturen vorhanden. Städtebaulich ist daher auf dem Grundstück alles denkbar; ein Einzelhaus genauso wie ein kompakter Baukörper. Daher erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise.

Die überbaubaren Flächen sind gesetzt mit dem Ziel, dass gewisse Abstände zu den Erschließungsstraßen eingehalten werden, um die Straßenfluchten nicht einzuengen, und um Mindestabstände zu den angrenzenden Grundstücken einzuhalten.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen nur für die Nutzung durch Terrassen oder Balkone ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch wesentlich von den baulichen Hauptanlagen geprägt werden, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen bis maximal 4 m Tiefe und Balkone bis maximal 2 m Tiefe zulässig ist.

Richtung Ostsee wird zukünftig eine offene Bauweise festgesetzt, um hier eine gewissen optische Durchlassfähigkeit zu erzielen. Im südwestlichen Bereich soll hingegen ein neuer zentraler Anlaufpunkt mit kleinen Läden et. Entwickelt werden können. Daher erfolgt hier die Zulassung einer abweichenden Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässt.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Der Immissionsschutz wird über Festsetzungen nach dem BauGB geregelt. Deren städtebauliche Begründungen erfolgen in den fachspezifischen Punkten.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Die Umgebung des Plangebietes und im Gebiet selbst sind keine klaren städtebaulichen Strukturen erkennbar, die es gilt, städtebaulich zu sichern. Daher beinhaltet die Planung nur folgende Festsetzungen:

1) Antennen- und Mobilfunklagen: Parabol- und Satellitenantennen sind an aufgehenden Fassaden nicht zulässig. Mobilfunkanlagen sind grundsätzlich unzulässig.

2) Einfriedigung: Im Falle der Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig.

3) Gärten und Vorgärten: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

4) Dachmaterialien: Dächer sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen. Dächer von Carports sind als Gründächer herzustellen. → Bezüglich der erforderlichen Maßnahmen zum Klimaschutz hier wird auf die Regelungen des Gesetzgebers verwiesen, der sich stetig wandelt und im Rahmen der Projektplanung umzusetzen sind. Da die Entwicklung nicht vorhersehbar ist, wird von weitergehenden Regelungen abgesehen.

5) Anzahl der Stellplätze: Befestigte Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (wie z. B. Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) zulässig.

2.4 Erschließung

Im Plangebiet wird eine private Erschließungsstraße geplant. Damit diese der Allgemeinheit zugänglich wird, erfolgt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger, Ver- und Entsorgungsunternehmen, der Rettungsfahrzeuge und der Feuerwehr.

Für die Sicherung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt die Festsetzung von „*Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen*“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) mit der Zweckbestimmung „*Stellplätze und Carports zu Gunsten der MU-Gebiete*“.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Planung beinhaltet eine Verbreiterung der Grünfläche „Feldhecke“ im Süden des Plangebietes. Zudem fallen zwei Bäume an der Straße Am Holm weg, um hier eine Zufahrt zu schaffen, die eine verkehrssichere Zu- und Abfahrt gewährleisten.

Weitere Änderungen in den grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes werden durch die Planung nicht vorbereitet.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 *„Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“* sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem 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: Der Bebauungsplan Nr. 54, 8. Änderung führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung nicht. Die Planung verursacht keine neuen Eingriffe, die nicht schon zulässig sind.

Folglich werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft nicht berührt.

Landschaftsbild: Die 8. Änderung führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung nicht. Die Planung verursacht keine neuen Eingriffe.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Es erfolgen keine Veränderungen, die zu ausgleichspflichtigen Eingriffen führen.

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

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die 8. Änderung führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.

Spielflächen werden auf Grundlage der LBO im Plangebiet geschaffen.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Im Rahmen der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 wurden folgende Gutachten erstellt, die Anlagen der Begründung sind:

Anlage 1: „*Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 54 – Am Holm/An der Wiek – Stadt Neustadt in Holstein*“, Bericht Nr.: ALK1208.11962014 G/V/Sp - 1, vom 23.07.2014, erstellt von ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck

Anlage 2: „*Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 54 – Am Holm/An der Wiek – Stadt Neustadt in Holstein*“, Bericht Nr.: ALK1208.11962014 G/V/Sp - 1, vom 23.07.2014, erstellt von ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck

Da die Art der baulichen Nutzung geändert wird, wurde eine „*Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes vom ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 14.04.2020*“ erarbeitet, die Anlage der Begründung ist. es wurde geprüft, ob sich der Schutzwertigkeitsstatus des Plangebietes ändert.

Da vorher Mischgebietsstrukturen in dem Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO abgesichert waren und diese in der neuen Art der Nutzung ebenfalls abgesichert werden durch die Mischung der Art der Nutzung und über die Regelung „*nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen*“ in Anlehnung an § 6 BauNVO, kommt die Stellungnahme zu folgendem Ergebnis (siehe Anlage):

> *„Mit der beantragten Änderung werden neben dem Beherbergungsbetrieb auch Ferienwohnungen und Dauerwohnungen im Plangebiet zulässig. Von einer geänderten der Emissionssituation außerhalb des Plangebietes ist nichts bekannt. Im Plangebiet sind weiterhin nur nicht wesentlich störende Einrichtungen und Anlagen zulässig.*
>
> *Die genannten ergänzenden Nutzungen sind ebenfalls in einem Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung zulässig. Die Schutzbedürftigkeit des Plangebietes gegenüber Geräuschimmissionen wird vor diesem Hintergrund unverändert als entsprechend dem eines Mischgebietes nach Baunutzungsverordnung eingeschätzt. Von einer Überarbeitung der vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen kann deshalb u.E. abgesehen werden. Die entsprechenden schalltechnischen Bewertungen liegen bereits vor.“*

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Durch die Planung erfolgt keine Veränderung der bereits zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Es wird daher auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplan Nr. 54, 6. Änderung und Ergänzung, verwiesen.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

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).

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*“.

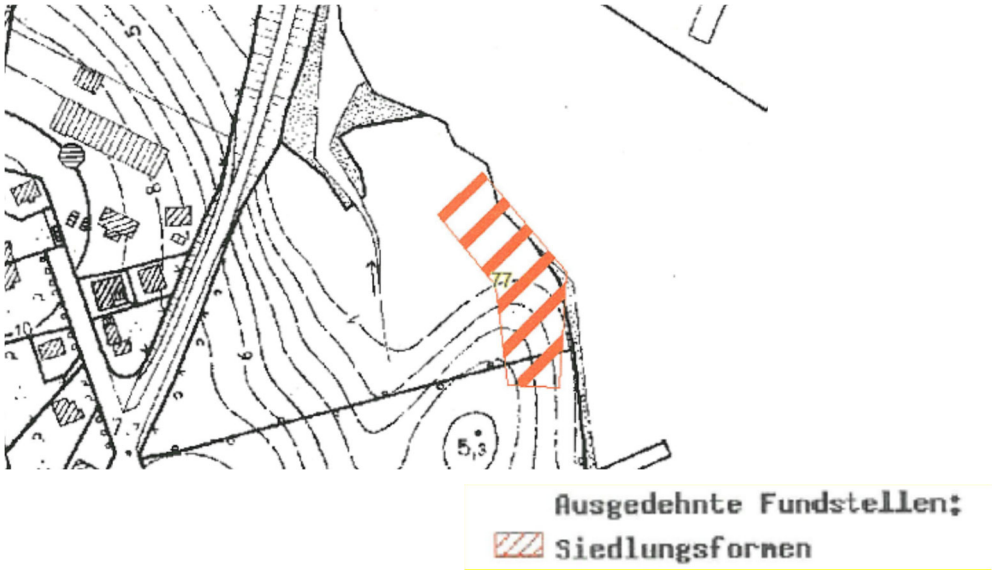
5.2 Altlasten

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. Im Plangebiet sind Altlasten nicht bekannt.

5.3 Archäologie

Innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 befindet sich ein archäologisches Denkmal, das mit der Nummer LA 77 nach § 1 DSchG in die Archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen ist. Es ist daher möglich, dass im Zuge von Bodeneingriffen in die Sondergebiete 1 und 3 das archäologische Denkmal beeinträchtigt oder zerstört wird. Zum Schutz des Denkmals ist es daher erforderlich, dass das Archäologische Landesamt immer mit detaillierten Plänen zu den Eingriffsbereichen innerhalb dieser Sondergebiete frühzeitig informiert wird, damit geprüft werden kann, ob archäologische Maßnahmen zum Schutz, zur Bergung und Dokumentation erfolgen müssen.

Bild 15: Mitteilung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein vom 30.04.2014



Die zuständige Behörde stimmt der vorliegenden Planung zu. Da jedoch zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.

Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Darüber hinaus wird 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.

5.4 Hochwasserschutz

Die Stadt stellte einen Antrag auf Inaussichtstellung auf eine Genehmigung auf eine Inaiim Rahmen der Bauleitplanung zur 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54, deren Inaussichtstellung mit Stand vom 03.07.2017 (Az.: 407/5260.41/55-032) erteilt worden ist. Danach besteht kein Bauverbot nach dem Landeswassergesetz. Dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form wurde daher zugestimmt.

Die Baugrenzen und zulässigen Nutzungshöhen haben sich gegenüber der Ursprungsplanung nicht geändert.

Zur Minimierung der Hochwassergefahren wird für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in Hochwasserrisikogebieten an der Ostseeküste die Einhaltung folgender Grundsätze vorgeschrieben:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 2,50 m
- Räume mit Wohnnutzung/Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen auf mind. NHN + 3,00 m bei Berücksichtigung des § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB; somit sind technische Schutzmaßnahmen am Gebäude bei Um- und Neubauten zu errichten, die dem Hochwasserschutz dienen
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 2,50 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,00 m
- Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc..

Bei Unterschreitung der vorgenannten Höhen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn beispielhaft folgende Schutzvorkehrungen vorgesehen werden:

- entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächten etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien etc.)
- evtl. besondere Sicherheitsmaßnahmen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen

- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen (Rückschlagklappe)
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb (,,Ankerlast")
- 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.

Hinweis für die Projektplanung: Für Bauvorhaben im Nahbereich des Ufers besteht eine grundsätzliche Genehmigungspflicht nach § 80 Abs. 1 LWG, sofern nachteilige Wirkungen nicht bereits im Rahmen der jeweiligen Bauwerksplanung ausgeschlossen werden können.

Über die Zulässigkeit entscheidet die untere Küstenschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern die jeweilige bauliche Anlage baurechtlich genehmigungsfrei oder verfahrensfrei ist, ist der Antrag direkt an die untere Küstenschutzbehörde zu richten.

Im Übrigen wird auf die Ziele und Grundsätze des „Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021“ unter Punkt 6.6.1 „Vorranggebiete für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich“ verwiesen. Aufgrund des Klimawandels sind die Küsten in Schleswig-Holstein einem gestiegenen Gefährdungspotenzial ausgesetzt. Es ist deshalb besonders wichtig, dass die für den Küstenschutz und die natürliche Küstensicherung erforderlichen Flächen langfristig gesichert werden und gleichzeitig andere Raumnutzungsansprüche, wie der Tourismus oder die Siedlungsentwicklung, nicht gefährdet sind oder eine nachhaltige Entwicklung dieser Nutzungen sichergestellt wird. Dadurch, dass das Plangebiet weitgehend bereits über 3,50 m über NHN liegt, bzw. Nutzungshöhen für das Wohnen und das Gewerbe festgesetzt werden, die eine hochwassersichere Nutzung gewährleisten, wird der Anforderung des Landes entsprochene.

5.5 Wasser- und Schifffahrtsamt

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Buhnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) erforderlich.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des vorgenannten Gesetzes weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb 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, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

5.6 Richtfunkstrecken

Die BNetzA kann aber in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.

Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich.

Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Angaben erfolgte eine Überprüfung des Gebiets. Die ermittelten Koordinaten (WGS84) des Prüfgebiets (Fläche eines Planquadrats mit dem NW- und dem SO-Wert) sowie die Anzahl der in diesem Koordinatenbereich in Betrieb befindlichen Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken sind folgende:

Betreiber von Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken

Eingangsnummer:	9966
Koordinaten-Bereich (WGS 84):	NW: 10E4752 54N0534 SO: 10E4816 54N0526
Auskunftsersuchen von:	Stadtplanung kompakt, Eutin
Für Baubereich:	Stadt Neustadt in Holstein, Straße Braunshof / Am Holm, Landkreis Ostholstein
Bauplanung:	36. Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlage 2

Betreiber von Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen in dem Landkreis bzw. in der kreisfreien Stadt des Standortbereichs

Bundesland	Landkreis / kreisfreie Stadt	Betreiber/ Anschrift
Schleswig-Holstein	Ostholstein	dasNetz AG Weststr. 87 33790 Halle/Westf.
		Outland-net GmbH Hof Köhnerbrücke 24321 Giekau/Dransau
		Vodafone GmbH Ferdinand-Braun-Platz 1 40549 Düsseldorf

Da das Vorhandensein von Richtfunkstrecken im Untersuchungsraum allein kein Ausschlusskriterium für das Errichten hoher Bauten ist, wird empfohlen, sich im Rahmen der Projektplanung frühzeitig mit den Richtfunkbetreibern in Verbindung zu setzen.

5.7 Abfall

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/Abfällen - Technische Regeln-,, (Stand 2003). Sofern für die Baustraßen und -wege Recycling-Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht.

Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das gesamte Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Urbanes Gebiet	23.960 m²
Wasserfläche	1.130 m²
Weißflächen Stellplätze und Carports	2.030 m²
Grünflächen	4.580 m²
Verkehrsfläche	8.820 m²
Gesamt	**40.520 m²**

7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung bereitet die Erhöhung von Wohnungszahlen vor, aber auch die Verdichtung von gemeindlichen und gewerblichen Nutzungen.

8 KOSTEN FÜR DIE STADT

Es entstehen der Stadt keine Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt in Holstein hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am …… als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Neustadt in Holstein, (Mirko Spieckermann)
Bürgermeister

Die 8. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 54 trat am …… in Kraft.