Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 82

der Stadt Neustadt in Holstein

Verfahrensstand:

✓ § 3 (1) BauGB (29.02.2016)

~~• § 4 (1) BauGB~~

✓ § 4 (2) BauGB (29.04.2016 – 01.06.2016)

✓ § 3 (2) BauGB (13.05.2016 – 13.06.2016)

• § 4a (3) BauGB

• § 10 BauGB

Ausgearbeitet im Bauamt
der Stadt Neustadt in Holstein

Stand: 15.11.2016

INHALT:

1. Geltungsbereich, Grundlagen

1.1 räumlicher Geltungsbereich
1.2 Rechtsgrundlagen
1.3 Plangrundlage
1.4 bisherige Nutzung
1.5 bisherige Bebauungsplan-Festsetzungen

2. Anlass der Planung

3. Inhalte der Planung

3.1 Art der Nutzung
3.2 Maß der Nutzung
3.3 Bauweise, Baugrenzen
3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
3.5 Garagen, Carports, Stellplätze
3.6 Nebenanlagen
3.7 Erhaltung von Bäumen
3.8 Erhaltungsbereiche
3.9 Gestaltung

4. beschleunigtes Verfahren

4.1 Voraussetzungen
4.2 Verfahrensfolgen
4.3 inhaltliche Folgen
4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

5. Natur- und Umweltschutz

5.1 Landschaftsplan
5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
5.3 Umweltprüfung, Umweltbericht

6. Sonstige Erläuterungen

6.1 Ver- und Entsorgung
6.2 Löschwasser
6.3 Küstenschutz

7. Kosten, Finanzierung

1. Grundlagen, Planungsziele, Allgemeines

1.1 räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 liegt südlich der Altstadt Neustadts beiderseits der Straße Am Heisterbusch zwischen den Straßen Teufelsberg und Bödelsollstraße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,3 ha.

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 82 gelten:

a) Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,

b) die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,

c) die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

1.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine amtliche Plangrundlage für einen Bebauungsplan, die vom Vermessungsbüro Ruwoldt – Brüning – Alexander (Oldenburg) am 20.10.2011 erstellt wurde. Die das Plangebiet umgebenden Bereiche wurden unverändert aus der ALK übernommen. Alle angegebenen Höhen beziehen sich auf NHN.

1.4 bisherige Nutzung

Das Plangebiet weist eine typische Villenbebauung auf, die zwischen dem Ende des 19. Jahrhunderts bis 1945 entstanden ist. In den vergangenen Jahrzehnten sind immer wieder alte Gebäude abgerissen und durch Neubauten ersetzt worden. Die überwiegend großzügig geschnittenen Grundstücke werden fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

1.5 bisherige Bebauungsplan-Festsetzungen

Bisher war kein Bebauungsplan für das Plangebiet vorhanden. Baugenehmigungen wurden nach § 34 BauGB erteilt.

2. Anlass der Planung

Die Straße Am Heisterbusch ist vollständig bebaut, es werden jedoch immer wieder Gebäude abgebrochen und Bauanträge für neue – meist größere – Gebäude eingereicht. Die Zulässigkeit ist bisher gem. § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. ein Bauvorhaben ist planungsrechtlich dann zulässig, wenn es

sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit kommt es häufig zu unterschiedlichen Auffassungen, insbesondere zwischen Bauherren und Nachbarn. Meist geht es dabei um das Maß der Nutzung (Größe des Gebäudes) und um die Lage (faktische rückwärtige Baugrenze).

Hinsichtlich der Gestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachdeckungsmaterial, Außenwandmaterial) muss sich ein Bauvorhaben nicht in die nähere Umgebung einfügen. Auch die Lage von Garagen, Carports und Nebenanlagen ist im sog. „unbeplanten Innenbereich" gem. § 34 BauGB nicht geregelt. D.h., dass diese baulichen Anlagen auch in den bisherigen Vorgärten zulässig sind. Insbesondere bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern kann dies zu einer negativen Veränderung des Straßenbildes führen.

Um künftig unterschiedliche Auffassungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Bauvorhaben ausschließen und um auch die Gestaltung – zumindest in den städtebaulich relevanten Aspekten – und die Lage von Garagen, Carports und Nebenanlagen regeln zu können, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Zusammengefasst soll dieser folgende Regelungen treffen:

- Regelung des Maßes der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse sowie Trauf- und Firsthöhe (Größe der Gebäude),
- Regelung der Lage von Gebäuden durch Festsetzung von Baugrenzen,
- Regelung der Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen hinsichtlich Ihrer Lage,
- Aufnahme von gestalterischen Vorschriften.

3. Inhalte der Planung

3.1 Art der Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dass sich in drei Teilflächen gliedert.

Teilfläche 1 umfasst sämtliche Gebäude auf der östlichen Seite der Straße Am Heisterbusch sowie alle Gebäude auf der westlichen Seite zwischen den Hausnummern 14a und 44 (einschließlich dieser). Innerhalb der Teilfläche 1, aber auch in der näheren Umgebung außerhalb des Plangebietes, finden sich bisher ausschließlich solche Nutzungen, die in einem reinen Wohngebiet (WR) gem. § 2 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären. Um ein Mindestmaß an Funktionsmischung zu ermöglichen – natürlich unter der Voraussetzung, dass diese nicht zu Nutzungskonflikten führt – wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es werden jedoch die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt, um Konflikte mit diesen – für das Villengebiet untypischen – Nutzung ausschließen zu können. Betriebe des Beherbergungsgewerbes können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese der Wohnnutzung untergeordnet sind.

Die 2. Baugebietsteilfläche "Gewerbebetriebe" umfasst zwei Gebäude im nördlichsten Bereich des Plangebietes auf der westlichen Seite der Straße am Heisterbusch. In einem der Gebäude ist eine Fahrschule untergebracht,

das andere wird zu Wohnzwecken genutzt. Beide Gebäude richten sich im Wesentlichen auf die Straße Teufelsberg aus. Um die bestehende Nutzung zu schützen wurde ergänzend zu den Festsetzungen der Teilfläche 1 festgesetzt, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können. Eine Ausnahme besteht, wenn sich ein sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb der Wohnnutzung unterordnet.

Die 3. Baugebietsteilfläche "Beherbergung" umfasst das bestehende Hotel Wallburg (Hausnummer 4) Mit der Festsetzung soll das bestehende Hotel geschützt werden.

3.2 Maß der Nutzung

Um bestandsorientierte Festsetzungen zum Maß der Nutzung treffen zu können und aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen differieren die verschiedenen Festsetzung zum Maß der Nutzung teilweise und sind eher kleinteilig als zusammenfassend.

Die GRZ wird mit 0,2 bis 0,25 festgesetzt, da so eine Bebauung ermöglicht wird, die den in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäuden entspricht. Die teilweise abweichenden Festsetzungen von 0,2 oder 0,25 sind auf die vorhandenen, teilweise stark abweichenden Grundstücksgrößen zurückzuführen. In einem kleinen Teilabschnitt wurde zudem ein Grundfläche (GR) festgesetzt, um bestehende Gebäude trotz kleinerer Grundstücksflächen nicht zu beeinträchtigen.

Die Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich am Bestand, ebenso wie die festgesetzten First- und Traufhöhen. Dabei wurden baulich zusammenhängende Abschnitte zusammengefasst und die jeweils überwiegende Geschossigkeit und die maximal vorhandenen First- und Traufhöhen für einen Abschnitt festgesetzt. Dadurch soll die vorhandene Staffelung der Gebäudegrößen und die Zusammengehörigkeit der Bebauung erhalten bleiben. Bestehende raumprägende Eckgebäude, wie an der Kreuzung Am Heisterbusch – Bödelsollstraße werden abweichend von der angrenzenden Bebauung festgesetzt, ebenso wie bauliche „Ausreißer“, die sich in ihrer Geschossigkeit und/oder den First- und Traufhöhen von den anliegenden Bebauung abgrenzen.

Unterer Bezugspunkt für festgesetzte Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen ist die Höhe des Gehweges in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Diese Festsetzung soll für jeden einen verständlichen Orientierungspunkt für die Höhenfestsetzung geben. Da das Gelände, insbesondere auf der östlichen Straßenseite teilweise stark ansteigt, wurde zusätzlich festgesetzt, dass sich bei ansteigendem Gelände die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem unteren Bezugspunkt und der erschließungsseitigen Gebäudefront vermehren. Bei abfallendem Gelände vermindern sich die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem unteren Bezugspunkt und der erschließungsseitigen Gebäudefront. Somit wird die Höhenentwicklung bei der Festsetzung der First- und Traufhöhen berücksichtigt und eine harmonische Staffelung der Bebauung ermöglicht.

In allen Baugebieten kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Terrassen und Altane um 20 % überschritten werden. So soll die Möglichkeit gegeben werden eine für das Villengebiet großzügige Gestaltung mit Terrassen und Altanen zu realisieren, auch im Bereich kleinerer Grundstücke.

Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen sind bis zu 75 % innerhalb der Baugebietsteilflächen "Beherbergung" und „Gewerbebetriebe“ zulässig, damit dort bspw. für ein Hotel notwenige Stellplätze realisiert werden können bzw. erforderliche Stellplätze für ein gewerbliche Nutzung.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

In dem Baugebiet mit seinen drei Teilflächen wird eine offene Bauweise festgesetzt mit – bis auf zwei Abschnitte ausgenommen – ausschließlicher Zulässigkeit von Einzelhäusern, um im Bereich der vorhandenen Bebauung den bestehenden Charakter freistehender Villenbebauung zu wahren. Die beiden Ausnahmen beziehen sich zum einen auf einen Abschnitt in dem ein Doppelhaus errichtet ist und zum anderen auf den Bereich der ehemaligen Seeburg.

Die Baugrenzen auf der östlichen Straßenseite sind als durchgehendes Baufeld mit einer Tiefe von 20 m und einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von 5 m festgesetzt. Bestehende Ausreißer und größere Auskragungen wurden ebenfalls innerhalb der Baugrenzen auf ihren gegenwärtigen Bestand eingefasst.

Die Baugrenzen auf der westlichen Straßenseite sind ebenfalls als zusammenhängende Baufelder festgesetzt, jedoch weniger einheitlich. So verläuft ein erster Abschnitt, beginnend von Nord nach Süd, von der Hausnummer 44 bis 34, wobei ab Nr. 38 der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 4 m auf 6 m verspringt. Dieser Versprung orientiert sich zum einen am Bestand, zum anderen ist er dadurch zu begründen, dass im Bereich der Nrn. 40a bis 38 ein zweites Baufeld in zweiter Reihe vorhanden ist. Die Baufelder haben eine Tiefe von 15 m. Die Nr. 32 ist als deutlicher Ausreißer durch eigene Baugrenzen eingefasst. Von der Nr. 30 bis 14a verläuft ein weiteres homogenes Baufeld mit einer Tiefe von 15 m (bzw. im Bereich der Hausnummern 14a und 16 von rund 17 m) und einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von 6 m. Auch hier orientieren sich die Festsetzungen am Bestand. Die Tiefe der Baufelder von 15 m gegenüber der Tiefe der Baufelder auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit 20 m ist mit der geringeren Grundstücksgröße und der Lage der Gebäude auf den Grundstücken zu begründen. Ab der Nr. 14 verspringen die Baugrenzen und haben eine Tiefe von 20 m. Der Versprung richtet sich nach der bestehenden Bebauung, die der Topografie folgt.

Ergänzend zu den Baugrenzen wurde festgesetzt, dass Terrassen, Balkone und Altane auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig sind. Ziel dieser Planung ist es, den städtebaulich gegliederten Eindruck der Vorgartenbereich, der fast durchgehend vorhanden und quartiersprägend ist, durch einen 5 m breiten Schutzstreifen zu bewahren.

3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Um die Entwicklung des Villenviertes so zu steuern, dass alte Gebäude möglichst erhalten bleiben bzw. als Villa wieder neu errichtet werden, wird festgesetzt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude begrenzt ist. Damit soll sowohl der Gebäudebestand als auch die städtebauliche Struktur des Quartiers geschützt werden.

Dabei werden die Festsetzungen getroffen, dass in den Bereichen, die mit dem Index A festgesetzt werden, je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten, in den Bereichen, die mit dem Index B festgesetzt wurden, je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten und in den Bereichen, die mit dem Index C festgesetzt wurden, je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten zulässig sind.

Ausnahmsweise kann die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten bis zur Anzahl der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses genehmigten Wohneinheiten zugelassen werden. Somit kann der Bestand gewahrt werden, ohne solche Gebäude zu benachteiligen, in denen – bspw. durch eine Aufteilung großer Wohneinheiten in kleinere – mehrere Wohneinheiten vorhanden sind, die jedoch gegenwärtig zusammengelegt genutzt werden.

3.5 Garagen, Carports, Stellplätze

Festsetzungen bezüglich der Lage auf den Grundstücken von Garagen, Carports (Stellplatzüberdachungen) und Stellplätzen wurden getroffen, um die Vorgartenbereiche durch einen Schutzstreifen freizuhalten. So sind Garagen, Carports (Stellplatzüberdachungen) und Stellplätze innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Ziel ist es, die räumlich prägende Gliederung, die durch die einheitlichen unbebauten Vorgärten entsteht, aufrecht zu erhalten und zu schützen.

Für die Baugebietsteilfläche "Gewerbebetrieb" wurde diese Festsetzung aufgehoben, da dieser Bereich sich räumlich nicht an die Straße Am Heisterbusch angliedert.

3.6 Nebenanlagen

Auch für Nebenanlagen wurde eine Festsetzung getroffen, die die Vorgartenbereiche von Bebauung freihalten soll. So sind Nebenanlagen innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

3.7 Erhaltung von Bäumen

Innerhalb des Straßenzuges in den Bereichen der öffentlichen Verkehrsflächen aber auch auf einigen Privatgrundstücken sind Bäume vorhanden, die als für das Quartier prägend wahrgenommen werden. Diese Bäume wurden zur Erhaltung festgesetzt. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang und/oder Beseitigung ist Ersatz durch Neuanpflanzung eines heimischen Laubbaumes 1. Ordnung, mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm, (keine Kugelform) am Standort

bzw. in dessen Nähe zu schaffen. Die Neupflanzung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang und/oder Beseitigung wie beschrieben zu ersetzen. So soll sichergestellt werden, dass bedeutende Grünstrukturen dauerhaft erhalten bleiben, auch wenn alte Bäume abgängig sind.

3.8 Erhaltungsbereiche

Der Bebauungsplan setzt zwei Erhaltungsbereiche fest. Die Gebäude innerhalb dieser Erhaltungsbereiche grenzen sich in ihrem Baualter, ihrer Gestaltung und/oder ihrer Nutzung (Mehrfamilienwohnungen) von den übrigen historischen Gebäuden im Plangebiet ab. Eine Vielzahl bauhistorisch ähnlicher Gebäude finden sich jedoch nördlich des Plangebietes im Bereich Teufelsberg/Bei der Friedenseiche wieder sowie südlich im weiteren Verlauf der Straße Am Heisterbusch. Um den Zusammenhang dieses ortsbildprägenden baulichen Ensembles schützen zu können, wurden Erhaltungsbereiche festgesetzt.

In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als Erhaltungsbereiche festgesetzten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenheit des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Mit dem allgemeinen Genehmigungsvorbehalt steht der Gemeinde ein umfangreiches Steuerungsinstrument zur Verfügung, um unerwünschte städtebauliche Entwicklungen vorzubeugen und das bauliche Ensemble zu bewahren.

3.9 Gestaltung

Die historische Bausubstanz ist prägend für den Planbereich. Daher sollten bei Renovierungen und Instandsetzungen die typischen Stilelemente der jeweiligen Bauepoche berücksichtigt werden. Wird die historische Bausubstanz stilentfremdend verändert, so wird nicht allein das Erscheinungsbild eines jeweiligen Gebäudes beeinträchtigt, sondern gleichzeitig das Ortsbild in seinem Charakter zerstört.

Insbesondere die neuere Bebauung, bei der nicht auf die umliegende Bebauung oder die Topografie geachtet wurde, hat dazu beigetragen, dass Baukörper entstanden, die in der Wahl der Baumaterialien, Bauform und Gestaltung, wie Fremdkörper zwischen dem historischen Baubestand wirken.

Zur Vermeidung weiterer stilentfremdender Veränderungen und gebietsuntypischer Entwicklung ist es daher erforderlich verschiedene gestalterische Festsetzungen zu treffen, die helfen soll das typische Ortsbild des Villenviertels zu erhalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Hauptgebäude nur Walm-, Mansard- und Satteldächer mit einer Neigung von mehr als 38 Grad zulässig. Dabei können je nach Homogenität eines Bauabschnittes auch nur zwei der genannten Dachformen zulässig sein. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind nicht zulässig, da sie nicht zur ortstypischen bzw. traditionellen Bebauung zählen. Um die vorhandene städtebauliche Gliederung der Gebäude, die sich entsprechend der Topografie und dem Straßenverlauf ausrichten, aufrecht erhalten zu können, wurde jeweils eine giebelständige und eine traufständige Firstrichtung vorgegeben.

Die Festsetzung der Farbe und des Materials der Dacheindeckung orientieren sich am Bestand bzw. an den historischen und ortstypischen Vorgaben. Dacheindeckungen sind aus nicht spiegelnden oder nicht glänzenden Materialien in den Farben Rot oder Schwarz herzustellen. Dabei sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist mit der Zielsetzung verbunden, dass Energie nachhaltig und klimafreundlich erzeugt werden soll. Um dennoch dem Quartier und seiner Gestaltung gerecht zu werden wird festgesetzt, dass Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind und in die Gebäudehülle der Haupt- und Nebengebäude eingebunden werden müssen. Solaranlagen auf Gebäuden müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu allen Dachseiten einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf maximal 0,6 m über der Dachhaut liegen und den First nicht überschreiten. Somit soll eine optische Dominanz der technischen Anlagen ausgeschlossen werden.

Des Weiteren werden im Bebauungsplan Anforderungen festgelegt, die an die traditionelle Bauweise anknüpfen, so dass eine ortstypische Gestaltung gesichert werden kann und quartiersschädigende Stilelemente wie sehr große Glas-, Metall- oder Kunststoffflächen sowie Mauerscheibenfassaden ausgeschlossen werden. Die Fassaden Am Heisterbusch sind traditionell entweder durch rote Ziegelsteine oder durch einen hellen Verputz geprägt. Im Einzelnen wird daher bestimmt, dass für die Außenwandgestaltung als Material Putz oder Ziegel zu verwenden sind. Bei Putzbauten sind für die Fassadengestaltung helle Farbtöne zu verwenden. Bei einer Verblendung mit Vormauersteinen sind rote Ziegelsteine zu verwenden. Für max. 30 % der Außenwandflächen je Gebäudeseite sind zur Betonung besonderer Bauteile Abweichungen von den Festsetzungen zum Material zulässig.

Da neben dem Hauptbaukörper häufig Garagen, Stellplatzüberdachungen (Carports) und/oder Nebengebäude errichtet werden, sollen diese baulich nicht in Konkurrenz zum Hauptgebäude stehen oder sogar als Fremdkörper hervortreten. Daher wird festgesetzt, dass Garagen, Stellplatzüberdachungen (Carports) und Nebengebäude in Farbe und Außenwandmaterialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen sind. Holzbauten sind allerdings zulässig, da sich diese als typische Nebenanlagen regelmäßig dem

Hauptgebäude unterordnen. Innerhalb der zulässigen Dachformen ist eine vom Hauptgebäude abweichende Dachform zulässig. Dies schließt auch für Nebengebäude Flachdächer aus. Flachdächer können nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch bspw. eine besondere Blickbeziehung von einem öffentlichen Weg oder von einem benachbarten Privatgrundstück freigehalten werden kann.

Da die besondere städtebauliche Prägung des Gebietes insbesondere durch das Zusammenspiel der Gebäude, Gärten und Freiräume entsteht, sollen die vielen geparkten Fahrzeuge und ihre notwendigen Stellplätze und Unterbringungen in den Hintergrund treten. Deswegen sind Stellplätze mit Hecken oder dichtwachsenden Gehölzen einzufassen. Außenwände von Garagen sowie Stützen von Pergolen und Carports sind mit Schling oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Bezüglich der Einfriedungen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen wurde festgesetzt, dass nur Hecken oder durchbrochene Zäune aus vorwiegend senkrechten Stäben bis zu einer Höhe von 1,2 m oder Einfriedungsmauern aus Naturstein oder rotem Ziegel bis zu einer Höhe von 0,6 m, gemessen vom unteren Bezugspunkt, zulässig sind. Gestalterische Einzelelemente, wie bspw. Pfeiler oder Torbögen, dürfen dieses Maß überschreiten. Diese Festsetzung orientiert sich zum einen am historischen Bestand, zum anderen soll sie Einfriedungen ausschließen, die durch Form, Größe, Material oder Farbe den öffentlichen Raum negativ prägen.

Aufgrund der Topografie im Plangebiet sind Treppenwege und Stützmauern vorhanden, die auch vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind. Ursprünglich wurden diese aus ortstypischen Materialen, wie rotem Klinker, Feldsteinen oder behauenen Findlingen hergestellt. Diese Materialien ermöglichten durch ihre Kleinteiligkeit eine Anpassung an die Topographie und somit ein landschaftsverbundenes Gefüge. Um die beschriebene ortstypische Gestaltung auch zukünftig zu bewahren und wieder herzustellen, wird festgesetzt, dass Stützmauern und Treppenwege an ihren sichtbaren Seiten mit rotem Klinker, kleinformatigen Feldsteinen, Natursteinpflaster oder behauenen Findlingen herzustellen sind.

Durch die zunehmende Flächenversiegelung der letzten Jahre und Jahrzehnte ist der natürliche Oberflächenabfluss bei Regenereignissen immer mehr gestört worden. Durch mangelhafte Versickerungsmöglichkeiten hat dieser immer mehr zugenommen. Einhergehend mit der Topografie im Plangebiet kann dies zu einem zu großen und raschen Abfluss führen. Um einer weiteren negativen Entwicklung vorzubeugen wurde festgesetzt, dass in den Baugebieten Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind.

Wie bereits beschrieben, ist das Zusammenspiel zwischen Gebäude und Gärten ein typisches und prägendes Element der Villenbebauung. Daher sind die die Vorgärten bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Somit soll sichergestellt werden, dass dieser Zustand auch in Zukunft erhalten bleibt (siehe auch 3.5 und 3.6).

Bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen wird festgesetzt, dass diese im allgemeinen Wohngebiet unzulässig sind. Werbeanlagen sind untypisch für das Wohnquartier und für den städtebaulichen Eindruck der Villenbe-

bauung. Dabei werden Auskunftsschilder, wie bspw. der Hinweis mit einer Plakette über der Türklingel auf eine Anwaltskanzlei, nicht als Werbeanlagen betrachtet. Innerhalb der Baugebietsteilflächen „Beherbergung“ und „Gewerbebetriebe“ sind Werbeanlagen als ein notwendiger Bestandteil der Nutzung zulässig. Hier wird die Empfehlung ausgesprochen, diese auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

4. beschleunigtes Verfahren

4.1 Voraussetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 82 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung von Flächen.
- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m^2.
- Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 a Abs. 1 BauGB).
- Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Natura-2000-Gebiete) bestehen keine Anhaltspunkte.

4.2 Verfahrensfolgen

Im beschleunigten Verfahren kann

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

4.3 inhaltliche Folgen

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB wird von der

- Umweltprüfung nach § 4 Abs.2 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB,
- der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind,
- einer Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich,
- und der Durchführung des Monitoring nach § 4c BauGB

abgesehen.

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan Nr. 82 sich aus dem Flächennutzungsplan (Ursprungsplan von 1974) entwickelt: dieser legt für den Änderungsbereich allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

5. Natur- und Umweltschutz

5.1 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan für die Stadt Neustadt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 als Siedlungsfläche mit hauptsächlicher Wohnfunktion dargestellt. Insofern entwickelt sich die Änderung des Bebauungsplanes aus dem geltenden Landschaftsplan.

Die Neuaufstellung bzw. Fortschreibung des Landschaftsplanes ist daher nicht erforderlich.

5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Bebauungsplanaufstellung wird eine zusätzliche Versiegelung von weniger als 20.000 m² planerisch festgesetzt. Diese gilt gem. § 13 a Abs. 2 Satz 1 Ziff. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.3 Umweltprüfung, Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird gem. § 13 a Abs. 2 Satz 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

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 Stadtwer-

ken 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 Niederschlagswasser wird über die vorhandenen Niederschlagswasserkanäle der Ostsee zugeführt. Sofern sich die bereits zugelassene Einleitungsmenge aus der vorhandenen städtischen Oberflächenentwässerung in die Ostsee durch weitere Erschließungen verändert, ist bei der Wasserbehörde eine Änderung des Erlaubnisbescheides zu beantragen.

Das in dem Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird im freien Gefälle sowie über Pumpstationen und Druckrohrleitungen dem städtischen Klärwerk zugeführt.

Die Müllentsorgung obliegt dem Zweckverband Ostholstein (ZVO). Die Fahrzeuge können alle Grundstücke direkt anfahren.

6.2 Löschwasser

Im Plangebiet sind mehrere Hydranten vorhanden, welche die Löschwasserversorgung sicherstellen. Diese sind in der Planzeichnung dargestellt.

6.3 Küstenschutz

Das Planungsgebiet liegt im Bereich eines inaktiven Steilufers, unmittelbar landseitig von der oberen Böschungskante. Eine direkte Überflutungsgefährdung in Folge von Ostseehochwasser für das Planungsgebiet ist aufgrund der vorhandenen Höhenlagen nicht gegeben. Durch den beschleunigten Meeresspiegelanstieg und die daraus folgend steigenden Sturmflutwasserstände nimmt die Gefahr von Küstenabbrüchen zu. Daher ist nicht auszuschließen, dass es bei extremen Sturmflutereignissen auch bei einem derzeit inaktiven Steilufer wieder zu Abbrüchen kommen kann.

Gemäß § 78 Abs. 2 (LWG) i. V. m. § 78 Abs. 1 Nr. 4 LWG ist es verboten „an Steilufern und innerhalb eines Bereiches von 50 m landwärts der oberen Böschungskante (…)“ „Anlagen jeder Art zu errichten, wesentlich zu ändern oder aufzustellen sowie Material, Gegenstände oder Geräte zu lagern oder abzulagern“.

Die Zulassung von Ausnahmen von den beschriebenen Nutzungsverboten ist gem. § 78 Abs. 4 LWG möglich, „wenn keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist (…)“.

Die Zulassung von Ausnahmen im Sinne von § 78 Abs. 4 LWG ist gesondert bei der unteren Küstenschutzbehörde zu beantragen. Ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer entsprechenden Genehmigung besteht nicht.

Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach dem Landeswas-

sergesetz (s. o.). Diese Genehmigungen sind vorab gesondert bei der Küstenschutzbehörde zu beantragen.

7. Kosten, Finanzierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 entstehen der Stadt Neustadt in Holstein – außer den Kosten für die Planaufstellung – keine Kosten.

Neustadt in Holstein,

den .....

.....
Die Bürgermeisterin