Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Landinstenkoppel“

der Stadt Neustadt in Holstein

Verfahrensstand
(beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB):

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

Ausgearbeitet im Bauamt
der Stadt Neustadt in Holstein

I N H A L T :

1. Grundlagen, Planungsziele, Allgemeines

1.1 räumlicher Geltungsbereich
1.2 Rechtsgrundlagen
1.3 Plangrundlage
1.4 bisherige Nutzung
1.5 F-Plan-Darstellung
1.6 bisherige B-Plan-Festsetzungen
1.7 beschleunigtes Verfahren

2. Anlass der Planung

3. Inhalte der Planung

3.1 Art der Nutzung
3.2 Maß der Nutzung
3.3 Bauweise
3.4 überbaubare Grundstücksflächen
3.5 Gestaltung
3.6 Verkehrsflächen

4. Entwicklung aus dem F-Plan

5. Landschaftspflege

5.1 Landschaftsplan
5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
5.3 Umweltbericht

6. sonstige Erläuterungen

6.1 Ver- und Entsorgung
6.2 Löschwasser
6.3 Nutzungskonflikte
6.4 Kosten, Finanzierung

Anlagen:

1. Auszug aus der 9. Änderung des F-Planes
2. Planzeichnung Ursprungsplan

1. Grundlagen, Planungsziele, Allgemeines

1.1 räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 12 liegt im westlichen Siedlungsbereich des Ortsteiles Rettin. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes sowie eine ca. 150 m² große Fläche an der Westseite des Plangebietes (Flurstücke 98 und 99), somit handelt es sich streng genommen um eine Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 12. Aufgrund der geringen Größe des Ergänzungsbereiches wird jedoch nur von einer Änderung gesprochen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 gelten:

a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),

b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),

c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).

1.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein Lageplan, der am 14.09.2011 durch das Vermessungsbüro RBA (Ruwoldt, Brüning, Alexander in Oldenburg i.H.) erstellt wurde.

1.4 bisherige Nutzung

Das Plangebiet wurde nach Aufstellung des B-Planes Nr. 12 im Jahre 1965 mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern bebaut. Diese werden überwiegend als Wohngebäude, tlw. aber auch als Wochenendhäuser genutzt. In den Wohngebäuden werden tlw. Zimmer oder Appartements als „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ einem wechselnden Nutzerkreis angeboten. Zwei Flurstücke sind bisher unbebaut.

1.5 F-Plan-Darstellung (s. Anlage 1)

Der Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 12 wurde im Zuge der 9. Änderung des F-Planes im Jahre 1992 letztmalig überplant. Darin ist die Fläche größtenteils als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

1.6 bisherige B-Plan-Festsetzungen (s. Anlage 2)

Im Bebauungsplan Nr. 12 aus dem Jahre 1965 enthalten die Baugebiete folgende Festsetzungen: WR, Baugrenzen. In der Zeichenerklärung sind unter „Festsetzungen“ eine GRZ 0,3, eine GFZ 0,3 und

eine I-Geschossigkeit genannt. Ob es sich dabei um Festsetzungen oder lediglich um Zeichenerklärungen handelt, kann hier dahingestellt bleiben.

1.7 beschleunigtes Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB 2007 sind gegeben:

Die Größe der Baugebiete beträgt zusammen ca. 18.710 m². Da in allen Baugebieten eine GRZ 0,25 oder 0,30 festgesetzt ist, ist die max. zulässige Grundfläche kleiner als 18.710 m² x 0,3 = 5.613 m² und somit deutlich kleiner als 20.000 m².

Der Beschluss, die 1. Änderung des B-Planes Nr. 12 im beschleunigten Verfahren aufzustellen, wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses am 09.12.2010 gefasst.

2. Anlass der Planung

Anlass für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 12 ist die uneindeutige Rechtslage beim Maß der Nutzung: handelt es sich bei der GRZ 0,3, der GFZ 0,3 und der I-Geschossigkeit in der Zeichenerklärung um Festsetzungen oder nicht? Handelt es sich bei dem B-Plan Nr. 12 um einen qualifizierten (§ 30 Abs. 1 BauGB) oder um einen einfachen (§ 30 Abs. 3 BauGB) Bebauungsplan?

Außerdem werden einige inhaltliche Änderungen und Ergänzungen vorgenommen (s. Ziff. 3), da die ursprünglichen Festsetzungen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielen entsprechen.

3. Inhalte der Planung

3.1 Art der Nutzung

Die Baugebiete werden wie im Ursprungsplan als Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Die hier gem. § 3 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen „kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ werden gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt (s. Ziff. 1.1 der textlichen Festsetzungen). Damit wird erstens den bestehenden Nutzungen Rechnung getragen, da in den Baugebieten mehrere (Einlieger-) Wohnungen entsprechend genutzt werden, zweitens ist diese Nutzung im Ortsteil Rettin, das aufgrund seiner Lage an der Ostsee stark touristisch geprägt ist, auch städtebaulich erwünscht. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt dabei gewahrt.

3.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung ist im Ursprungsplan nicht eindeutig festgesetzt (s. Ziff. 2). Die Anzahl der Vollgeschosse wird gem. dem Bestand mit I festgesetzt, eine Erhöhung auf zwei Vollgeschosse ist in diesem Baugebiet nicht erwünscht.

Die GRZ wird entlang der Hauptstraße und im inneren Bereich des Plangebietes mit 0,30 festgesetzt, im westlichen Plangebiet mit 0,25, da hier am Siedlungsrand zur freien Landschaft relativ große Grundstücke vorherrschen, deren Größe jedoch nicht zu entsprechend großen Gebäuden führen soll.

Die im B-Plan festgesetzte GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die dort genannten baulichen Anlagen um 50 % überschritten werden. Dieser Prozentsatz soll auch hier gelten, daher werden hierzu keine abweichenden Festsetzungen getroffen.

Im Vergleich zur bisherig zulässigen Versiegelung (nach dem Ursprungsplan war die BauNVO 1962 anzuwenden, die keine Begrenzung der Versiegelung kannte) ist die mögliche Versiegelung somit deutlich reduziert. Dies dient der Reduzierung der Eingriffe in den Naturhaushalt.

Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da nach der BauNVO 1990 lediglich die Flächen von Vollgeschossen auf die Geschossfläche anzurechnen sind und – abgesehen von unterschiedlichen Anrechnugsregelungen – bei I-Geschossigkeit somit die GFZ der GRZ entspricht.

Um bei der zulässigen I-Geschossigkeit (mehrere) Staffelgeschosse zu vermeiden, werden zusätzlich eine Trauf- und eine Firsthöhe festgesetzt. Diese sind am Bestand orientiert.

3.3 Bauweise

Entsprechend dem Bestand wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Entsprechend dem Bestand werden in den Baugebieten nur Einzelhäuser festgesetzt. Lediglich südlich des Instenweges, wo ausschließlich Doppelhäuser vorhanden sind, werden diese festgesetzt.

3.4 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Sie orientieren sich am Bestand. Entgegen dem Ursprungsplan werden jedoch nicht einzelne „Baufenster“ für jedes Grundstück festgesetzt, sondern diese werden zu größeren überbaubaren Flächen zusammengezogen. Dies geschieht, um Erweiterungsmöglichkeiten (z.B. den Anbau von Wintergärten) nicht zu sehr einzuschränken. Außerdem wird die städtebauliche Konzeption so deutlicher als bei Festsetzung einzelner Baufenster auf jedem Grundstück.

3.5 Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen (s. Planzeichnung und textliche Festsetzungen Ziff. 3) werden getroffen, um den bisher relativ einheitlichen Charakter des Baugebietes zu wahren. Sie orientieren sich streng an dem Bestand, beschränken sich jedoch auf die wichtigsten städtebaulich wirksamen Gestaltungselemente (Dachform, Außenwandmaterial und Dacheindeckung).

Während im Ursprungsplan für den „inneren“ Bereich und die Grundstücke an der Hauptstraße Satteldächer mit 30° Neigung und für die Grundstücke westlich und südlich des Instenweges Flachdächer festgesetzt waren, werden Satteldächer nun im gesamten Geltungsbereich zugelassen. Damit soll denjenigen Gebäuden, für die bisher ein Flachdach festgesetzt war, die Aufstockung eines (zu Wohnzwecken nutzbaren) Dachgeschosses ermöglicht werden. Die bisherige Zulässigkeit von Staffelgeschossen (als Nicht-Voll-geschosse) wird jedoch durch die festgesetzte Traufhöhe quasi ausgeschlossen (s. textliche Festsetzungen Ziff. 2.1).

3.6 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden entsprechend dem Bestand festgesetzt: Im Instenweg sind die Verkehrsarten getrennt (KFZ / Gehweg), der Wendeplatz am Ende des Instenweges hat einen Durchmesser von 18,00 m.

Bei dem Fußgängerbereich handelt es sich um einen vorhandenen Gehweg, der das Ende des Instenweges (Wendeplatz) mit der Hauptstraße verbindet.

4. Entwicklung aus dem F-Plan (s. Anlage 1)

Zur F-Plan-Darstellung s. Ziff. 1.5. Eine Änderung des F-Planes ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung des B-Planes Nr. 12 sich aus der 9. Änderung des F-Planes entwickelt: Das Reine Wohngebiet ist im F-Plan als Wohnbaufläche dargestellt.

5. Landschaftspflege

5.1 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Neustadt in Holstein aus dem Jahre 2000 ist der Geltungsbereich der Änderung als vorhandene Wohnbaufläche dargestellt.

5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 12 nicht vorbereitet, da das bisherige Baurecht nicht erweitert wird. Dies gilt sowohl für die Versiegelung (s. Ziff. 3.2) als auch für das Landschaftsbild: Während nach den Festsetzungen des Ursprungsplanes (mehrere) Staffelgeschosse zulässig waren, wird die Höhenentwicklung nun durch Trauf- und Firsthöhen begrenzt.

Da die 1. Änderung des B-Planes Nr. 12 im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, würden Eingriffe, die aufgrund dieser Änderung zu erwarten wären, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

5.3 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung des B-Planes Nr. 12 im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird (s. Ziff. 1.8).

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.

Das auf den versiegelten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über die vorhandenen Niederschlagswasserkanäle der Ostsee zugeführt. Da die bisher zulässigen Versiegelungen nicht erhöht, sondern durch die BauNVO 1990 begrenzt werden, werden auch die zulässigen Einleitungsmengen nicht erhöht.

Das in den Baugebieten anfallende Schmutzwasser wird zunächst im freien Gefälle einer Pumpstation zugeführt und von dort zum städtischen Klärwerk gepumpt.

Die Müllentsorgung obliegt dem Zweckverband Ostholstein (ZVO). Die Fahrzeuge können wie bisher alle Grundstücke direkt anfahren. Der bestehende Wendeplatz am Ende des Instenweges hat einen Durchmesser von 18,00 m. Dieser kann aufgrund der vorhandenen Situation (Eigentumsverhältnisse) nicht vergrößert werden.

An der Hauptstraße ist eine Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ und „Gas“ festgesetzt. Hier befinden sich eine Trafo-Station und eine technische Einrichtung für Stadtgas, die von den Stadtwerken Neustadt i.H. betrieben werden.

6.2 Löschwasser

Im Plangebiet bzw. am Rande des Plangebietes sind mehrere Hydranten vorhanden, welche die Löschwasserversorgung sicherstellen, diese sind in der Planzeichnung dargestellt:

Nr.	Lage	Hydrant	Leitung	Leistung
340	Instenweg	Unterflur	DN 100 AZ	96 – 192 m³/h
341	Instenweg	Unterflur	DN 125 AZ	96 – 192 m³/h
342	Instenweg	Unterflur	DN 100 AZ	96 – 192 m³/h
515	Hauptstraße	Unterflur	DN 150 PVC	96 – 192 m³/h
528	Hauptstraße	Unterflur	DN 150 PVC	96 – 192 m³/h

Tabelle 1: Hydranten

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

6.3 Nutzungskonflikte

Nutzungskonflikte sind weder innerhalb des Änderungsgebietes noch zu den benachbarten Gebieten zu erwarten.

6.4 Kosten, Finanzierung

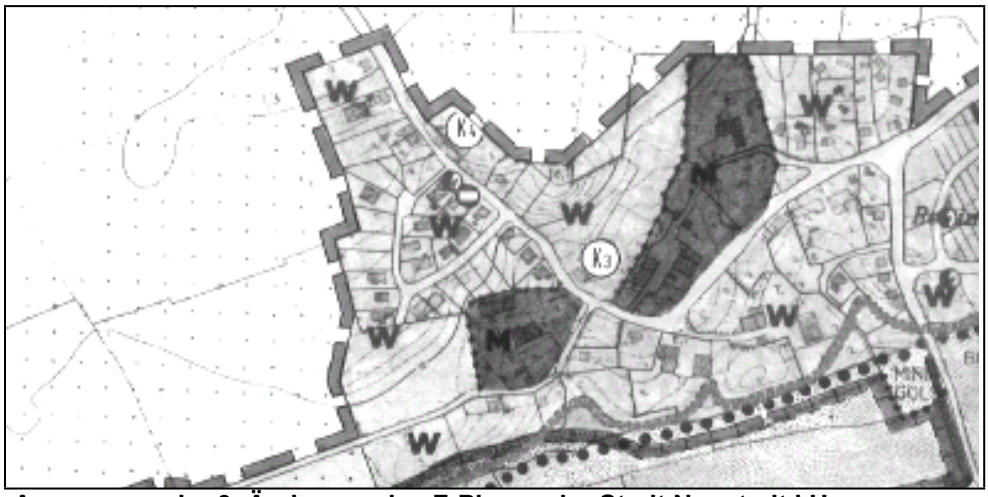
Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 entstehen der Stadt Neustadt in Holstein – außer für die Planaufstellung – keine Kosten.

Neustadt in Holstein,

den …….. .....

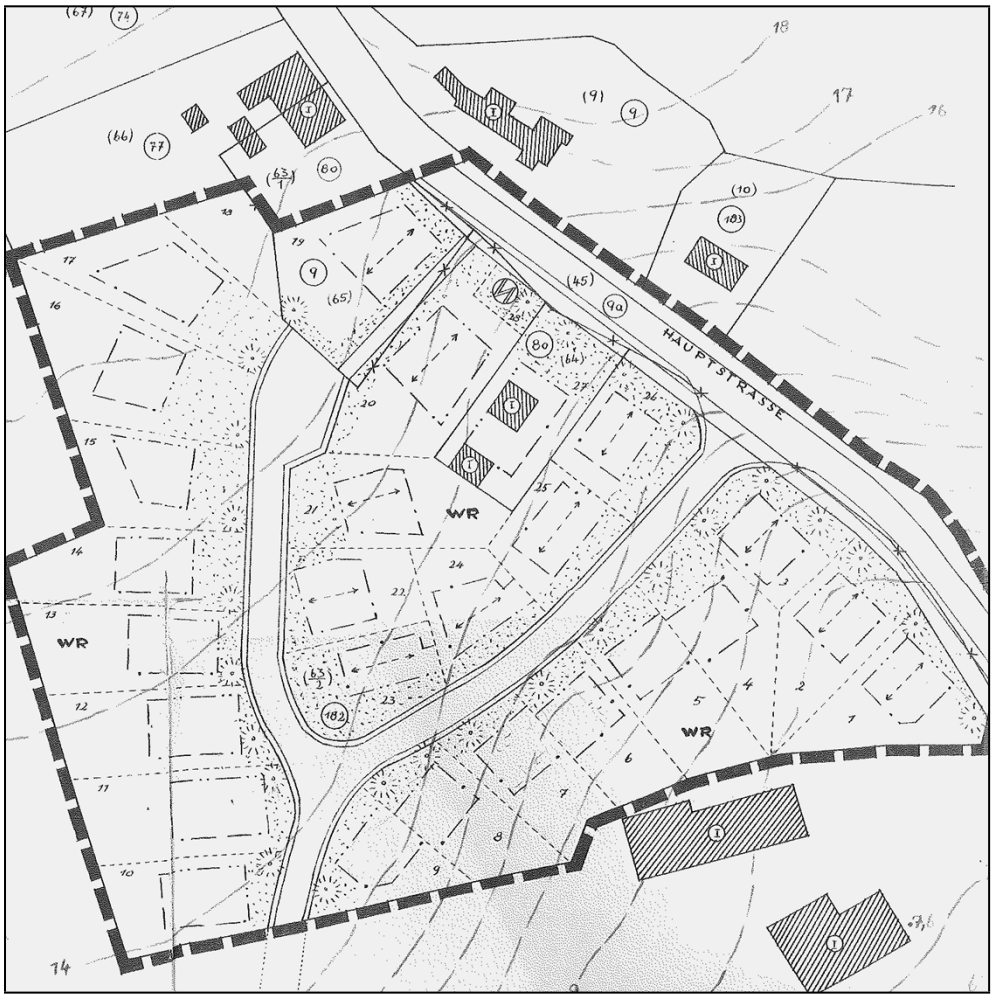
Die Bürgermeisterin

Anlage 1



Auszug aus der 9. Änderung des F-Planes der Stadt Neustadt i.H. (unmaßstäblich)

Anlage 2



B-Plan Nr. 12 (Ursprungsplan) der Stadt Neustadt i.H. (unmaßstäblich)