BESCHLUSSVORSCHLAG

ZUM ENTWURF DER 8. ÄNDERUNG

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 -, zu der im Rahmen

I. vom 11.07.2023 bis zum 18.08.2023 erfolgten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB,

II. vom 11.07.2023 bis zum 18.08.2023 erfolgten Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 BauGB,

III. vom 14.07.2023 bis zum 18.08.2023 erfolgten öffentlicher Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB),

eingegangenen Stellungnahmen:

I. PLANUNGSANZEIGE

MINISTERIUM FÜR INNERES, KOMMUNALES, WOHNEN UND SPORT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN - vom 24.08.2023

Die Stadt Neustadt i.H. beabsichtigt, in dem Gebiet „*zwischen den Straßen am Holm, Achterwiek und An der Wiek sowie an der Ostsee*" ein urbanes Gebiet festzusetzen. Ziel der Planung ist die Schaffung einer bedarfsgerechten Nutzungsmischung auf engem Raum aus Wohnen sowie nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die der Schaffung eines innerstädtischen Quartiers dienen. Ursprünglich sollte auf der Fläche eine touristische Aufwertung (Hotel) des Jachthafens auf der Fläche vorgenommen werden. Allerdings hat sich herausgestellt, dass in der Stadt Neustadt bereits ein Überangebot von Hotelbetten besteht und die Stadt kein Interesse an einem Verdrängungswettbewerb hat. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche bislang als Sondergebiet „*Freizeit*" und soll im Wege der Berichtigung geändert werden.

Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

1. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.1.2.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBI. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt).

Das Plangebiet befindet sich im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Neustadt in Holstein. In der Karte zum Regionalplan II ist Neustadt als Standort eines größeren Sportboothafens dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich laut Begründung im 150-m-Bauverbotsstreifen nach § 82 LWG SH zur Ostsee. Im Landesentwicklungsplan, LEP-Fortschreibung 2021, werden Vorranggebiete für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich definiert. Es wird empfohlen, die Planung frühzeitig mit dem Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN.SH) als zuständiger Küstenschutzbehörde abzustimmen und diesen im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Aus Sicht der Landesplanung bestehen gegenüber der Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Unter der Maßgabe, dass die Planung mit dem Landesbetrieb für

Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein abgestimmt wird, wird bestätigt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Beschlussvorschlag:

Bereits im Rahmen der 6. Änderung teilt der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein mit, dass kein Bauverbot nach dem Landeswassergesetz besteht. Hierauf wurde in der Stellungnahme vom 09.08.2023 erneut verwiesen.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

2. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

II. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. KREIS OSTHOLSTEIN - vom 17.08.2023

Zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt.

- Bauleitplanung
- Boden,- Grundwasser- und Gewässerschutz
- Abfall
- Naturschutz
- Bauordnung einschließlich Brandschutz
- Denkmalschutz
- Verkehrsaufsicht

Nachfolgend aufgeführte Fachbereiche bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:

1.1 Gewässerschutz

1.1.1 In der Begründung zum B-Plan wird angegeben, dass die Regenwasserentsorgung über die vorhandenen Leitungen und technischen Anlagen der Stadt Neustadt erfolgen soll. Angaben zum Vorflutgewässer sowie zur städtischen Einleitungsstelle fehlen jedoch. In die Begründung sind daher ergänzende Angaben einzufügen, zu welcher Vorflut (bzw. Einzugsbereiche) die Entwässerung gehört.

Aufgrund der wesentlichen Änderung des Einzugsgebiets ist eine neue Einleitungserlaubnis gem. §§ 8-10 WHG zu beantragen.

Es werden auch keine Angaben über die durch die Planung verursachte zusätzliche versiegelte Fläche und die zusätzlich abzuleitende Niederschlagswassermenge gemacht.

In diesem Zusammenhang sollte der Stadt als Abwasserbeseitigungspflichtige geklärt werden, ob eine Retention aus Sicht der Stadtwerke (Auslastung der Kanalisation) notwendig wird.

Im Erläuterungsbericht wird angegeben, dass das A-RW 1 im weiteren Verfahren angewandt werden soll.

Da die Ergebnisse der Anwendung maßgeblichen Einfluss auf die bauliche Gestaltung (beispielsweise Gründächer, Grünfassaden, Regenrückhalte- und Regenklärbecken, Brauchwassernutzung, Grünflächen, Versickerungsflächen, Baumpflanzungen, Anlage von Grünflächen etc.) haben können, sollte dies im Vorfeld der konkreten baulichen Planung erfolgen.

Am 10.10.2019 ist der Erlass "Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1" in Kraft getreten. Gemäß diesem Er- lass ist ein Nachweis der schadlosen Regenwasserbeseitigung zu erbringen. Je nach zu ermitteln- dem Fall werden weitere Nachweise benötigt.

Es werden hierbei drei Fälle unterschieden:

Fall 1) weitgehend natürlicher Wasserhaushalt: Keine Nachweise erforderlich.

Fall 2) deutlich geschädigter Wasserhaushalt: Nachweise zur Einhaltung des bordvollen Abflusses, zur Vermeidung von Erosion bzw. zur Vermeidung von Grundwasseraufhöhung sind zu erbringen.

Fall 3) Extrem geschädigter Wasserhaushalt: Zusätzlich zu den unter Fall 2) aufgeführten Nach- weisen ist ein regionaler Nachweis zu führen, der weitere Niederschlagswassereinleitungen berücksichtigt.

Die Erschließung kann seitens der Unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein (hier: Fachdienst 6.20 Boden- und Gewässerschutz) nur als gesichert gelten, wenn eine wasserrechtliche Er- laubnis für die geplante Regenwasserentwässerung in Aussicht gestellt werden kann.

Grundsätzlich sollte versucht werden, den Fall 1 anzustreben und den Fall 3 zu vermeiden.

Dies dient nicht nur einem nachhaltigen Regenwassermanagement, aufgrund der damit verbundenen verringerten ab- bzw. einzuleitende Regenwassermenge wirkt es sich auch auf die Bemessung der Behandlungsanlagen positiv aus.

Hierfür bieten sich Maßnahmen an, die dazu beitragen, anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern bzw. zu verdunsten, wie etwa Mulden-/Rigolensysteme, Flächenversickerung, Dachbegrünung, Rasengittersteine, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen oder klassische Rückhaltemaßnahmen. Die örtliche Versickerungsfähigkeit des Bodens kann im Rahmen der baugrundgut- achterlichen Untersuchungen erfasst werden.

Da sich die versiegelte Fläche erhöht, ist schon im Vorwege der Bauleitplanung die Notwendigkeit einer Rückhaltung (OVA-Arbeitsblatt A 117 und Merkblatt M-2 des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein) zu überprüfen und die Machbarkeit von Lösungen entsprechend in der Begründung der B-Planung darzulegen.

Die entsprechende Fläche für eine notwendige Behandlungsanlage und/oder Rückhaltung sollte ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden.

Eine Regenwasserklärung kann mit der möglicherweise notwendigen Anlage eines Regenrückhaltebeckens kombiniert werden.

Aufgrund des Anschlusses von Verkehrsflächen (Zufahrten, Parkflächen) ist auch eine Regenwasserklärung vorzusehen.

Beschlussvorschlag:

Das Plangebiet ist erschlossen. Die Versiegelung der Planung der 8. Änderung wird gegenüber der der geltenden 6. Änderung nicht erhöht. Auch wird die Bebaubarkeit reduziert und somit der Nutzungsdruck auf das Plangebiet durch Zufahrten und Stellplätze.

Gemäß den öffentlichen Hinweisen des MEKUN zum Umgang mit der A-RW-1 vom 09.02.2023, ist kein A-RW 1-Nachweis bei bloßer Nutzungsänderung im Bestand erforderlich, wenn mit einem B-Planverfahren keine baulichen Veränderungen verfolgt und keine Nutzungsintensivierung ermöglicht wird.

Bekannte Problempunkte im Rahmen der Umplanung sind nicht bekannt. Daher ist im Rahmen der 8. Änderung keine Darlegung der Ableitungsverhältnisse des Regenwassers erforderlich.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.

1.1.2 Die Aufbereitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser hat gem. den sog. ,,Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation" {s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu erfolgen.

Zusätzlich sind die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfalle V.) zu beachten.

Weiterhin ist das DWA-Arbeitsblatt 102 Teil 1 und 2 zu beachten, welches letztlich das Merkblatt 153 ersetzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.

1.1.3 Schmutzwasser: Hier ist von der Stadt als Abwasserbeseitigungspflichtige zu prüfen, ob die zusätzlichen Schmutzwassermengen durch die vorhandene Einleiterlaubnis für das zentrale Klärwerk abgedeckt sind.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.

1.2 Bodenschutz

1.2.1 Aus Sicht des Bodenschutzes gibt es keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung, wenn auf Seite 18 der Begründung (Nr. 5.1 „Umgang mit dem Boden) richtiggestellt wird, dass es um abgetragenen Oberboden geht und nicht um abgeschobenen Oberboden.

(Zur Erläuterung: Der Abtrag von Oberboden muss rückschreitend mit Raupenbaggern erfolgen. Beim Abschieben besteht die Besorgnis, dass es zu Verdichtungen des Unterbodens kommt. Dies wird durch den genannten Abtrag vermindert.

Aufgrund der Größe der Eingriffsfläche von mehr als 3.000 m² ist zudem folgendes zu berücksichtigen:

Vor der Umsetzung der Bauvorhaben ist gemäß DIN 19639 ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Dieses Konzept soll alle bodenschutzrelevanten Daten zusammenfassen, Auswirkungen der Maßnahme beschreiben und konkrete Maßnahmen und Zielsetzen zum Erhalt oder zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen enthalten. Dies bedeutet im Einzelnen:

- die Vorhabenbeschreibung und Planungsvorgaben,
- eine bodenbezogene Datenerfassung und -bewertung,
- Aufstellung einer Bodenmassenbilanz mit entsprechenden Verwertungswegen
- die Auswirkungen vorhabenbezogen zu erwartender Beeinträchtigungen der Bodenqualität und der Funktionserfüllung,
- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit konkreter Beschreibung der geplanten Maßnahmenumsetzung (einschließlich Maschinenkataster),
- den Bodenschutzplan (Maßstab 1: 5.000 oder größer) als räumliche Darstellung der baubegleitenden Bodenschutzmaßnahmen,
- Rekultivierungsmaßnahmen zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten,
- Zwischenbewirtschaftung sowie
- Maßnahmen bei Funktionseinschränkungen.

Ein Bodenschutzkonzept dient der Vermittlung von Informationen, beispielsweise für die Leistungsbeschreibung von Bodenschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauausführung und der Dokumentation. Weitere Ausführungen hierzu sind in der DIN 19639 enthalten.

Beschlussvorschlag:

Für die Bauleitplanung ist das BauGB und die BauNVO relevant. DIN-Verordnungen betreffen die Projektplanung.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.

1.2.2 Altlasten oder Altablagerungen auf den geplanten Flurstücken sind nicht bekannt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.3 Grundwasserschutz

Aus Sicht des Grundwasserschutzes gibt es keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

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

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.

1.4 Abfall

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken. Ich bitte folgende Auflage aufzunehmen:

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.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

1.5 Naturschutz

Zur vorliegenden Planung wird aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht folgende Stellungnahme abgegeben:

1.5.1 Artenschutz: Gemäß Planzeichnung ist davon auszugehen, dass das Regenrückhaltebecken zurückgebaut wird bzw. überbaut wird. Hier kann der Lebensraum von besonders geschützten Arten, in diesem Fall Amphibien oder auch Brutvögeln zerstört werden, sodass die Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG tangiert würden.

In der Bauleitplanung ist der Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Das mögliche Vorkommen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten (besonders geschützte Arten oder streng geschützte Arten, sowie europäische Vogelarten) ist daher im Planungsgebiet durch eine faunistische Untersuchung zu überprüfen und in einem artenschutzrechtlichen Gutachten darzulegen, ob mit dem Vorhaben das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände verbunden sein könnte

Es wird in diesem Zusammenhang auf den Erlass des Innenministeriums zum Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach dem BauGB vom 18.11.2008 (Gl. Nr. 2131.14, Amtsblatt Schl.-H. 2008 S. 1062) verwiesen, hier insbesondere Nr. 9.2 Artenschutz in der Bauleitplanung u. Nr. 9.3. Bauleitpläne und Ausnahmen oder Befreiungen nach dem Naturschutzrecht.

Beschlussvorschlag:

Für den Bereich des Regenrückhaltebeckens besteht bereits ein geändertes Baurecht auf Basis der 6. Änderung des Bebauungsplanes. Das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken wird bei Bedarf zurückgebaut.

Es handelte sich bei dem eingezäunten technischen Bauwerk um ein künstlich angelegtes Regenwasserrückhaltebecken, an dessen Rändern je nach Pflegestand Schilf (*Phragmites australis*) wächst. Ein dauerhafter naturbelassener Lebensraum besteht jedoch nicht. Das Becken ist dem Biotoptyp FXy sonstiges naturfernes Gewässer zuzurechnen.

Hier handelt es sich um eine technische Anlage; und zwar um ein Regenrückhaltebecken, welches in regelmäßigen Abständen ausgeräumt wird, damit es seinen Zweck erfüllen kann. Es ist möglich, dass sich sporadisch Tiere in diesem Becken einfinden, Hinweis auf geschützte Fauna und Flora liegen jedoch nicht vor. Sie kamen auch nicht im Rahmen der 6. Änderung auf, die landschaftsplanerisch begleitet worden ist. Somit ist eine zusätzliche Artenschutzprüfung im BP-Verfahren nicht zielführend. Da eine zeitliche Vorgabe zur Umsetzung des BP nicht besteht, ist der tatsächliche Zustand zum Zeitpunkt der Veränderung zu betrachten.

Der Bebauungsplan ist im Übrigen nicht vorhabenbezogen nach § 12 BauGB und gilt daher zeitlich unbegrenzt. Folglich ist der Artenschutz nach § 44 BNatSchG jederzeit relevant, wenn mit der Projektumsetzung gestartet werden soll.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung beachtet, wenn es Hinweise gibt.

1.5.2 Biotopschutz: Das Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebiets wird von einer größeren Fläche umsäumt ist, welche gemäß Luftbild ca. 3.400 m² groß ist. Diese Fläche liegt seit mehreren Jahren brach. In dem Bereich wurde 2015 eine Biotopkartierung durchgeführt, welche in diesem Bereich ruderale Hochstaudenflur beschreibt. Es ist nicht auszuschließen, dass sich die Pflanzenzusammensetzung seitdem geändert hat, sodass eine erneute Biotopkartierung durchzuführen ist. Die Planung würde sonst erhebliche Mängel aufweisen, da der Vollzug der weiteren Planung ohne Befreiung nicht möglich wäre. Hierbei soll ebenfalls die Hecke bzw. die Gebüschreihe begutachtet werden, da auch Feldhecken bzw. Gebüsche dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen können.

Beschlussvorschlag:

Auch hier wird darauf verwiesen, dass für diesen Bereich bereits ein geändertes Baurecht auf Basis der 6. Änderung des Bebauungsplanes besteht.

Die ursprüngliche ruderale Hochstaudenfläche wird inzwischen regelmäßig gemäht, so dass sie sich zu einer ruderalen Grasflur (RHg) entwickelt hat. Die Hecken werden als zu erhalten festgesetzt, so dass sie in ihrem Bestand gesichert sind.

Es liegen keine Hinweise auf eine Entwicklung vor, die eine besondere artenschutzrechtliche Relevanz oder geschützte Strukturen auf dieser Fläche erkennen lassen.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.5.3 Bäume: In der Begründung wird erwähnt, dass zwei Bäume an der Straße „Am Holm" wegfallen um eine verkehrssichere Zufahrt zu schaffen. Die bisherige Zufahrt an dieser Stelle ist 9 Meter breit, sodass hier die Erforderlichkeit der Fällmaßnahme in Frage gestellt werden muss. Des Weiteren muss konkret benannt werden, wie der Ersatz dieser Bäume geregelt wird. Dieser soll in die Planzeichnung übernommen oder textlich festgesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Bäume dienen der reinen Begrünung der Verkehrsflächen, die zu keinem Zeitpunkt als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind. Um die erforderlichen Zufahrten mit ihren Wenderadien zu gewährleisten, ist eine Entfernung dieser Bäume aus verkehrstechnische Sicherungspflicht erforderlich. Ein Ersatz der Bäume ist daher rechtlich nicht erforderlich.

Allerdings kann die Stadt eigenständig Nachpflanzungen vornehmen, wenn dafür ein gestalterisches Erfordernis besteht.

Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt.**

1.5.4 Vogelschlag: Sofern für die geplanten Neubauten großflächige Glasfronten vorgesehen sind, ist die anlagebedingte Kollisionsgefahr durch geeignete Maßnahmen bzw. Planungsvarianten soweit wie möglich zu minimieren, um einen Verstoß gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu verhindern.

Beleuchtung: Es fehlen Vorgaben zur Beleuchtung und zum Einsatz insektenfreundlicher Lampen. Gem. dem Entwurf des § 41a BNatSchG sind neu zu errichtende Beleuchtungen oder auch wesentliche Änderungen von Beleuchtungsanlagen an Straßen, Wegen, baulichen Anlagen und Werbeanlagen so zu konstruieren, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten von nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Folgende Vorgaben sollten daher verbindlich übernommen werden:

‚Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut

notwendige Maß zu beschränken." (Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, Licht & Naturschutz - Arbeitshilfe zur naturschutzfachlichen Einschätzung von Licht zum Schutz der Artenvielfalt, 2022).

Festsetzungen/Hinweise: Es wird angeregt, die artenschutzrechtlichen und biotopschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Kartierungen, Beleuchtung, Vogelschlagglas) als textliche Festsetzung oder Hinweise in die Satzung zu übernehmen, denn so kann sichergestellt werden, dass bei einer späteren Umsetzung der Vorhaben die Vorgaben beachtet und keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Beschlussvorschlag:

Im Kohlhammer-Kommentar Gierke steht unter § 9, Randnummer 798, 116. Lfg., Oktober 2020, von Gierke:

> „Der in § 9 Abs. 1 Nr. 20 Alt. 2 verwendete Maßnahmenbegriff im städtebaurechtlichen Sinne ist auf die bodenrechtlich relevanten Maßnahmen begrenzt. *„§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB enthält (...) keine ‚ökologische Generalklausel' (...). Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, sinnvolle ökologische Ziele ohne gleichzeitig gegebene städtebauliche Rechtfertigung durchzusetzen."* (BVerwG 30.8.2001 - 4 CN 9/00 - DÖV 2002, 296 = DVBl. 2002, 269 = BauR 2002, 424 mit Bezugnahme auf Spannowsky ZfBR 2000, 449). Der Einleitungshalbsatz des § 9 Abs. 1 stellt ausdrücklich klar, dass die zulässigen Bodennutzungen durch Festsetzungen nach allen Nummern des § 9 Abs. 1 nur aus städtebaulichen Gründen gesteuert werden dürfen (vgl. BVerwG 3.12.1998 - 4 BN 24/ 98 - NVwZ-RR 1999, 423 = BRS 60 Nr. 24; OVG Münster 30.6.1999 - 7a D144/97.NE - BRS 62 Nr. 225).

Weiter heißt es unter Randnummer 804:

> „Bodenrechtlich nicht relevant sind:
>
> - nicht-standortbezogene Maßnahmen des Artenschutzes i. S. von §§ 37 ff. BNatSchG; planungsrechtlich relevant ist allenfalls der besondere Schutz von Lebensräumen für bestimmte Tier- und Pflanzenarten nach § 42 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3 BNatSchG 2002, soweit es um den Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von wild lebenden Tieren oder Stand- orten wild lebender Pflanzen geht. Bestehen geschützte Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten i.S. von § 42 Abs. 1 Nr. 1 oder 3 BNatSchG 2002 nur temporär (z.B. während einer Brut- oder Überwinterungsperiode), weil sich die betroffenen Tiere in der neuen Saison neue Stätten schaffen können, ist eine bodenrechtliche Relevanz nicht gegeben;
> - Regelungen über die Ausübung der Jagd und der Fischerei;
> - Regelungen zur Bewirtschaftung von Flächen, z.B. Fruchtfolge, Häufigkeit der Mahd; Einsatz von Düngemittel oder Pestiziden, soweit diese den städtebaulich erheblichen Zustand des Bodens nicht dauerhaft verändern (hierzu aber auch Rn. 805);
> - Betretungsverbote;
> - die Umstrukturierung der Landwirtschaft von Intensivlandwirtschaft zu biologischem Landbau, zum Anbau von nachwachsenden Rohstoffen (Raps, Schilfgras), zu Weide- und Forstwirtschaft (OVG Münster 28.7.1997 - 10a D 31/97.NE - NVwZ 1999, 432 = BRS 59 Nr. 106);

- die Verpflichtung, dass zur Regenwasserrückführung „gesammeltes Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung oder im Haushalt zu verwenden ist (Trinkwassersubstitution)" ist (BVerwG 30.8.2001 - 4 CN 9/00 - DÖV 2002, 296 = DVBI. 2002, 269 = BauR 2002, 424).“

Somit ist aus der Kommentierung nicht erkennbar, dass die Festsetzung von Maßnahmen gegen Vogelschlag oder technischen Anlagen mit bestimmten Anforderungen (hier Lampen) „bodenrechtlich relevante Maßnahmen“ sind bzw. städtebaulich relevant sind im Sinne des Planungsrechtes Daher können die g. Festsetzung im Bebauungsplan nicht getroffen werden.

Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**.

1.6 Allgemeines

1.6.1 Es wird darauf hingewiesen, dass je eine Durchschrift dieses Schreibens an das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Abteilung Landesplanung und ländliche Räume sowie an die Abteilung Bauen und Wohnen (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht) gelangt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.6.2 Um Übersendung des Abwägungsergebnisses wird gebeten, wenn möglich per E-Mail an bauleitplanung@kreis-oh.de.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

2. LANDESBETRIEB FÜR KÜSTENSCHUTZ, NATIONALPARK UND MEERESSCHUTZ SCHLESWIG-HOLSTEIN – vom 09.08.2023

Zum vorliegenden Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 der Stadt Neustadt in Holstein nehme ich wie folgt Stellung:

2.1 Stellungnahme:

Vorranggebiete für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung gem. LEP 2021 und küstenschutzrechtliche Bauverbote nach § 82 Abs. 1 LWG

Der LEP in der Fortschreibung von 2021 wurde in der Begründung nicht weiter berücksichtigt.

Allerdings ist zumindest im Sinne der dort vorgestellten Ziele festzustellen, dass die Vorranggebiete für den Küstenschutz in der vorliegenden Planung nur unmaßgeblich berührt werden. Lediglich beim unmittelbaren Uferbereich handelt es sich um ein Hochwasserrisikogebiet an der Küste. Dies wurde in der Planzeichnung entsprechend berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die 8. Änderung baut auf die 6. Änderung auf, für die Baurechte bestehen, die auf Grundlage der übergeordneten Pläne (LEP und REP) basieren. Daher werden die Ziele des Landes unter Punkt 1.2 der Begründung nicht näher erläutert.

Die Stellungnahme wird **dahingehend berücksichtigt,** dass die Begründung dahingehend ergänzt wird, dass auf die Inhalte der Fortschreibung des LEPs im Punkt 5.4 der Begründung verwiesen wird.

2.2 Im vorliegenden Entwurf der Begründung finden sich allerdings mehrere fehlerhafte Feststellungen zum Vorliegen küstenschutzrechtlicher Bauverbote, die sich teils auf Rechtsnormen beziehen, die bereits seit dem 01.01.2020 nicht mehr gelten, bzw. die in einer jüngeren Rechtsnorm aufgegangen sind.

Die Angabe der veralteten Rechtsnorm findet sich auf Seite 8 der Begründung.

Zusätzlich wird die genannte Stellungnahme vom 03.07.2017, in Ergänzung zur Stellungnahme vom 09.06.2017, inhaltlich falsch wiedergegeben.

Ich möchte daher auf einzelne fehlerhafte Inhalte der Begründung besonders hinweisen:

Seite 8:

„Weiterhin liegt das gesamte Plangebiet im „Bauverbot zur Ostsee" gemäß § 80 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Landeswassergesetz (WasG SH). Danach ist ein Streifen- mindestens 150 m landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers oder vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalles - frei von neuen baulichen Anlagen zu halten. Ausnahmen können nach § 80 Abs. 3 LNatSchG im Rahmen einer Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes erteilt werden. Um diese zu ermöglichen, wurde im Planverfahren -eine Inaussichtstellung nach § 70 Abs. 3 WasG SH beantragt·- Die Inaussichtstellung liegt mit Stand vom 03.07.2017 (Az.: 407/5260.41/55-032) vor."

Der Passus ist schlicht falsch. Keine der genannten Feststellungen trifft zu. Ich empfehle dringend, die damaligen Stellungnahmen erneut zur Kenntnis zu nehmen und den Abschnitt entsprechend anzupassen.

Seite 20 (Auszug):

.,,Das Plangebiet befindet sich im 150 m-Bauverbotsstreifen zur Ostsee gemäß § 82 Abs. 1 LWG.D

Gemäß§ 82 Abs. 3 LWG SH.(...)"

Auch an dieser Stelle ist die Eingangsfeststellung nicht korrekt und führt in der Folge zu einer unnötigen Diskussion über Ausnahmen, die nicht erforderlich sind.

Die Angaben zur Inaussichtstellung sind auch an dieser Stelle fehlerhaft und korrekturbedürftig. Ich lege abermals nahe, die damaligen Stellungnahmen durchzugehen.

Zumindest ist positiv zu vermerken, dass an dieser Stelle offenbar die aktuelle Fassung des Landeswassergesetzes berücksichtigt wurde.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **dahingehend berücksichtigt**, dass nur die Inhalte der Inaussichtstellung in die Begründung aufgenommen werden.

2.3 Küstenschutzrechtliche Genehmigungspflichten: Gemäß § 80 Abs. 1 LWG bedarf die „*Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste (. ..) der Genehmigung der unteren Küstenschutzbehörde, soweit nachteilige Wirkungen (...) nicht auszuschließen sind*".

Das überplante Gebiet befindet sich unzweifelhaft an der Küste, bzw. in unmittelbarer Näher zur Küstenlinie.

Eingriffe in den Bodenkörper können zu einer Beeinträchtigung der Uferstabilität führen und unterliegen damit grundsätzlich einer Genehmigungspflicht nach § 80 Abs. 1 LWG. dies gilt insbesondere für die Herstellung tiefer Baugruben oder für Rammarbeiten.

Folgender Passus könnte zur Klarstellung der rechtlichen Situation herangezogen werden:

> *„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."*

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

2.4 Ich empfehle zudem einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Plandarstellung aufzunehmen

Beschlussvorschlag:

Der Plan-Teil eines Bebauungsplanes soll nur die planungsrelevanten Inhalte, die städtebaulich begründet sind und auf Festsetzungen nach dem BauGB und der BauNVO begrenzt sind. Eine Überfrachtung mit Inhalten, die Relevant für die Projektplanung sind, ist nicht Inhalt des Plan-Teiles.

Die Anregung wird **zur Kenntnis** genommen.

2.5 Eine Betroffenheit anderer küstenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestände ist gegenwärtig nicht erkennbar.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

2.6 Hinweise: Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden.

Bei der Umsetzung von Vorhaben in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

2.8 Im Übrigen bitte ich Sie, mich über den Fortgang des Verfahrens zu informieren.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

3. BUNDESPOLIZEIDIREKTION BAD BRAMSTEDT – vom 10.08.2023

Zunächst danke ich für die Möglichkeit der Beteiligung im o.a. Planungsverfahren auf Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB für die vorgesehene 8. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplans Nr. 54 der Stadt Neustadt in Holstein und darf mich auf den in diesem Zusammenhang unter den Bezügen 1 - 4 aufgeführten bisherigen Schriftverkehr beziehen.

Einleitend gehe ich davon aus, dass die zunächst mit der PLANUNG kompakt STADT geführten Abstimmungen zu der durch mich beantragten Terminverlängerung für die Vorlage einer Stellungnahme nunmehr durch Ihre mit Bezug 3 übersandten Hinweise zur mündlichen Stellungnahme bis zum 31. August 2023 bzw. schriftlichen Stellungnahme bis zum 12. September 2023 aktualisiert wurden und verbindlich sind.

Zur vorsorglichen Fristenwahrung zeige ich hiermit jedoch bereits jetzt formell an, dass seitens der Bundespolizei Anmerkungen, Hinweise und Einwendungen zu der beabsichtigten 8. Änderung des im Betreff aufgeführten Bebauungsplans Nr. 54 der Stadt Neustadt in Holstein in das Planungsverfahren eingebracht werden müssen.

Nach erster Bewertung der zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen ist eine Beeinflussung bzw. Einschränkung der aktuellen und künftig zwingend erforderlichen Nutzung der Liegenschaft Wieksbergstraße 54/0 (einschließlich der dazugehörigen Hafenanlage mit Wasserflächen) durch die Bundespolizei und mitnutzende Partner wie beispielsweise die Bundeswehr nicht auszuschließen.

Daher danke ich ausdrücklich für die durch Sie eingeräumte Möglichkeit, die Anmerkungen, Hinweise und Einwendungen der Bundespolizei im Hinblick auf die Auswirkungen der beabsichtigten 8. Änderung zum B-Plan-Verfahren anlässlich der durch Sie für den 29. August 2023, 9.00 Uhr, zu erläutern und darzulegen.

Für weitere Abstimmungen und Rückfragen steht Ihnen Frau Stuntebeck unter den o.a. Kontaktdaten sehr gern zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Ergebnis vom 29. August 2023: Eine Stellungnahme wird nachgereicht.

4. BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN - ANSTALT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS – vom 04.08.2023

Als Eigentümervertreterin haben wir uns mit unseren Nutzern des benachbarten Grundstücks (Bundespolizei und Bundesmarine) beraten und würden es aufgrund der eigenen bereits bestehenden Hafenausbaupläne begrüßen, einen gemeinsamen Termin anzustreben, um die Planungsinhalte zusammen zu erörtern. Derzeit befinden sich jedoch beinahe alle zu beteiligenden Verantwortlichen im Urlaub (z.T. noch bis Ende des Monats) und bitte daher um Fristverlängerung für die erforderliche Stellungnahme.

Wir wären Ihnen demzufolge dankbar, wenn Sie uns zwei bis drei Terminvorschläge für ein gemeinsames Gespräch unterbreiten könnten, welche wir dann mit unseren Nutzern und ggf. der Bauverwaltung abstimmen würden.

Beschlussvorschlag:

Ergebnis vom 29. August 2023: Eine Stellungnahme wird nachgereicht.

5. LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT UND NACHHALTIGE LANDENTWICKLUNG – vom 28.07.2023

5.1 Die Planungen der Stadt Neustadt sehen vor, hier ein innerstädtisches Quartier vorzubereiten mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, sozialen Einrichtungen, kulturellen Einrichtungen und gewerblicher Nutzung.

Die ehemalige Planung eines neuen Standorts für ein Hotel wird aufgegeben bzw. in der ursprünglichen Form nicht mehr beibehalten.

Auf Seite 8 des Erläuterungsberichtes wird unter dem Punkt 1.2.2 „Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen" ausgeführt, dass auf dem überplanten Gelände ehemals auf einer Teilfläche im nordwestlichen Bereich eine 2780 m2 große Erstaufforstung vorhanden war (Gemeinde Neustadt, Gemarkung Neustadt, Flur 12, Flurstück 102/2).

Die Kultur ist aus standörtlichen Gründen eingegangen, ein Waldbestand konnte sich nicht etablieren, die widrigen Standortverhältnisse, insbesondere der stark verdichtete Boden, hatten dazu geführt, dass kaum Bäume angewachsen waren.

Trotz dieses „natürlichen" Verlustes dieser Erstaufforstung war die betroffene Teilfläche zeitweise mit Wald bestockt und unterliegt bzw. unterlag damit den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes, welches für solche Fälle die Wiederholung der Aufforstung vorsieht oder die Umwandlung, die dann mit einer Ersatzaufforstung an anderer Stelle verbunden ist.

Der Standort für die Neuanpflanzung auf dem Flurstück 102/2 wurde daraufhin - unter dem Eindruck des Totalverlustes - aufgegeben, stattdessen wurde eine ersatzweise Erstaufforstung auf einem Teilstück des Flurstücks 154/2 der Flur 12 in der Gemarkung Neustadt vorgenommen.

Eigentümer dieser Fläche ist nach Unterlagen der Forstbehörde die xxx.

Die Flächengröße dieser Aufforstungsfläche beträgt nach Luftbild ca. 0,3 ha.

Die Genehmigung dieser Erstaufforstung gem. § 10 Landeswaldgesetz wurde im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde am 15. März 2018 durch die Forstbehörde erteilt.

Die ersatzweise Aufforstung wurde in die Tat umgesetzt und nach den fachlichen Gesichtspunkten einer ordnungsgemäßen und den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis entsprechenden Forstwirtschaft vollzogen.

Diese Fläche wurde von mir am 26. Juli 2023 in Augenschein genommen.

Diese Überprüfung hat ergeben, dass sich die Kultur überwiegend gut entwickelt hat und diese neue Anpflanzung die Definition einer Waldfläche gem. § 2 Landeswaldgesetz erfüllt. Diese Kultur kann aus waldbaulicher Sicht als gesichert angesehen werden, mit Ausfällen z.B. durch Wassermangel infolge von Trockenheit oder Schädlingsbefall ist nicht mehr zu rechnen.

In dem oben erwähnten Genehmigungsbescheid zur Erstaufforstung (Aktenzeichen 7411.5 OH 1/18) ist geregelt worden, dass diese Erstaufforstungsfläche als Ersatzaufforstung nach § 9, Absatz 7 Landeswaldgesetz für eine künftige Waldumwandlung angerechnet werden kann, wenn die Anrechenbarkeit zum Zeitpunkt der Umwandlung durch die Forstbehörde festgestellt wird.

Diese Feststellung wurde am 26. Juli 2023 getroffen, d.h. die neue Aufforstung auf dem Flurstück 154/2 ist als Ersatz für den Fortfall der ehemaligen Aufforstungsfläche auf dem Flurstück 102/2 anzuerkennen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

5.2 Bereits am 22. Mai 2017 wurde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung ein Antrag des Planungsbüros PLANUNG kompakt STADT auf Inaussichtstellung der Genehmigung einer Waldumwandlung gestellt.

Die Forstbehörde hat mit dem Schreiben vom 7. August 2017 diese beantragte Inaussichtstellung einer Waldumwandlungsgenehmigung erteilt, die Untere Naturschutzbehörde war am Verfahren beteiligt und hatte seinerzeit ihr Einvernehmen erteilt.

Da das nach der Gesetzgebung notwendige Einvernehmen der Naturschutzbehörde für die Waldumwandlung vorliegt und die Eignung bzw. Anrechenbarkeit der neuen Aufforstung durch die Forstbehörde am 26. Juli 2023 festgestellt wurde und sich darüber hinaus nach Einsichtnahme in die Planungsunterlagen keiner neuen Beurteilungsgesichtspunkte ergeben, wird angeregt, dass der Investor einen Antrag auf Waldumwandlung stellt, damit diese Genehmigung im Nachgang ausgestellt werden kann. Dieses dient der Rechtssicherheit und ist m.E. für die spätere Wirksamkeit der vorgelegen 8. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 54 der Stadt Neustadt in Holstein erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.

6. WASSERSTRAßEN- UND SCHIFFFAHRTSAMT OSTSEE – vom 18.07.2023

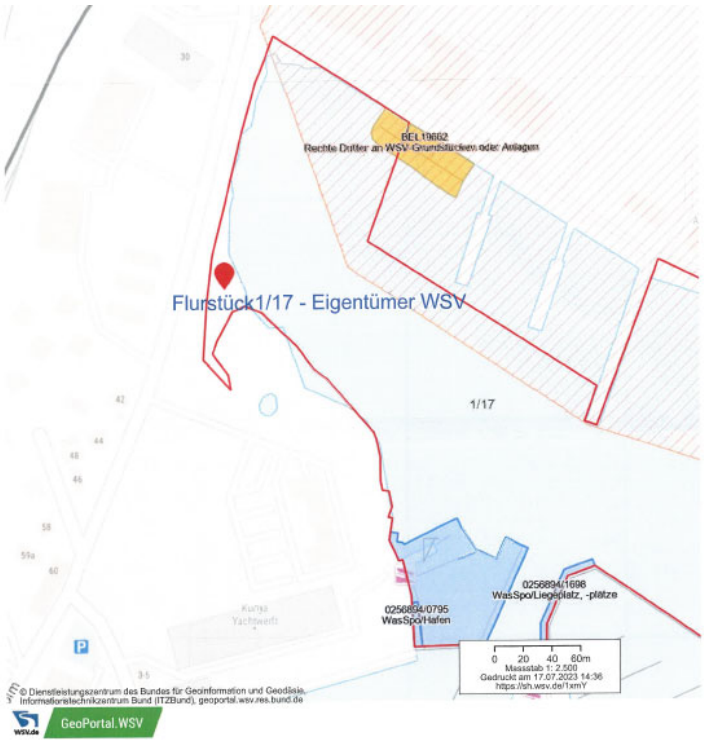
6.1 Gegen die o. g. 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 habe ich grundsätzlich keine Bedenken.

Die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes werden in der Begründung unter Punkt 5.5 „Wasser- und Schifffahrtsamt" berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

6.2 Ich möchte Sie darauf aufmerksam machen, dass der B-Plan eine Teilfläche (Fläche zw. 157/34, 457 und 458) des Flurstückes 1/17 im Eigentum der Bundeswasserstraßenverwaltung überplant (siehe Anlage). Hierzu ist eine Liegenschaftsregelung erforderlich.



Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.

7. DB AG DB IMMOBILIEN BAURECHT II – vom 26.07.2023

7.1 Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Neustadt in Holstein bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Die Immissionen der Bahn sind im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes untersucht und durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden. Diese Vorgaben sind auch in die 8. Änderung eingeflossen, nachdem dem in der Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes vom ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 14.04.2020 (siehe Anlage Begründung) die Prüfung erfolgte, ob es seit der Aufstellung der 6. Änderung Änderungen der immissionstechnischen Rahmenbedingungen gab.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

7.2 Stellungnahme des technischen Teams PFA 2 der Schienenanbindung der Festen Fehmarnbeltquerung (FBQ) bezüglich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 der Stadt Neustadt in Holstein:

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 der Stadt Neustadt in Holstein befindet sich im Bereich des geplanten Ausbaus und der Elektrifizierung der Strecke 1100 im Abzweig. Laut aktuellem Lärmschutzkonzept für den Planfeststellungsabschnitt 2 (Stand 21. Juli 2023) ist für den Bereich der Bebauungsplanänderung kein aktiver Lärmschutz vorgesehen. Bei der Ermittlung des Schallschutzkonzeptes wurden die Neubaugebiete aus der 8. Änderung des Bebauungsplans 54 nicht berücksichtigt, da kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt und der Schallschutz im Rahmen der Bauleitplanung sichergestellt werden muss. Die Planung im PFA 2 wird mit den rechtsgültigen Parametern fortgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Am 21.07.2023 galt bereits die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 der Neustadt Neustadt in Holstein mit den gleichen immissionstechnischen Orientierungswerten, wie die 8. Änderung heute.

Somit geht die Planung im PFA 2 von falschen Ausgangspunkten aus. Es wird somit eine Anpassung der Planung im PFA 2 auf die bereits geltende Bauleitplanung eingefordert. Dabei ist auch die 5. Änderung des Bebauungsplanes zu beachten, die direkt an die Schienenanbindung grenzt und für die die gleichen Orientierungswerte nach der DIN 18005 gelten, wie für die bereits geltende 6. Änderung.

Die Stellungnahme wird **zurückgewiesen**.

7.3 Wir bitten um Zusendung des Abwägungsbeschlusses und der Satzung möglichst als Pdf-Datei an folgende Mail-Adresse: DB.DBimm.NL.HMB.Postfach@deutschebahn.com .

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

8. ZWECKVERBAND OSTHOLSTEIN – vom 31.07.2023

Wir haben Ihr geplantes Vorhaben geprüft und bitten Sie folgende Hinweise zu beachten:

8.1 Müllentsorgung: Die Erschließungsstraßen oder Erschließungswege müssen bei Straßen ohne Begegnungsverkehr eine Mindestfahrbahnbreite von 3,55 m und bei Straßen mit Begegnungsverkehr eine Mindestfahrbahnbreite von 4,75 m aufweisen. Sie müssen auch bei parkenden Fahrzeugen breit und tragfähig genug, für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen, sein.

Das Lichtraumprofil (4 m Breite x 4 m Höhe) ist dauerhaft nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken. In Stichstraßen muss der Wendeplatz einen Durchmesser von mindestens 22,0 m befahrbare Fläche aufweisen.

Sollte sich bei den späteren Abfall- und Wertstoffsammlungen herausstellen, dass ein Befahren der geplanten Erschließungsstraßen mit unseren Großraum- Sammelfahrzeugen aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden die Sammlungen nur in den nächst gelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten, welche mit uns abzustimmen sind.

Betroffene Kunden haben nach den Vorgaben des § 19 der Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Ostholstein vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen im Seitenbereich (Bankett/Gehweg) dieser Straßen zur Abholung bereitzustellen.

Ihnen ist anzuraten die betreffenden Anwohner darüber zu informieren, dass die Behältnisse nach der Abfuhr auch wieder entfernt werden und dies kein „Dauerstandplatz" ist, zum Beispiel mit einem Schild ,,Sammelstellplatz nur am Tage der Abfuhr". Vorstehendes trifft auf die nördliche Stichstraße zu.

Beschlussvorschlag:

Die Rahmenvorgaben sind in der Planung beachtet worden.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.

8.2 Wenn das Areal ein privates Gebiet bleibt, benötigen wir eine Haftungsfreistellung für die Befahrung. Ansprechpartner hierfür ist Herr Kantel 04561 399 326

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Peters, Telefon 04561 / 399 491 zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.

8.3 Dieses Schreiben ergeht auch in Vertretung der ZVO Energie GmbH.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

9. INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ZU LÜBECK – vom 17.08.2023

Hiermit möchten wir der Möglichkeit zur Stellungnahme zum Vorgehen des Planvorhabens gerne nachkommen:

9.1 Insbesondere bei Teilstücken MU-3 sowie MU-4 weist die Verflechtung von Gewerbe und Wohnen durch die Lage in unmittelbarer Nähe zu einem aktiven Gewerbegebiet im direkten Hafenumfeld / Yachthafen ein nicht unerhebliches Konfliktpotenzial auf.

Die heranrückende Wohnbebauung kommt mit einer nicht unerheblichen Schutzwürdigkeit einher, die auch bei Umsetzung der vorgegeben Schallschutzmaßnahmen im Sinne des Immissionsschutzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, ein verbleibendes Risiko des aus einem Interessengegensatz resultierenden Konfliktes der verschiedenen Nutzungsarten im und um das Plangebiet birgt.

Wir weisen darauf hin, dass die Belange der ortsansässigen Betriebe unmittelbar angrenzend zum Plangebiet in ausreichender Weise anzuerkennen und zu würdigen sind.

Beschlussvorschlag:

Wie der Begründung zu entnehmen ist, wird das Plangebiet als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Bis jetzt gilt das Plangebiet als Hotelstandort nach § 11 BauNVO. 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. Somit handelt sich hier nicht um ein Wohngebiet, sondern um eine Unterart eines Mischgebietes.

Die Immissionen der angrenzenden Gewerbegebiete sind im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes untersucht und durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden. Diese Vorgaben sind auch in die 8. Änderung eingeflossen, nachdem dem in der Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes vom ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 14.04.2020 (siehe Anlage Begründung) die Prüfung erfolgte, ob es seit der Aufstellung der 6. Änderung Änderungen der immissionstechnischen Rahmenbedingungen gab.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

9.2 Zudem können wir der Argumentation, dass im MU-4-Gebiet Nebenwohnungen vertretbar sind, da sie nicht in erster Lage liegen und daher nicht zwingend zu einer Verdrängung aller anderen Nutzungen führen, nicht vollends zustimmen.

U.E. führen Zweitwohnungen zu einer Nichtnutzung von wertvollem Bauland in mehr als der Hälfte eines Jahres und ziehen somit in der Tat eine Verdrängung aller anderen - ganzjährlich, aktiven - Nutzungen nach sich.

Einer solchen Entwicklung sollte, im Sinne einer qualitativen Quartiersentwicklung, durch konkrete Festsetzung, die den Ausschluss von Nutzung als Zweitwohnung auch innerhalb des Plangebiets MU-4 vorsieht, aktiv entgegengewirkt werden.

Beschlussvorschlag:

Nebenwohnungen sind nach dem Planungsrecht normale Wohnungen, die überall zulässig sind. Somit wurden bis zur Änderung des BauGB´s 2017 in keinem Baugebiet Nebenwohnungen ausgeschlossen.

Wie der Begründung zu entnehmen ist, sollen auf Grund der Lage an der Ostsee hier verschiedene Wohnformen entwicklungsfähig sein, die ein bedarfsgerechtes Angebot in dieser Lage erbringen und gleichzeitig eine bedarfsgerechte Durchmischung sichert. Durch die Ostseenähe bieten sich die Zulässigkeit von einigen Nebenwohnungen an, um ein Portfolio zu erhalten, welches die finanzielle Umsetzung eines qualitativ hochwertigen Baugebietes an dieser Stelle ermöglicht.

Die Stellungnahme wird **zurückgewiesen**.

10. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH – vom 24.07.2023

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten:

Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen.

Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,

- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden:

  Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 11, Planungsanzeigen Fackenburger Allee 31b

  23554 Lübeck

  Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung:

  T-NL-N-PTI-11-Planunqsanzeigen@telekom.de

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.

11. SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG – vom 10.08.2023

11.1 Gegen die o. g. Maßnahme bestehen unsererseits keine Bedenken, in den Planungsbereichen liegen keine unserer Versorgungsleitungen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

11.2 Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.

Beschlussvorschlag:

Alle betroffenen Versorger sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angeschrieben worden.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

12. MINISTERIUM FÜR INNERES, KOMMUNALES, WOHNEN UND SPORT, LANDESKRIMINALAMT SCHLESWIG-HOLSTEIN – vom 11.07.2023

Hiermit teile ich Ihnen mit, dass für das Gebiet (siehe Betreffzeile) keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H erfolgt.

Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind.

Die Gemeinde/Stadt Neustadt in Holstein liegt in keinem uns bekannten Bombenabwurfgebiet.

Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden. (siehe Merkblatt).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.

13. STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE OHNE ANREGUNGEN

1.	Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (GMSH)	vom 17.07.2023
2.	Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein	vom 01.08.2023
3.	Deutscher Wetterdienst	vom 16.08.2023
4.	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein	vom 17.07.2023
5.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	vom 14.08.2023

III. BETROFFENE GEMEINDEN

Es wurden keine Anregungen oder Stellungnahmen abgegeben.

IV. BETROFFENE ANLIEGER

Es wurden keine Anregungen oder Stellungnahmen abgegeben.