Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61

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)

• § 10 BauGB

Ausgearbeitet im Bauamt
der Stadt Neustadt in Holstein

Stand: 29.07.2016

INHALT:

1. Geltungsbereich, Grundlagen

1.1 räumlicher Geltungsbereich
1.2 Rechtsgrundlagen
1.3 Plangrundlage
1.4 bisherige Nutzung
1.5 bisherige B-Plan-Festsetzungen
1.6 vereinfachtes Verfahren

2. Anlass der Planung

3. Inhalte der Planung

3.1 Art der Nutzung
3.2 Maß der Nutzung
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
3.4 Verkehr und Erschließung
3.5 Grünflächen
3.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
3.7 Gestaltung

4. Entwicklung aus dem F-Plan

5. Landschaftspflege

5.1 Landschaftsplan
5.2 Ausgleichsmaßnahmen
5.3 Umweltprüfung, Umweltbericht
5.4 Grünordnungsplan
5.5 FFH-Gebiet

6. Hinweise zum Landeswassergesetz und zur Hochwassergefahr

7. Kosten, Finanzierung

1. Geltungsbereich, Grundlagen

1.1 räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 liegt im Ortsteil Pelzerhaken südlich der Straße „Auf der Pelzerwiese" an der Strandpromenade. Die Größe des Gebietes beträgt ca. 1.424 m².

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 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 ein aktueller Auszug aus der ALK. Zur Verdeutlichung der Darstellung wurden flächige Darstellungen weggelassen und Gebäudeschraffuren ergänzt.

1.4 bisherige Nutzung

Die Fläche wurde bisher als Grünfläche genutzt. Innerhalb der überbaubaren Flächen der Grünfläche befindet sich ein Gebäude, das bisher als Strandsauna genutzt wurde.

1.5 bisherige B-Plan-Festsetzungen

In dem im Jahre 2003 aufgestellten B-Plan Nr. 61 ist für das damals bereits vorhandene Gebäude der Strandsauna eine ausschließliche Art der Nutzung als „Sauna/Wellness" festgesetzt. Diese Nutzung entsprach dem damaligen Bestand. Die Fläche, auf der sich das Gebäude befindet, ist als öffentliche Grünfläche „Meeresstrand" festgesetzt.

1.6 vereinfachtes Verfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 wird bisher nicht im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Im Rahmen des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses soll auf das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB umgestellt werden.

Voraussetzung dafür ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt.

Als Verfahrensfolgen wird nicht von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Als inhaltliche Folgen aufgrund der Umstellung des Verfahrens gem. § 13 BauGB wird von der

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

abgesehen.

2. Anlass der Planung

Seit der Aufstellung des Ursprungsplanes im Jahr 2003 hat sich das gesamte sog. „Entwicklungsgebiet Pelzerhaken" sehr positiv zu einem touristischen Anziehungspunkt für Surfer, Kiter, Wohnmobilisten und Ferienhausbewohner entwickelt. Die damaligen Campingplätze wichen hochwertigen Ferienhäusern und Dauerwohnungen. Auch als Strandwanderziel der Neustädter entlang der Küste ist der Standort – u.a. durch den Ausbau der Promenade – attraktiver geworden. Strandnahe Events, wie das Surf- und Kite Festival ziehen zeitweise viele Menschen an. Noch sind die Grundstücke nicht vollständig bebaut. Wenn dies einst der Fall sein wird, werden noch mehr Menschen in dem Gebiet sein und gastronomische Angebote nachfragen.

Das vorhandene gastronomische Angebot und die dafür bisher im B-Plan ausgewiesenen Flächen werden in der Hochsaison, aber auch an schönen Winterwochenenden, als nicht mehr ausreichend und vielfältig genug eingeschätzt. Andere Tourismusdestinationen locken Gäste, auch im Winter, mit attraktiven Strandlagen in Ihre Restaurants und damit in ihre Orte und

Ortsteile. Das Grundstück der Strandsauna bietet sich für solch eine gastronomische Destination direkt am Strand in Pelzerhaken sehr gut an.

Ein Nutzungskonflikt mit der im benachbarten „SO Strandeinrichtungen" vorhandenen gastronomischen Nutzung ist nicht zu erwarten. In diesem SO stehen keine weiteren Flächen für weitere gastronomische Angebote zur Verfügung, da diese Flächen für die Ansiedlung der Surfvereine und öffentlichen Sanitäranlagen benötigt werden.

Die städtebaulichen Ziele sollen durch die vorgeschlagene Bebauungsplanänderung an die aktuelle touristische Entwicklung des Gebietes angepasst werden, um als attraktive Tourismusdestination zukunftsfähig zu bleiben.

3. Inhalte der Planung

3.1 Art der Nutzung

In dem mit dem Index (1) gekennzeichnete Bereich werden folgende Nutzungen als allgemein zulässig festgesetzt:

- Sauna und Saunaeinrichtungen. Diese Nutzungen sollen entsprechend der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 61 weiterhin möglich sein. Sie sind Hauptbestandteil der gesamten Einrichtung.
- Wellnesseinrichtungen. Diese Nutzungen stehen im engen Zusammenhang mit der Saunanutzung und sind ergänzender Bestandteil der Strandsauna. Entsprechend der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 61 bleibt diese Nutzung bestehen bzw. wird ergänzt und konkretisiert.
- Schank- und Speisewirtschaften. Schank- und Speisewirtschaften sollen als neue zulässige Nutzung die Strandsauna um ein gastronomisches Angebot ergänzen. Das Entwicklungsgebiet Pelzerhaken soll somit städtebaulich aufgewertet und an die aktuelle touristische Entwicklung angepasst werden.

In dem mit dem Index (2) gekennzeichnete Bereich werden folgende Nutzungen als allgemein zulässig festgesetzt:

- Terrassen und Terrassenüberdachungen für die in Index (1) genannten Nutzungen. Die Nutzung der vorhandenen Terrasse bspw. als Außen- und Ruhebereich der Sauna oder als Bereich der Außengastronomie soll somit ermöglicht werden.
- Ein Balkon für die in Index (1) genannten Nutzungen. Die Errichtung eines Balkons bspw. als attraktiver Ruhebereich mit direktem Meeresblick außerhalb des Gebäudes soll somit ermöglicht werden.

Da Grünflächen keine Baugebiete (i.S. von § 1 Abse. 2 und 3 BauNVO) sind, können die Vorschriften des § 23 Abs. 5 BauNVO zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht angewendet werden. Daher können Nebenanlagen nur dann zugelassen werden, wenn Vorschriften festgesetzt werden, die die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen definieren. Das bedeutet auch, dass alle

nicht genannten Nebenanlagen auch nicht zu lässig sind. Folgende Vorschriften werden festgesetzt:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Nebenanlagen allgemein zulässig:

- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, die den zugelassenen Nutzungen zu- und untergeordnet sind. Den Eigentümern/Nutzenden soll ermöglicht werden, notwendige Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.
- Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 ist max. eine Webeanlage zulässig. Gegenwärtig besteht eine Werbeanlage. Diese Werbeanlage soll somit planungsrechtlich abgesichert werden. Zusätzliche weitere Werbeanlagen bzw. unmaßstäbliche Werbeanlagen sollen dadurch verhindert werden, um die städtebauliche und landschaftliche Qualität des Gebietes zu bewahren.

Garagen, Stellplätze und Stellplatzüberdachungen (Carports) sind als nicht zulässig festgesetzt. Dadurch soll ein Eingriff in das Landschaftsbild des charakteristischen Dünen- und Strandbereiches verhindert werden.

Notwendige Stellplätze müssen außerhalb des Änderungsgebietes nachgewiesen werden. Es soll verhindert werden, dass Fahrzeuge innerhalb der Grünfläche abgestellt werden und bspw. Dünenbereiche beeinträchtigen.

3.2 Maß der Nutzung

Die Grundfläche innerhalb der Baugrenzen des Index (1) wird mit 270 m^2 festgesetzt. Der Ursprungsplan setzt 190 m^2 – also 80 m^2 weniger Grundfläche – fest. Durch die zusätzliche Nutzungsart der Schank- und Speisewirtschaft ist zusätzlicher räumlicher Bedarf, bspw. durch Kühl- oder Lagerräume, zu erwarten.

Zudem wird festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Bodenversiegelung (durch bspw. Zuwegungen, Zufahrten, Nebenanlagen, Freiraumgestaltung) von mehr als 10 m^2 nicht zulässig ist. Damit soll zum einen den Eigentümern/Nutzenden ermöglicht werden, notwendige Nebenanlagen zu errichten. Zum anderen soll somit die Flächenversiegelung auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit I festgesetzt. Auch dies entspricht der Anzahl der Vollgeschosse des bestehenden Gebäudes sowie der bisherigen Festsetzung durch den Bebauungsplan Nr. 61.

Die Traufhöhe wird auf 3,7 m und die Firsthöhe auf 10,7 m begrenzt. Beide Höhen entsprechen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61, allerdings nicht – wie bisher – auf NN bezogen, sondern auf einen festgelegten Höhenbezugspunkt. Abweichend davon setzt der Bebauungsplan fest, dass die zulässige Traufhöhe um max. 3 m auf max. 75 % der Trauflänge durch einen Dacheinschnitt (Negativgaube) überschritten werden darf. Dadurch soll eine verträgliche Möglichkeit geschaffen werden, Terrassen- bzw. Freisitzflächen für die zulässigen Nutzungen zu ermöglichen, die nicht zusätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

liegen. Im Gegensatz zu einer Gaube, wird das Volumen des Baukörpers nicht erhöht und somit ein verträgliches Einfügen in das Landschaftsbild gewährleistet.

Als unteren Höhenbezugspunkt für die geplanten Gebäude wird ein Schachtdeckel auf der Promenade festgesetzt. Dieser liegt bei 2,3 m ü. NN rund 0,7 m unter der Höhe der überbaubaren Grundstücksfläche und ermöglicht eine exakte Höhenbestimmung.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung von Nebenanlagen wurde festgesetzt, dass zulässige Nebenanlagen eine Fläche von insgesamt 10 m² nicht überschreiten dürfen. Zudem dürfen Nebenanlagen eine Höhe der baulichen Anlage von 3,7 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten. Somit soll sichergestellt werden, dass möglichst geringfügig in das Strand- und Landschaftsbild durch zusätzliche Bebauung eingegriffen wird.

Um ein verträgliches und maßstäbliches Einfügen möglicher Balkone zu ermöglichen werden diese auf eine Tiefe von max. 3 m, bemessen ab der Gebäudeaußenwand, begrenzt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Auf der überbaubaren Grundstücksfläche ist ausschließlich eine offene Bauweise zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich am Bestand bzw. der Festsetzung durch den Bebauungsplan Nr. 61.

Die Baugrenzen legen die überbaubaren Grundstücksflächen fest. Es wurden zwei Indizes eingefügt.

Der mit dem Index (1) gekennzeichnete Bereich umfasst die bestehende Gebäudekubatur sowie nördlich angrenzend zusätzliche 80 m².

Der mit dem Index (2) gekennzeichnete Bereich umfasst die vorhandene Terrasse, welche Bestandsschutz genießt. Durch die Einfassung innerhalb der Baugrenzen soll die Terrasse, als Teil der Hauptanlage Strandsauna, bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Zudem soll eine Erweiterung der Terrasse über die bestehende Größe hinaus verhindert werden. Gleiches gilt für einen möglichen neu zu errichtenden Balkon.

Um eine mögliche Überschreitung der Baugrenzen durch bspw. eine Terrasse ausschließen zu können, wurde zudem festgesetzt, dass keine Hauptanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Als Ausnahme dazu wurde festgesetzt, dass zulässige Balkone die überbaubaren Grundstücksflächen um max. 3 m überschreiten dürfen. Wie zuvor unter 3.1 und 3.2 beschrieben können so Balkone ermöglicht werden, die sich maßstäblich einfügen und der Eingriff in die Grünfläche kann verringert werden.

3.4 Verkehr und Erschließung

Die Fläche der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 ist über die Strandpromenade erschlossen. Die Verkehrsfläche Strandpromenade ist als

Fußgängerbereich festgesetzt und verläuft zwischen der Straße „Auf der Pelzerwiese“ und den der Strandsauna zugehörigen Grünflächen.

Um von der Straße „Auf der Pelzerwiese“ die Strandsauna im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zu erreichen muss die Promenade als Fußgängerbereich überquert werden. Dafür werden Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

3.5 Grünflächen

Bisher wurde die Grünfläche im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 61 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Meeresstrand“ festgesetzt. Diese Zweckbestimmung wird auch weiterhin festgesetzt.

Damalige Eigentümerin der Flächen war die Stadt Neustadt in Holstein. Mittlerweile wurde das Flurstück 37/40 (welches der im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 gelegenen Grünfläche entspricht) aus dem ursprünglich großen Flurstück herausgetrennt und ist in privates Eigentum übergegangen.

An der Festsetzung als Grünfläche und dem damit verbundenen Ziel des Bebauungsplanes Nr. 61, ein vernetztes öffentliches und privates Grünflächensystem zu entwickeln, welches sowohl der Natur als auch dem Städtebau im Entwicklungsgebiet Pelzerhaken eine besondere Qualität sichert, wird weiterhin festgehalten. Die Grünfläche bleibt als öffentliche Grünfläche festgesetzt, da sie als Strandsauna von der Allgemeinheit genutzt werden soll.

3.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die westliche Fläche wurde aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 übernommen und teilweise arrondiert (und dabei um rund 25 m^2 erweitert). Dabei handelt es sich um intensiv gepflegte Bereiche, die keinen Schutzstatus aufweisen. Die Fläche soll durch die festgesetzten Maßnahmen in den Küstendünengürtel integriert werden.

Die zusätzliche östliche Fläche hat eine Größe von 245 m^2. Sie wird teilweise durch die angrenzende Strandsauna als Lager- und Ausweichfläche genutzt und weist keinen Bewuchs auf. Auch diese Fläche soll durch die festgesetzten Maßnahmen in den östlich angrenzenden Küstendünengürtel integriert werden.

3.7 Gestaltung

Es wird festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich eine Dachneigung von 30° - 45° zulässig ist. Terrassenüberdachungen sind davon ausgenommen. Somit soll die bisher bestehende bauliche Erscheinung der Strandsauna auch bei einem Neubau gewährleistet bleiben.

4. Entwicklung aus dem F-Plan

Für den Bereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 61 gilt die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, diese wurde im Jahr 2004 wirksam. Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes setzt im Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 61 die Darstellung der Fläche als Grünfläche fest. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Landschaftspflege

5.1 Landschaftsplan

Für den Bereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 61 gilt die 3. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes aus dem Jahr 2002.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Eingriffe in Natur- und Landschaft werden ausgeglichen:

- 90 m² Neuversiegelung durch 10 m² mögliche zulässige Nebenanlagen und 80 m² zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche. Dieser Eingriff wird mit dem Faktor 1:3 ausgeglichen, da sich der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zu mehr als 90 % innerhalb des 100 m-Gewässerschutzstreifens gem. § 35 LNatSchG befindet.

Das bedeutet, es werden insgesamt 270 m² innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ausgeglichen. Dazu wurde eine weitere Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und die bestehende Fläche erweitert (siehe 3.6). Alle Eingriffe gelten damit als ausgeglichen.

Die Übernahme der Terrasse als Bestandsnutzung wird nicht ausgeglichen, da diese zum einen als Bestand bereites vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 vorhanden war, zum anderen, da durch die formale Festsetzung der bestehenden Nutzung kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft entsteht.

5.3 Umweltprüfung, Umweltbericht

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen, da die 4. Änderung des B-Planes Nr. 61 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt wird (siehe 1.6).

5.4 Grünordnungsplan

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist für die 4. Änderung des B-Planes Nr. 61 nicht erforderlich.

5.5 FFH-Gebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des FFH-Gebietes 1931-391 „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“. Durch die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeit der Strandsauna ist keine Verschlechterung des Zustandes des Schutzgebietes zu erwarten (siehe Anlage).

6. Hinweise zum Landeswassergesetz und zur Hochwassergefahr

Die Errichtung von sonstigen Anlagen an der Küste bedarf gem. § 77 Abs. 1 Landeswassergesetzes (LWG) einer küstenschutzrechtlichen Genehmigung. Der Antrag auf Genehmigung ist rechtzeitig und in dreifacher Ausfertigung bei der unteren Küstenschutzbehörde (LKN.SH) einzureichen.

Die Errichtung von Anlagen auf den Strandwällen ist gem. § 78 Abs. 1 Nr. 4 LWG verboten. Die Erteilung einer Ausnahme von den Nutzungsverboten ist gem. § 78 Abs. 4 LWG gesondert bei der unteren Küstenschutzbehörde zu beantragen.

Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Strandes, seeseitig vor dem vorhandenen Strandwall. Eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostseehochwasser für das Planungsgebiet ist demnach grundsätzlich gegeben.

<u>Empfehlungen zur Hochwassergefahr</u>

- Gründungen sind erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten.
- die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen ist sicherzustellen.

Bei Unterschreitung einer Höhe von NHN + 3,50 m sind

- besondere Sicherungsmaßnahmen bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.) zu treffen.
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung zu treffen.
- besondere Sicherungsmaßnahmen von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen zu treffen.
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen vorzusehen.
- Massivbauweise und Ringanker zu verwenden.
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.) zu treffen.

- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc. zu treffen.
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NHN + 3,00 m vorzuweisen.
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NHN + 3,00 m nachzuweisen.

7. Kosten, Finanzierung

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 entstehen der Stadt Neustadt in Holstein – außer den Kosten für die Planaufstellung – keine Kosten.

Neustadt in Holstein,

den 22.06.2016 .....

Die Bürgermeisterin

Anlage: FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet DE 1931-391 „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin" für den den Umbau der Strandsauna Pelzerhaken Im Auftrag der Stadt Neustadt in Holstein