4. Änderung B-Plan Nr. 61 Bedenken und Anregungen

Übersicht

Datum	Absender	Bedenken / Anregungen	Berück-sichtigung
	TöB		
08.06.2016	WSA Lübeck	nein	---
01.06.2016	Kreis OH	ja	teilweise
24.05.2016	LKN SH	ja	ja
30.05.2016	BUND SH	ja	nein
24.05.2016	Archäologische LA	nein	---
18.05.2016	Bundeswehr	nein	---
10.05.2016	Amt OH Mitte	nein	---
---	AG-29	nein	---
---	BUND Neustadt	nein	---
---	Bundespolizeidirektion	nein	---
---	Feuerwehr	nein	---
---	Finanzamt	nein	---
---	Gleichstellungsbeauftragte	nein	---
---	KiJuPa	nein	---
---	LLUR	nein	---
---	MELUR	nein	---
---	NABU	nein	---
---	Stadtwerke	nein	---
---	ZVO	nein	---
	Privat		
10.06.16	[redacted]	ja	nein

Protokoll

über die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 29.02.2016 um 19.00 Uhr in der Mensa der Jacob-Lienau-Schule für folgende Bauleitpläne der Stadt Neustadt in Holstein:

- 2. Änderung des B-Planes Nr. 24
- 3. Änderung des B-Planes Nr. 33
- 4. Änderung des B-Planes Nr. 61
- Aufstellung des B-Planes Nr. 82

Anwesend: Fr. Weise, Hr. Rieger, Hr. Buchwald sowie ca. 30 Bürgerinnen und Bürger

---

Frau Weise begrüßt als Leiterin des Stadtbauamtes die anwesenden Gäste, eröffnet die Veranstaltung um 19.00 Uhr und stellt Herrn Rieger und Herrn Buchwald vor.

Herr Buchwald berichtet, dass zu der heutigen Veranstaltung am 24.02.2016 im „reporter" und an 26.02.2016 in den amtlichen Bekanntmachungen der „Lübecker Nachrichten – Ausgabe Ostholstein Nord" – eingeladen wurde. Er erläutert kurz das Bauleitplanverfahren und den Sinn und Zweck der heutigen Veranstaltung und weist auf die weitere Beteiligungsmöglichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung hin.

2. Änderung des B-Planes Nr. 24 (Mastkobener Weg II):
Herr Rieger erklärt, dass es für ein Grundstück den Wunsch nach einer „Bebauung in 2. Reihe" gegeben habe. Da dies nach dem bisherigen B-Plan nicht zulässig sei, habe der Eigentümer einen Antrag auf Änderung des B-Planes gestellt. Der Bauausschuss und die Stadtverordnetenversammlung seien diesem Wunsch gefolgt, da die Nachverdichtung (Innenentwicklung) vorhandener Baugebiete den städtebaulichen Zielen der Stadt entspreche und dem Landschaftsverbrauch vorbeuge.

Herr Rieger erläutert die Festsetzungen des Ursprungsplanes und die im Rahmen der 2. Änderung geplanten Festsetzungen: Durch neue Baugrenzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird eine „Bebauung in der 2. Reihe" ermöglicht. Dabei werden zusammenhängende (sich über mehrere Grundstücke erstreckende) überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, um den Eigentümern möglichst viel Spielraum hinsichtlich des Standortes zu lassen. Zusätzlich zu den bisherigen Festsetzungen werden eine Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, um eine Überschreitung der I-Geschossigkeit durch mehrere Nicht-Vollgeschosse zu unterbinden. Die Dachneigung wird gem. dem Bestand auf 30 – 48° erhöht. Außerdem werden gestalterische Festsetzungen, z.B. zu Werbeanlagen, aufgenommen.

Einzelne Fragen, z.B. zu den Erschließungsmöglichkeiten und zu den Auswirkungen einzelner Festsetzungen, werden von Herrn Buchwald beantwortet.

Eine Bürgerin fragt nach der zulässigen Firsthöhe für die Bauvorhaben „in zweiter Reihe" und nach dem unteren Bezugspunkt. Herr Rieger antwortet, dass die Firsthöhe mit 9,00 m vorgesehen sei und erläutert die Festsetzungen zur Lage des unteren Bezugspunktes.

Ein Bürger fragt nach dem Wertverlust, den ein Eigentümer durch die neuen Festsetzungen bzw. deren Realisierung erleide. Herr Buchwald antwortet, dass dieser Wertverlust hingenommen werden müsse, solange der Nachbar (Bauherr) die rechtlichen Vorschriften einhalte.

3. Änderung des B-Planes Nr. 33 (Windmühlenberg / Spaltsberg):
Herr Rieger berichtet, dass es auch hier den Wunsch gebe, in „2. Reihe" zu bauen; außerdem bestehe der Wunsch nach einer betrieblichen Nutzung im vorderen Grundstücks-

bereich. Auch hier sei die Stadtverordnetenversammlung dem Wunsch des Antragstellers gefolgt, da dessen Ziele den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt entsprächen.

Herr Rieger erläutert die Festsetzungen des Ursprungsplanes und die im Rahmen der 3. Änderung geplanten Festsetzungen: Die bisherige überbaubare Grundstücksfläche wird durch die neuen Baugrenzen erheblich vergrößert, außerdem wird in den vorderen Grundstücksbereichen, wo bisher nur Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen zulässig sind, eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um hier die Errichtung von bzw. Umnutzung zu solchen Betrieben zu ermöglichen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig sind. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,2 auf 0,3 (in den vorderen Grundstücksbereichen auf 0,4) erhöht, um die gewünschte Bebauung nicht nur hinsichtlich des Standortes, sondern auch hinsichtlich des Maßes der Nutzung zu ermöglichen. Gestalterische Festsetzungen werden aus dem Ursprungsplan übernommen bzw. an den vorhandenen baulichen Bestand angepasst, Werbeanlagen werden in der Größe begrenzt.

Ein Bürger spricht sich gegen das geplante Verbot von spiegelnden Materialien für die Dacheindeckung aus, da glatte (spiegelnde) Materialien langlebiger seien als „raue" / stumpfe Materialien.

Ein Bürger regt an, eine II-Geschossigkeit festzusetzen und die Trauf- und Firsthöhe entsprechend anzupassen.

Ein Bürger fragt, ob im vorderen Grundstücksbereich eine Hauptnutzung (Betrieb) bis an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden dürfe. Herr Buchwald antwortet, dass hier 1. eine offene Bauweise festgesetzt werde und außerdem die Abstandsflächen gem. Landesbauordnung eingehalten werden müssten. Die Errichtung von Doppelhäusern sei aber zulässig.

4. Änderung B-Plan Nr. 61 (Pelzerhaken am Leuchtturm nördlich der Wiesenstraße):
Herr Rieger erläutert, dass im B-Plan Nr. 61 (Ursprungsplan) innerhalb einer Grünfläche für die Strandsauna Baugrenzen eng um das Gebäude festgesetzt sind und als „Art der Nutzung" nur „Sauna / Wellness" zulässig ist. Im Rahmen der 4. Änderung soll auch eine Nutzung als Restaurant zulässig sein, die Terrasse soll planungsrechtlich legalisiert und ein Anbau von 80 m² ermöglicht werden. Aufgrund der Lage innerhalb des FFH-Gebietes sei ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich, dazu soll die tlw. beseitigte Düne wiederhergestellt werden, der bisherige Stellplatz entfällt. Für die beabsichtigten Erweiterungen der Nutzung fordert die untere Naturschutzbehörde (UNB) eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung, diese wurde bereits in Auftrag gegeben.

Die Frage, ob künftig auch eine Wohnnutzung in der bisherigen Strandsauna zulässig sei, wird von Herrn Rieger verneint; die Aufzählung der zulässigen Nutzungen sei abschließend.

Eine Bürgerin fragt, ob es sich bei der Strandsauna um einen sog. „Schwarzbau" handele. Herr Buchwald antwortet, dass dies nicht der Fall sei, sondern dass die Strandsauna vor ca. 30 Jahren baurechtlich genehmigt worden sei. Bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 61 im Jahre 2003 sei der damalige Bestand – sowohl hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung als auch hinsichtlich der Lage – festgesetzt worden.

Auf die Frage einer Bürgerin, ob es für eine Sauna eine andere Fläche in Pelzerhaken gebe, antwortet Frau Weise, dass eine Sauna z.B. im „Sondergebiet Sport und Freizeit" an der Wiesenstraße zulässig sei.

Aufstellung des B-Planes Nr. 82 (beiderseits der Straße Am Heisterbusch):
Herr Buchwald erläutert die historische Entwicklung der Straße „Am Heisterbusch" und die aktuellen unerwünschten Entwicklungen: In den letzten Jahren wurden immer wieder alte Villengebäude abgebrochen und durch neue, meist größere Geschosswohnungsbauten ersetzt, die sich gestalterisch nicht immer in die Umgebung einfügen. Diese Entwicklung könne durch den § 34 BauGB nicht aufgehalten werden. Planungsziel des B-Planes Nr. 82

sei es daher, 1. den Abbruch weiterer vorhandener Gebäude einzudämmen und 2. die gestalterische Einfügung von Neubauten zu erreichen.

Herr Rieger erläutert die geplanten Festsetzungen, mit denen diese Planungsziele erreicht werden sollen: Abstand der vorderen Baugrenze von der Straße 5,00 m, Freihaltung der Vorgartenbereiche auch von Garagen, Carports und Nebenanlagen, Festsetzung der max. zulässigen Geschossigkeiten, Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten, gestalterische Festsetzungen (Dächer rot oder schwarz, Außenwände heller Putz oder roter Ziegel). Alle Festsetzungen orientieren sich eng am vorhandenen Bestand.

Fragen zum Baurecht und zu einzelnen Auswirkungen der Planung werden von Herrn Rieger, Herrn Buchwald und Frau Weise beantwortet.

Ein Bürger fragt, weshalb nur der nördliche Teil der Straße „Am Heisterbusch" überplant werde. Herr Buchwald antwortet, dass die anfangs genannten unerwünschten Entwicklungen bisher lediglich in diesem Abschnitt aufgetreten seien. Wenn diese auch im südlichen Teil aufträten, werde man auch hier eine entsprechende Planung vornehmen.

Auf die Frage, weshalb die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche auf der Westseite der Straße lediglich 15 m betrage, auf der Ostseite aber 20 m, antwortet Frau Weise, dass sich dies 1. aus dem Bestand ergebe und dass 2. die Eigentümer an der Ostseite der Straße aufgrund der ungünstigeren Himmelsrichtung einen größeren Spielraum hinsichtlich der Lage ihrer Gebäude benötigen.

Eine Bürgerin fragt nach der Möglichkeit einer Abweichung von einzelnen Festsetzungen. Herr Buchwald antwortet, dass es gem. § 31 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit einer Befreiung gebe, allerdings seien diese Voraussetzungen sehr eng und es dürfe kein Präzedenzfall für weitere Befreiungen entstehen.

Eine Bürgerin regt an, für die Außenwände nicht nur hellen Putz und roten Ziegel, sondern auch hellen Ziegel zuzulassen, zumal dieser tlw. bereits vorhanden sei.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, dankt Frau Weise den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für das Interesse an den Planungen, die vielen Fragen und die sachliche Diskussion und beendet die Veranstaltung um 21.00 Uhr.

Buchwald
02.03.2016

Rieger, Conrad

Von: Dahm, Wiebke <w.dahm@amt-ostholstein-mitte.landsh.de>
Gesendet: Dienstag, 10. Mai 2016 07:56
An: Rieger, Conrad
Betreff: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Pelzerhaken am Leuchtturm nördlich der Wiesenstraße" / Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Sehr geehrter Herr Rieger,

mit Schreiben vom 29.04.2016 haben Sie die amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Ostholstein-Mitte über das die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Neustadt unterrichtet.

Seitens der Gemeinden bestehen hierzu keine Bedenken oder Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

Wiebke Dahm

Amt Ostholstein-Mitte
Amt für Planung, Bau und Umwelt
Am Ruhsal 2

23744 Schönwalde a. B.
Tel.: 04528/9174-340
Fax: 04528/9174-6340
www.amt-ostholstein-mitte.de

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Infra I 3

Infrastruktur
Wir. Dienen. Deutschland.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019 Bonn

Fontainengraben 200, 53123 Bonn
Postfach 29 63, 53019 Bonn
Telefon: +49 (0)228 5504 - 5463

Stadt
Neustadt in Holstein
Am Markt 1
23730 Neustadt in Holstein

per E-Mail

Aktenzeichen	Bearbeiter	Bonn,
Infra I 3 – 45-60-00	Herr G. Schmidt	18. Mai 2016
Ihr Zeichen: 22CRi		

BETREFF **3.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 und 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 und Bebauungsplan Nr. 82.**
hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
BEZUG 1. Ihr Schreiben vom 29.04.2016
ANLAGE - / -

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange der Bundeswehr sind berührt, denn das Planungsgebiet liegt im Interessengebiet der Luftverteidigungs-Radaranlage Elmenhorst.

Die Bundeswehr hat keine Einwände/Bedenken zum Bauvorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter. Allgemeines Wohngebiet mit Häuser bis zu 14,00 Meter über Grund.

Eine weitere Beteiligung des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen ist in diesem Fall nicht weiter notwendig.

Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Im Original gezeichnet

G. Schmidt

0462138754

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

SH Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein
Brockdorff-Rantzau-Str. 70 | 24837 Schleswig

Stadt Neustadt in Holstein
Der Bürgermeister
Bauamt Planung
z.Hd. Herrn C. Rieger
Postfach 1340
23723 Neustadt in Holstein

Obere Denkmalschutzbehörde
Planungskontrolle

Ihr Zeichen: 322 CRi/
Ihre Nachricht vom: 29.04.2016/
Mein Zeichen: Neustadt-Bplan33-Änd3-Bplan61-Änd4-Bplan82/
Meine Nachricht vom: /
Kerstin Orlowski
kerstin.orlowski@alsh.landsh.de
Telefon: 04621 387-20
Telefax: 04621 387-54

Schleswig, den 24.05.2016

- **3. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 „Windmühlenberg/Spaltsberg“,**
- **4. Änderung Bebauungsplan Nr. 61 „Pelzerhaken am Leuchtturm nördlich der Wiesenstraße“,**
- **Bebauungsplan Nr. 82 „für ein Gebiet beiderseits der Straße Am Heisterbusch zwischen Teufelsberg und Bödelsollstraße“ der Stadt Neustadt in Holstein**

Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein

Sehr geehrter Herr Rieger,

wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Kerstin Orlowski

BUND
FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
Friends of the Earth Germany

Landesverband Schleswig-Holstein e. V.

BUND Schleswig-Holstein, Lorentzendamm 16, 24103 Kiel

Fon 0431 66060-0
Fax 0431 66060-33

bund-sh@bund-sh.de
www.bund-sh.de

Stadtbauamt
Neustadt in Holstein
Eing.: 31. Mai 2016
32 322

Stadtverwaltung
Neustadt in Holstein
Eingang 30. Mai 2016
Amt 3

An die Bürgermeisterin der
Stadt Neustadt/Holstein
Am Markt 1
23730 Neustadt in Holstein

Vorab per Fax: 04561 619-328

Bearbeiter:
Uwe Morgenroth Oranienburger Chaussee 57, 13465 Berlin

Einwendung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Neustadt in Holstein (Stand 11.01.2016)

1 Sachverhalt:

Die Aufstellung des B-Planes 61 erfolgte am 12.06.2003 über das Planungsbüro Tönies + Schröter + Jansen.
Dieses Planungsbüro führte in der Begründung des Bebauungsplanes unter dem Pkt. 1.2-Rechtsgrundlagen wie das BauGB, BauNVO und die VO über die Ausarbeitung von Bauleitplänen auf, berücksichtigte aber nicht die einschlägigen Naturschutzgesetze und die FFH-RL 92/43 vom 21. Mai 1992 als zentrale Rechtsgrundlage für den Naturschutz in der Europäischen Union. Die Gebietsmeldung der Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin mit seiner räumlichen Eingrenzung war der Stadt Neustadt über Jahre vor der Ausweisung bekannt und damit auch die Pflichten die sich aus der FFH-RL ergaben
Die Ausweisung des Europäischen Schutzgebietes DE- 1931-391 (Rettiner Wiesen) wurde 2004 durchgeführt.

2 Formale Anforderungen zur Aufstellung des B- Planes 61 nach dem BauGB:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 besteht aus einer Ergänzung textlicher Festsetzungen des Ursprungplanes (Teil B).
Rechtsgrundlage war zum BauGB – 1997 in der 2. Änderung bereits das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21-12-2006, sowie die BauNVO vom 23-01-1990.
Das seinerzeit angewendete vereinfachte Verfahren wurde nach § 13 BauGB aufgestellt, da angebliche Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Begründet wurde in diesem Zusammenhang auch der Wegfall einer UVP nach Anlage 1.
Dieses Verfahren war nach BauGB § 13 a, (1) für Bebauungspläne der Innenentwicklung für weniger als 20 000 m² und für (2) Flächen zwischen 20 000 m² und 70 000 m² anwendbar, allerdings nur dann, wenn eine UVU-Vorprüfung keine erhebliche Beeinträchtigung ergeben würde.
Diese gesetzlich vorgeschriebene UVU mit ihren Ergebnissen ist wie anschließend *kursiv* beschrieben in den veröffentlichten Unterlagen nicht auffindbar.

Im BauGB § 13 a wird im letzten Absatz ausgeführt:

Hausanschrift:
Lorentzendamm 16
D-24103 Kiel

5 Fußminuten zum Bahnhof und ZOB

Spendenkonto:
Förde Sparkasse
BLZ: 21050170
Konto: 92006006
IBAN: DE33210501700092006006
SWIFT-BIC: NOLADE 21 KIE

Geschäftskonto:
Förde Sparkasse
BLZ: 21050170
Konto: 92003060
IBAN: DE35210501700092003060
SWIFT-BIC: NOLADE 21 KIE

Vereinsregister:
Kiel VR 2794 KI
Steuernummer:
1929076349

Der BUND ist anerkannter Naturschutzverein nach §63 Bundesnaturschutzgesetz.
Spenden sind steuerabzugsfähig.
Erbschaften und Vermächtnisse an den BUND sind von der Erbschaftssteuer befreit.
Sprechen Sie uns an, wir informieren Sie gerne.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen.

Nachzulesen ist dort:

BauGB § 1 Absatz (6)- Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

- *Nr. 7 Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*
- *(b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.*

Die ausgewiesene Flächenbilanz weist in der Summe unter Pkt. 4.4 eine Fläche von 160.286,00 m² auf. Das gesamte Untersuchungsgebiet ist mit rd. 100 ha angegeben.
Zur Umweltverträglichkeit der Planung wurde lediglich die Kurzfassung eines Umweltberichtes vorgestellt, obwohl unter 4.1.1 die Forderung zu einer UVP nach dem UVPG im Einzelfall formuliert wurde. Umweltberichte erfüllen grundsätzlich die Anforderungen einer UVU und deren Überprüfung nicht!
Da die Vorhabensträgerin weder die Auswirkung der Planung auf die Umgebung noch auf die Schutzgüter Mensch, Fauna und Flora, Boden , Wasser, Luft, Lärm, Licht usw. ausreichend beschreibt, noch die Verträglichkeit nachweist, ist davon auszugehen, dass der Stadt Neustadt diese nicht ausreichend bekannt sind!
Als Leitfaden sind Anforderungen einer UVU nach den Angaben und Ausführungen des BfN zu erfüllen.
Der hier eingebrachte Umweltbericht leidet an generellen methodischen Mängeln, die eine Erheblichkeit von Beeinträchtigungen auf dieser Grundlage von vornherein ausschliessen!
Gefordert wird im ausgelegten Planverfahren dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 eine umfassende UVU die eine Beurteilung der Erheblichkeit ermittelter Beeinträchtigungen am Maßstab der Erhaltungsziele in NATURA 2000 - Gebieten zulässt.
Zu berücksichtigen sind für die Erhaltungsziele maßgebliche Bestandteile, insbesondere speziell zu schützende Lebensräume und Arten, auch im erweiterten Wirkraum.
Einzubeziehen in eine abschließende UVU sind weitere Pläne zum Hochwasserschutz, Katastrophenschutz, bedeutende Klimaveränderungen, der ausgelegte Managementplan zum FFH-Gebiet DE- 1931-391, sowie die erforderliche Landschaftspflege im Bereich Pelzerhaken-Rettin!!

Ob Träger öffentlicher Belange in einer Vorprüfung bzw. bei der Aufstellung des Umweltberichtes im ersten Planverfahren berücksichtigt wurden, wäre in diesem Verfahren durch den Vorhabensträger noch nachzuweisen.

3 **Landschaftsplan:**

Für den Bereich der 2. Änderung des B-Planes Nr.61 galt die 3. Fortschreibung des Landschaftsplanes aus dem Jahr 2002.
Der notwendige Umgang mit Landschaftsplänen ist im BNatSchG § 11 und im LNatSchG-SH In § 7 geregelt.
Nach (2) sind die Inhalte des Landschaftsplanes nach Abwägung in den Bauleitplänen zu übernehmen.
Eine Anpassung und Abwägung der Landschaftspläne mit der Öffentlichkeit und den Naturschutzverbänden erfolgte trotzt mehrfacher Anmahnung der UNB seit 2002 nicht mehr!

4 Landschaftspflegerischer Begleitplan:

Beanstandet wird, dass ein Landschaftspflegerische Begleitplan weder vorgestellt noch eingebracht wurde. Dieser Plan hat die Qualitätssicherung ausgewiesener Ausgleichs- oder Entwicklungsmaßnahmen im Verfahren abzusichern.
In Maßnahmeblättern wären einzelne Maßnahmen und deren Zielsetzung genau zu dokumentieren.
Gefordert werden Angaben zum Ausgangszustand der Flächen zu betroffenen Arten.
Zu Durchführungen, zu Funktionskontrollen, Erfolgsberichte zur Maßnahme, wären dann an die UNB in Eutin zum Ende eines Jahres weiterzureichen.

5 Verletzung von Umweltrechten und dem Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme in Naturschutzgebieten

Als Naturschutzverband machen wir wie vorgetragen bereits jetzt Verletzungen in eigenen Rechten nach dem UmwRG-Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz geltend.
Nicht berücksichtigt wurden:

- Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärm und Licht)
- 9. BImSchV zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Wasserhaushaltsgesetzes (festgesetztes Überschwemmungsgebiet- § 78; wassergefährdende Stoffe-Heizöl- § 62; Bewirtschaftungsziele für Meeresgewässer - § 45a)
- Landeswassergesetz- SH § 78[1]
- Bundesbodenschutzgesetz (natürliche Funktion des LRT- Graudüne § 1+2)
- Landesbodenschutzgesetz- SH
- Landesnaturschutzgesetz § 35 (2) Absatz

6 Verletzung der Verordnung zur „frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit"

1. Die hier vorgestellte Neugestaltung und Entwicklung des veränderten B-Planes 61, die Auslegung des Managementplans zum FFH-Gebiet, der fehlende Katastrophenschutzplan und eine verlässliche Aussage zum Hochwasserschutz mit erforderlichem Raumanspruch eines Deiches in Pelzerhaken und Rettin wurden bisher nicht in eine öffentliche Diskussion eingebracht.
2. Ankündigungen zur Beteiligung der Bevölkerung an öffentlichen Diskussionen mit Orts und Zeitangabe wurde keine ausreichende Zeit genannt.

7 Angeblicher Bestandsschutz der Sauna und unzulässige Fremdnutzung

Aus unserer Sicht ist sowohl der aktive als auch passive Bestandsschutz für die Strandsauna seit mindestens drei Jahren erloschen! Die vorgegebene ganzjährige Sondernutzung als Sauna wurde nach Verkauf des Grundstücks an [redacted] im Jahr 2006 aufgegeben. Das

---

[1] **Landeswassergesetz**

§ 78 Nutzungsverbote

(1) Auf Küstenschutzanlagen (§ 77), in den Dünen und auf den Strandwällen ist es verboten,
1. schützenden Bewuchs wesentlich zu verändern oder zu beseitigen,
2. Sand, Kies, Geröll, Steine oder Grassoden zu entnehmen,
3. Liegeplätze für Wasserfahrzeuge oder Netztrockenplätze einzurichten,
4. Anlagen jeder Art zu errichten, wesentlich zu ändern oder aufzustellen sowie Material, Gegenstände oder Geräte zu lagern oder abzulagern, Vieh aufzutreiben oder laufen zu lassen,
5. Vieh aufzutreiben oder laufen zu lassen,
6. Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf-oder Abspülungen, oder Bohrungen vorzunehmen.

(2) An Steilufern und innerhalb eines Bereiches von 50 m landeinwärts der oberen Böschungskante gilt Absatz 1 Nr. 1,2,4 und 6 entsprechend.

BauGB gibt im § 35, Abs. (4), Punkt 1 c eine Verfristung im Bestandsschutz nach sieben Jahren an. Damit war der Bestandsschutz bereits im Jahr 2013 erloschen.

Nach Weiterverkauf der Sauna an die [redacted] wurde diese zweckentfremdet genutzt, vor allem durch Unterbringung von Fremdarbeitern. Diese illegale geduldete Nutzung wird heute noch immer fortgeführt.
Ungenehmigte rücksichtslose Flächenrodungen auf dem Grundstück und die Verunstaltung der Graudüne werden seit dem Jahr 2012 betrieben.

Einer weiteren oder einer andersartigen Nutzung stimmen wir aus Gründen wie unter Punkt 5 aufgeführt und auch aus verlorengegangenen Vertrauensverlusten nicht zu!

Die seit 10 Jahren nicht mehr genutzte Sauna liegt nach § 35 Baugesetzbuch im Außenbereich. Eine weitere oder andersartige Nutzung wäre nur dann möglich wenn öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen und die Nutzung außenbereichsverträglich ist. Die beabsichtigte Nutzungsänderung unterstützt eine ausufernde Fremdkörperplanung in einem Bestandsgebiet des obersten Naturschutzes und steht damit dem Gebot der Verbesserung und der geforderten Biotopaufwertung entgegen.
Einem weiteren sogenannten Saunabetrieb oder einer Erweiterung als Gastronomiebetriebes werden wir entschieden mit allen rechtlichen Mitteln entgegen treten.

Als Beeinträchtigung wird nach BauGB § 35 Absatz (3), Pkt.2, 5, 6 zur Gebietsverträglichkeit geltend gemacht:

3 Schädliche Umwelteinwirkungen wie Heizöltank, Licht und Schallemissionen,
5 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Bodenschutz einer prioritären Graudüne, die Zerstörung der natürlichen Eigenart der Landschaft, Verunstaltung und unzulässige Verschlechterungen des FFH-LRT – 2130
6 Gefährdung des natürlichen Hochwasserschutzes in Form eines breiten Strandwalls.

8 FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet DE 1931-391 Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin vom 22-03-2016 vorgestellt durch den Dipl.-Biologen Kasten Lutz.

Die vorgestellte Verträglichkeitsstudie ist unvollständig bzw. fehlerhaft und nicht geeignet, der erforderlichen FFH- Verträglichkeitsprüfung und der Entscheidung über eine Abweichung gem. § 34 Abs. 3 BNatSchG zugrunde gelegt zu werden.

Diese FFH-VS ist nicht mit der ausreichenden Prüfungstiefe abgearbeitet worden, außerdem eklatant fehlerhaft und unvollständig, so dass bereits aus diesem Grund anheimgestellt wird, die Planunterlagen zurückzuziehen, eine entsprechende Überarbeitung zu veranlassen und die Planunterlagen mit der neuen FFH- VS und einer darauf fußenden Bewertung gegeben falls neu auszulegen.
Die in der Planzeichnung, Planung und Satzung ausgewiesenen Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB können nicht anerkannt werden, da diese keinen Ausgleich für vorhabensbedingte Beeinträchtigungen schaffen.

Zum Beispiel zu Pkt. 3 der vorgestellten Verträglichkeitsstudie

Bezug genommen wird auf Kartierungsdaten eines Monitoring aus dem Jahr 2010.
Die Verwendung dieser nicht aufgeführten überalterten Daten ist unzulässig (>5 Jahre alt).

Zu verwenden sind zunächst Grunddaten aus dem Standartdatenblatt, sowie neuste Daten aus dem Entwurf des Managementplans und Daten aus der Datensammlung des GEO-Tages der Artenvielfalt vom 14.06.2014. Im weiteren Umfeld von >1000 m sind durch den Biologen eigene Untersuchungen durchzuführen, die dann mit aufgeführten Arten der LRT Graudüne und Weißdüne abzugleichen sind.

Der Erhaltungszustand der LRT Graudüne und Weißdüne wurde im Managementplan mit „C" (Einstufung-2013) als besonders ungünstig bewertet. Hier greift im B-Plan 61 nach der FFH-Richtlinie das Verschlechterungverbot nach Art. 6 Abs. 2 zu Abs. 3 der FFH-RL. Eine weitere Verschlechterung ist in jedem Fall der Kommission in Brüssel zu melden.

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 des BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind,
das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen...!

Das Verschlechterungsverbot greift auch nach §33 Abs.1 BNatSchG.
Alle Veränderungen und Störungen die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können sind unzulässig.

Auch außerhalb von Natura 2000-Gebieten (Wirkraum) muss ein günstiger Erhaltungszustand der LRT und Artenlebensstätten bewahrt bleiben, auch wenn Grenzen des Managementplans überschritten werden (Art. 2 FFH-RL, § 3 USchG in Verbindung mit §19 BNatSchG).
Erhebliche Verschlechterungen für die Fauna sind auch nach vorausgehender gutachterlicher Beurteilung aus Licht- und Lärmemissionen zur geplanten Nutzungsänderung (Gastronomiebetrieb) zu erwarten.

<u>Tatbestände der Verschlechterung sind unter anderem im erheblichen Sinn für den LRT Graudüne und Weißdüne:</u>

- Grundhafte vertikale Zerschneidungen im Zuge des Promenadenausbaus im 1. und 2. Bauabschnitt(ca. 30 Stk. allein im 2. Abschnitt). Zerstörung der freien dynamischen Entwicklung. Abtragung von Dünen im Bereich von Gaststätten und DLRG-türmen in Rettin und Verfestigungsmaßnahmen in der Weißdüne durch Eintrag von Findlingen.
- Durch die vorgesehene 4. Planerweiterung des Bebauungsplans 61 wird die <u>prioritäre Graudüne</u> in einer Breite von ca. 32 m und einer Tiefe von ca. 50 m durch die vorgesehene Nutzungsänderung (Gebäude-Terrasse-Wegebeziehungen u. Bodenveränderung) nahezu vollständig zerstört werden.
- Die Zerschneidung einer ehemals geschlossenen Düne wirkt sich unter Einbeziehung der beiden seitlichen Zuwegungen auf einer außerordentlichen Länge von ca.70 m aus.
  Damit ist auch der ehemalige vorhandene natürliche Hochwasserschutz nicht mehr gewährleistet.

U. Morgenroth

BUND
FRIENDS OF THE EARTH GERMANY
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.
Lorentzendamm 16, 24103 Kiel
Fon: 0431 - 66060-0, Fax 0431 - 66060-

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

LKN.SH

Landesbetrieb für Küstenschutz,
Nationalpark und Meeresschutz
Schleswig-Holstein

Stadtverwaltung
Neustadt in Holstein
Eingang 03. Juni 2016
Amt 2/322 Ehg

Stadtbauamt
Neustadt in Holstein
Eing.: 03. Juni 2016
Az.: 1/82 Ehg

Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz
Schleswig-Holstein | Herzog-Adolf-Straße 1 | 25813 Husum

Stadt Neustadt in Holstein
Der Bürgermeister
Am Markt 1

23730 Neustadt in Holstein

Betriebssitz Husum

Ihr Zeichen: 322 CRi
Ihre Nachricht vom: 29.04.2016
Mein Zeichen: 407/5260.41/55-042
Meine Nachricht vom: /

Rasmus Stark
rasmus.stark@lkn.landsh.de
Telefon: 04841 667-233
Telefax: 04841 667-115

24.05.2016

Bauleitplanung der Stadt Neustadt in Holstein
Bebauungsplan Nr. 61, 4. Änderung
„Pelzerhaken am Leuchtturm nördlich der Wiesenstraße“
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
hier: Stellungnahme aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes

Sehr geehrter Herr Rieger,

zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Neustadt in Holstein nehme ich wie folgt Stellung:

Gemäß § 77 Abs. 1 Landeswassergesetzes (LWG) bedürfen „die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von (...) sonstigen Anlagen (...) der Genehmigung der unteren Küstenschutzbehörde“.
Die vorliegenden Unterlagen zeigen, dass der Tatbestand der Errichtung von sonstigen Anlagen an der Küste im Rahmen der vorgesehenen Neugestaltung erfüllt wird.
Eine küstenschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 77 Abs. 1 LWG ist demnach erforderlich. Der Antrag auf Genehmigung ist rechtzeitig und in dreifacher Ausfertigung bei der unteren Küstenschutzbehörde (LKN.SH) einzureichen.

Gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 4 LWG ist es verboten „(...) auf den Strandwällen (...) Anlagen jeder Art zu errichten, wesentlich zu ändern oder aufzustellen sowie Material, Gegenstände oder Geräte zu lagern oder abzulagern“.
Die vorliegenden Unterlagen deuten darauf hin, dass der Tatbestand der Errichtung von Anlagen auf den Strandwällen im Rahmen der vorgesehenen Neugestaltung möglicherweise erfüllt wird.
Die Erteilung einer Ausnahme von den oben genannten Nutzungsverboten, ist gem. § 78 Abs. 4 LWG gesondert bei der unteren Küstenschutzbehörde zu beantragen.

Gemäß § 80 Abs. 1 LWG dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung von 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen und im Deichvorland nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.
Die entsprechenden Tatbestände werden, soweit dies aus den vorliegenden Unterlagen erkennbar ist, in dieser Planung nicht erfüllt und finden somit keine Anwendung. Bauverbote im Sinne des § 80 Abs. 1 LWG bestehen daher nicht.

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.
Soweit in der geplanten Neuaufstellung des Planes Einschränkungen für diese Belange bestehen, sind diese auszuräumen.

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.

Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken" – Hochwasserrichtlinie – 2007/60/EG werden alle Bereiche unter NHN + 3,0 m gemäß Art. 5 der Richtlinie als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen.

Der überplante Bereich liegt, soweit dies aus den mir vorliegenden Karten ersichtlich ist, vollständig unter NHN + 3,0 m und ist somit für die Ausweisung als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet vorgesehen.

Empfehlungen
Ich empfehle der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen und gegebenenfalls erforderliche Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten.

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Bei Unterschreitung einer Höhe von NHN + 3,50 m schlage ich des Weiteren beispielhaft folgende Festsetzungen vor:

- entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung

- besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NHN + 3,00 m
- Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens NHN + 3,00 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NHN + 3,00 m.

Hinweise:
Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach dem Landeswassergesetz (s. o.). Diese Genehmigungen sind vorab gesondert bei der Küstenschutzbehörde zu beantragen.
Über die Genehmigungsfähigkeit der vorgesehenen Bebauung kann ohne Vorliegen der konkreten Planunterlagen keine Aussage getroffen werden.

Aufgrund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden.

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

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

Rasmus Stark
Regierungsbauamtmann

KREIS OSTHOLSTEIN

KREIS OSTHOLSTEIN • Postfach 433 • 23694 Eutin

Der Landrat
Fachdienst Bauordnung
Bauleitplanung/TöB-Stelle

Per E-Mail an crieger@neustadt-holstein.de :
Stadt Neustadt i.H.
Der Bürgermeister
Bauamt / Planung
Am Markt 1
23730 Neustadt i.H.

Geschäftszeichen	Auskunft erteilt	Telefon	Datum
6.63-4384	Jessica Heinrichs	04521 788-375	01.06.2016
		E-Mail j.heinrichs@kreis-oh.de	

Stadt Neustadt i.H.: 4. Änderung des B.-Planes Nr. 61 „ Pelzerhaken am Leuchtturm nördlich der Wiesenstraße“
Ihr Schreiben vom 29.04.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:

- Bauleitplanung
- Boden- und Gewässerschutz
- Naturschutz

Äußerung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung)
Der Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts, der einen besonderen Teil der Begründung bildet, ist entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB vorzunehmen. Dabei sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in Form einer Checkliste abzuarbeiten.

Durch die Planung können folgende Rechtsvorschriften verletzt sein, die einer rechtmäßigen Inkraftsetzung des Planes entgegenstehen:

Das beabsichtigte Gebäude und deren Nutzung ist mit dem Charakter einer Grünfläche nicht zu vereinbaren. Hauptmerkmal einer Grünfläche ist im Wesentlichen eine begrünte, das heißt mit Pflanzen verschiedener Art versehene Fläche. Entscheidend ist dabei, dass es sich städtebaulich- funktional um eine Grünfläche handelt, die für die Zweckbestimmung prägend ist. Es scheiden Grünflächenfestsetzungen mit einer Zweckbestimmung aus, die zu einer mehr als nur geringfügigen Bebauung führen. Bei den Grünflächen handelt es sich grundsätzlich um für eine bauliche Nutzung nicht vorgesehene Fläche; die Grenze für eine Grünflächenfestsetzung ist überschritten, wenn sich aus der Festsetzung für die zulässigen baulichen Anlagen das typische Bild eines Baugebiets bzw. eines Sondergebiets ergibt. Zulässig wären in einer Grünfläche lediglich unterge-

ordnete bauliche Anlagen, die der Grünfläche dienen.

Im vorliegenden Fall haben die baulichen Anlagen für die Grünfläche keine dienende Funktion sondern ohne die baulichen Anlagen wäre die Zweckbestimmung nicht funktionsfähig.

Um die Planungsabsicht zu realisieren wird die Festsetzung eines Sondergebiets empfohlen. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass auch der Flächennutzungsplan zu ändern ist.

Nachfolgend aufgeführte Fachbereiche bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:

1. **Bauleitplanung**
   Aus ortsplanerischer und planungsrechtlicher Sicht wird nach Beachtung des vorstehenden, möglichen Rechtsverstoßes noch auf Folgendes hingewiesen:

   Bezüglich der Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung wird darauf hingewiesen, dass Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Grundlage des genehmigten Bestandes zu beurteilen sind; Schwarzbauten, wie die Terrasse, sind nicht als vorhandener Bestand zu bewerten.

2. **Naturschutz**

a) Planverfahren

Mit der Planung werden Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und Schutzgebiete nach EU-Recht (FFH-Gebiet) vorbereitet. Die Einschätzung, dass für das Vorhaben keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BAUGB genannten Schutzgüter besteht, wird von der unteren Naturschutzbehörde (UNB) nicht geteilt. Daher ist die Aufstellung des B-Planes im vereinfachten Verfahren aus Sicht der UNB nicht möglich. Die Begründung folgt im weiteren Text.

b) Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

In der Grundstücksfläche mit dem Index 2 ist eine überdachte Terrasse zulässig. Aufgrund der exponierten Lage haben die geplanten Veränderungen des Gebäudes Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Daher ist aus fachlicher Sicht ein zusätzlicher Ausgleich für die überdachte Terrasse und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu bilanzieren.

c) Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan

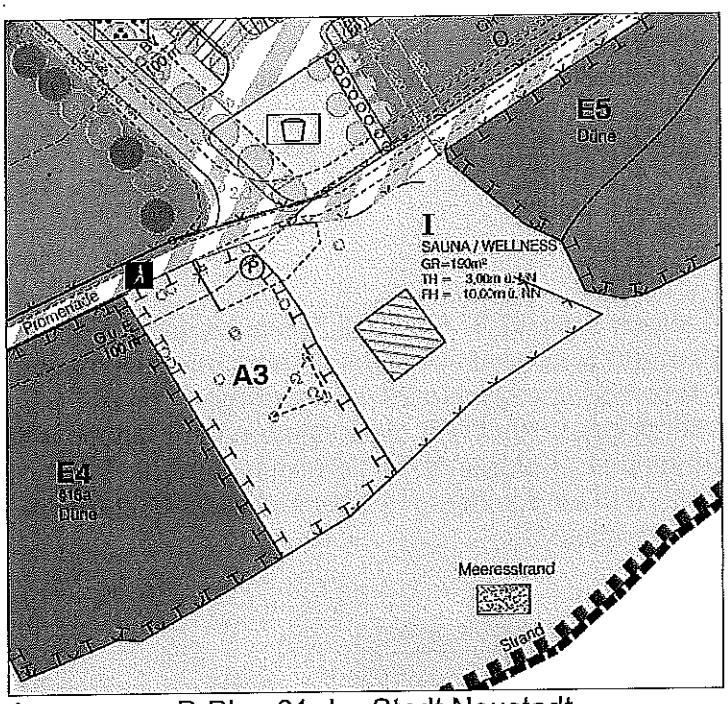
Nach dem Landschaftsrahmenplan befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung, in einem Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt, sowie einem Schwerpunktbereich zum Aufbau eines Biotopverbundsystems.

Landschaftsplan

Die vorliegende Planung entwickelt sich nicht aus dem Landschaftsplan der Stadt Neustadt.
Im Zusammenhang mit anderen Bauleitplänen wurde von der Stadt wiederholt darauf verwiesen, dass der Landschaftsplan angepasst werden soll. Dies ist bis heute nicht geschehen.

d) Gesetzlich geschütztes Biotop „Düne“

Die Strandsauna steht auf dem überdünten Strandwall, (gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 21 Landesnaturschutzgesetz). Dieser Strandwall trennt die Pelzerhakener Wiesen von der Ostsee ab. Die Strandsauna wurde 2003 im B-Plan 61 (s. folgender Ausschnitt) mit einer Grundfläche von 190 m² im Bestand festgesetzt. Das Gebäude bestand schon viele Jahre vorher. Die umgebende Fläche wurde 2003 als öffentliche Grünfläche „Meeresstrand“ bezeichnet.



Auszug aus B-Plan 61 der Stadt Neustadt

SAUNA / WELLNESS
GR = 190 m²
TH = 3,00 m ü. NN
FH = 10,00 m ü. NN



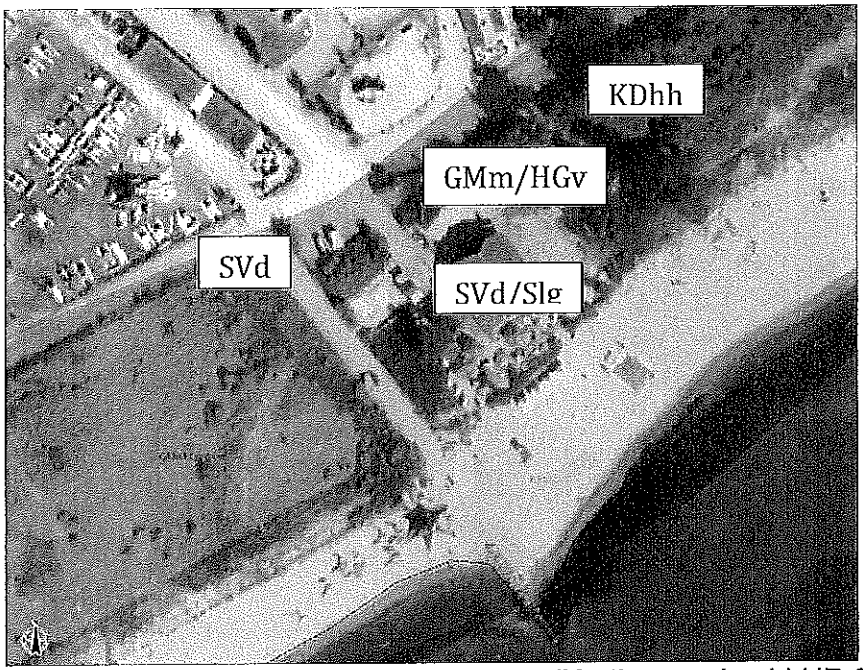
Luftbild 2013

Die südwestlich angrenzende Fläche wurde im Rahmen des B-Plans 61 aus 2003 als Ausgleichsfläche „A3“ festgelegt (Auszug aus dem B 61):

5.2 Dünenentwicklung (Flächen für Ausgleichsmaßnahme A3)
Die nicht als Parkplatz genutzten Bereiche der Fläche A3 sind als Küstendünen zu entwickeln. Der Aufwuchs von nicht standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen ist zu entfernen und Neuaufwuchs dauerhaft zu verhindern. Pflegemaßnahmen sind nach Bedarf zu prüfen.

Zwischenzeitlich wurde eine ca. 6 m breite, befestigte und planierte Strandzufahrt (für den Rettungsfall) durch diese Ausgleichsfläche angelegt. Genehmigt war ein 4 m breiter Bohlensteg ohne Veränderung des Reliefs, um den Küstenschutz nicht zu gefährden. Als Ausgleich wurde die südwestlich folgende Strandzuwegung geschlossen, der angrenzende Imbißstellplatz beseitigt und Fremdboden aus der südwestlich gelegenen Dünenfläche entnommen.
Im vorgelegten B-Plan 61 4. Änd. der Stadt Neustadt fehlt die Darstellung der Ausgleichsfläche „A3" und der Durchfahrt.

Bewertung des Biotopstatus
Nach der Biotoptypenkartierung des Landes S.-H. 2007 bis 2012, die auch in der Verträglichkeitsstudie von Herrn Lutz verwendet wird, sind die Flächen der Strandsauna und ihre Zufahrt mit „Damm oder Deich/ Gewerbegebiete oder Gewerbebetreiber" (SVd / Slg, dunkelgrün in unten abgebildetem Luftbild) bezeichnet und die umgebenden Flächen mit „Mesophilem Grünland/ Sonstigem naturnahem Feldgehölz" (GMm/HGy, braun). Die südwestlich anschließende Strandzufahrt und ein mindestens ebenso breiter Dünenstreifen wurden mit Damm / Deich (SVd) bezeichnet.



Luftbild 2013 überlagert mit Biotoptypen (Kartierung des LLUR 2007 bis 2012)

Es zeigt sich bei dieser Benennung der Flächen, dass hier nicht korrekt erfasst bzw. digitalisiert und der rechtliche Status nicht berücksichtigt wurde:

1. Der Umgebungsbereich des Strandsaunagebäudes ist der Düne zu zuordnen, was am Sanduntergrund deutlich zu Tage tritt. Die außerhalb des Gebäudes in Anspruch genommenen Flächen als Lagerflächen, Park- und Abstellplätze sowie als Terrasse sind über die zugelassene Saunanutzung rechtlich nicht abgedeckt. Die hier erfolgte Beeinträchtigung der natürlichen Dünenvegetation durch eine illegale Nutzung kann sich formal rechtlich nicht in einer Entwertung des Biotopstatus niederschlagen und damit zu einer erleichterten Durchführbarkeit von weiteren Biotopveränderungen bzw. –Zerstörungen. Auch wären die Flächen durch Herausnahme der illegalen Nutzungen leicht wieder zu regenerieren.
2. Die Bewertung des Gehölzes um die Strandsauna als nicht dem Biotopschutz unterliegendes geschütztes „Sonstiges naturnahes Feldgehölz" (HGv) an Stelle von „Gehölzbestandene Düne" (KDh) ist im Gelände nicht nachvollziehbar. Vielmehr geht der Gehölzbestand lückenlos über in die nordöstlich angrenzende „Gehölzbestandene Düne", die lediglich durch ein zusätzliches Vorkommen an Sanddorn den Zusatz „ mit Sanddorn" (KDhh) erhielt. Beide Gehölze stehen auf Dünenuntergrund und sind unter dem übergreifenden geschützten Biotoptyp (KDh) zusammen zu fassen.
3. Parallel zur neu angelegten 6 m breiten Durchfahrt zum Strand im Südwesten der Strandsauna wird ein breiter Dünenstreifen von der Biotoptypenkartierung zusammen mit der Durchfahrt als „Damm oder Deich" bezeichnet, was ganz offensichtlich nicht der Realität entspricht.

Die Schlussfolgerung von Herrn Lutz in seiner FFH-Verträglichkeitsuntersuchung auf S. 9, dass die Fläche des B-Plan-Gebietes aus Siedlungs- und Verkehrsflächen, sowie verbuschtem Grasland bestünde, ist daher aus den o. aufgeführten Punkten nicht korrekt. Vielmehr überzieht der B-Plan Nr. 61 4. Änderung mit seinem Geltungsbereich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. v. mit § 21 LNatSchG und eine bestehende Ausgleichsfläche. Ausnahmen bilden nur das reine Gebäude der Strandsauna und die Straßenfläche am Nordrand.
Im Übrigen ist anzumerken, dass die zugrunde gelegten Daten aus 2007 bis 20012 nur noch begrenzt für eine Verträglichkeitstudie verwertbar sind, da im Schnitt die 5-Jahresgrenze überschritten ist.

a) Geschützte Gebiete nach dem EU-Recht (FFH-Gebiet)
Das Plangebiet befindet sich im FFH-Gebiet DE 1931-391 „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin". Die FFH-Verträglichkeitsstudie (FFH-VS) wird wie folgt beurteilt:

Bewertung der FFH-Lebensraumtypen

Aufgrund der durch illegale Nutzungen hervorgerufenen Beeinträchtigungen der Vegetation um die Strandsauna wurden hier im FFH-Monitoring 2011 keine Lebensraumtypen erfasst. Die natürlicherweise durchgängig parallel zur Küste entwickelten und südlich und nördlich anschließenden Lebensraumtypen „Weißdüne", „Graudüne" und „Gehölzbestandene Düne mit Sanddorn" wurden hier mit einer Zäsur von mehr als 50 m unterbrochen.
Auch die Ausgleichsfläche „A3" wurde auf Grund ihres schlechten Zustandes nicht mehr in der LRT-Kartierung erfasst.
Insgesamt wurde der Erhaltungszustand aller Lebensraumtypen mit der schlechtesten Kategorie „C" bewertet (Skala von A bis C). Die Flächenausdehnung der drei o. g. küs-

tengeprägten Lebensraumtypen beträgt zusammen im FFH-Gebiet nur 4,7 ha, das entspricht etwa einem Drittel der möglichen Fläche an Dünenlebensraumtypen. Die anderen zwei Drittel wurden wegen Vernichtung und Beeinträchtigungen nicht mehr als Lebensraumtypen i. S. der FFH-Richtlinie bewertet.

Daher sind weitere Verschlechterungen des Erhaltungszustandes dieses Gebietes aus Sicht der UNB nicht vertretbar.

Planerisch war die Fläche um die Strandsauna im B-Plan 61 als „öffentliche Grünfläche / Meeresstrand" bezeichnet. In den Texten der Begründung zum B-Plan 61 -Entwurf 4. Änd. und in der FFH-VS wird sie als Grünfläche beschrieben. Dies suggeriert, dass in eine durchschnittliche Grünlandfläche eingegriffen werden soll.
Tatsächlich wird jedoch in eine Dünenfläche eingegriffen, die z. Zt. illegal in vielfältiger Weise genutzt wird z. B. durch Anlage einer versiegelten Terrasse Richtung Ostsee, Plattenflächen nördlich des Gebäudes, Ablagerung von Geräten, Surfutensilien, Müllbehältern, Nutzung als Parkplatz. Aus der „Bausünde" einer Strandsauna im Dünengelände aus den 50er Jahren entwickelte sich eine immer weiter gehende Entwertung der umgebenden Flächen.

Wie oben zur Biotopbewertung beschrieben, wird in der FFH-VS nicht unterschieden zwischen legaler und illegaler Flächennutzung (S. 16 unter 4.2.2.1 und 4.2.2.2.). Es hätte korrekt formuliert werden müssen, dass die LRT

1. illegal zerstört worden sind,
2. sich im unmittelbaren Umfeld direkt anschließen,
3. eine Legalisierung der Eingriffe nicht erfolgte,
4. weiterhin Regenerierbarkeit besteht

und daher von potentiell vorhandenen LRT auszugehen ist. Die pauschale Bewertung, dass keine LRT vorhanden seien und der weitere Eingriff daher verträglich wäre, kann aus den genannten Gründen nicht mitgetragen werden.

Auch der Managementplan mit aktuellem Stand von Mai 2016 schreibt eine Nutzung nur im bisher legalisierten Bestand fest, um dem Verschlechterungsverbot zu entsprechen. Unter „6.2 Notwendige Erhaltungs- und ggf. Wiederherstellungsmaßnahmen" ist auf S. 25 unter 6.2.4.2 „Schutz und Entwicklung des gesamten Dünenbereichs" formuliert:

> „- Keine weitere Bebauung außerhalb der vorhandenen B-Plan-Bereiche
> - Keine Einrichtung weiterer touristischer intensiver Nutzungen außerhalb der geltenden B-Plan-Bereiche."

In der FFH-VS wird konstatiert, dass durch das geplante Vorhaben keine Trennwirkung für Austauschprozesse aller Art entstünde. Dies wird nicht belegt. Auch hat diese Aussage keinen Bestand, da fehlender Austausch ebenfalls durch illegale Nutzungen begründet ist und durch Regeneration der Flächen wiederherzustellen wäre.

In den letzten Jahren wurde zudem durch den Promenadenneubau und diverse Bauvorhaben im Zuge der Inversion der Bundeswehrliegenschaften massiv in die Qualität und den Bestand der FFH-Lebensraumtypen und Biotope eingegriffen. Ein Ausgleich kann die Beeinträchtigung und Zerstörung gewachsener Strukturen nur näherungsweise ersetzen, und er wurde nicht vollständig umgesetzt.
Die Auswirkungen der o. g. Vorhaben sind aus Sicht der UNB entgegen der Aussage des Gutachters grundsätzlich mit zu bewerten. Selbst wenn dies geplante Vorhaben für sich betrachtet noch unterhalb eines Schwellenwertes zur nachhaltigen Beeinträchtigung

eines FFH-Gebietes läge, könnte durch vorher erfolgte Schädigungen „das Fass zum Überlaufen" gebracht werden.

Daher wird im Falle der Strandsauna eine weitere Nutzungsintensivierung durch Vergrößerung der Baugrenze und die Ermöglichung einer zusätzlichen Nutzung von Außenflächen von 10 m² für nicht vereinbar mit dem Erhaltungsgebot der Biotope und dem Verschlechterungsverbot des FFH-Gebietes gehalten.

3. Allgemeines

1. Es wird darauf hingewiesen, dass je eine Durchschrift dieses Schreibens an den Ministerpräsidenten – Staatskanzlei, Abteilung Landesplanung sowie an das Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten gelangt.
2. Ich bitte um die Übersendung des Abwägungsergebnisses, wenn möglich per Mail an bauleitplanung@kreis-oh.de

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jessica Heinrichs

Diese Stellungnahme ist maschinell erstellt und deshalb ohne Unterschrift gültig.
Die Datei kann im „pdf- Format" als Belegexemplar ausgedruckt werden.

Mitteilung Per E-Mail **/ Verfügung gelangt an:**

Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein
-Staatskanzlei
Regionalentwicklung und Regionalplanung
Referat StK 32
Düsternbrooker Weg 104
24105 Kiel

Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten
Referat IV 26
Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht
Düsternbrooker Weg 92
24105 Kiel

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Im Auftrag
Jessica Heinrichs

Stadtbauamt
Neustadt in Holstein
Eing.: 09. Juni 2016
Az.: .....

WSV.de
Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck
Moltkeplatz 17 · 23566 Lübeck

Stadtverwaltung
Neustadt in Holstein
Eingang 08. Juni 2016
Amt 3
322

Stadt Neustadt in Holstein
Am Markt 1
23730 Neustadt

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck
Moltkeplatz 17
23566 Lübeck

Ihr Zeichen
322 CRi

Mein Zeichen
3111SB3-213.2-303-OSLM/37
Stadt Neustadt B-Plan Nr. 61, 4. Änd. + B-Plan Nr. 82

06.06.2016

Kerstin Metzner
Telefon 0451 6208-310

Zentrale 0451 6208-0
Telefax 0451 6208-190
wsa-luebeck@wsv.bund.de
www.wsa-luebeck.wsv.de

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 61 „Pelzerhaken am Leuchtturm nördlich der Wiesenstraße“

Bebauungsplan Nr. 82 „für ein Gebiet beiderseits der Straße Am Heisterbusch zwischen Teufelsberg und Bödelsollstraße“ der Stadt Neustadt in Holstein

Schreiben vom 29.04.2016 – 322 CRi

Gegen die o.g. 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 und den Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Neustadt in Holstein habe ich grundsätzlich keine Bedenken.

Zur Wahrung meiner Belange bitte ich Folgendes in den Bebauungsplan Nr. 82 aufzunehmen:

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

WSV.de
Wasser- und
Schifffahrtsverwaltung
des Bundes

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Im Entwurf zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 ist dieser Hinweis im Teil B: Text bereits enthalten.

Darüber hinaus werden Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes von der Planung nicht berührt.

Im Auftrag

K. Metzner

Kerstin Metzner

[redacted]

23730 Neustadt/ Pelzerhaken

Stadtbauamt
Neustadt in Holstein
Eing.: 13. Juni 2016
Az.: 32
- 322

10.6.2016

An das Bauamt der Stadt Neustadt

Betr.: Einwendung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Neustadt

1. Da die Strandsauna im FFH-und Wasserschutzgebiet liegt, halten wir den geplanten Umbau mit dem zusätzlich geplanten 10 Quadratmeter Nebengebäude für nicht zulässig. Die bestehende Terrasse hat eine Grundfläche von ca 15 Quadratmetern, der Schuppen ca 25 Quadratmeter. In der 4. B-Planänderung sind auf diesen Flächen jeweils 80 Quadratmeter Bebauung geplant. Dies ist eine beträchtliche Erweiterung des bestehenden Grundrisses und wir gehen davon aus, dass diese zusätzlich überbauten bzw. versiegelten Flächen nicht mit den Naturschutzgesetzen der FFH-Richtlinien (Verträglichkeitstudie v. 22.3.2016 Kap. 4 4.2.2.1/ 4.2.2.2) zu vereinbaren sind.
2. Sind wir der Meinung, dass dieser geplante Neubau von der Unteren und Oberen Landschaftsschutzbehörde genehmigt werden muss, da dieser sich in einem besonders sensiblen Ökosystem befindet, Abriss und Neubau dem Erhaltungsziel und Schutzzweck des Natura 2000-Gebietes zuwider laufen.
3. Befürchten wir, dass durch eine Verlegung des Höhenbezugspunktes auf dem Promenadenschachtdeckel eine Neubauhöhe von 13 m ermöglicht wird und dies eine zusätzliche optische Zumutung im touristisch stark genutzten Strandbereich wäre.
4. Auch die Errichtung eines 10 Quadratmeter großen und 3,7 m hohen Nebengebäudes im Küstenschutzgebiet ist unserem Kenntnisstand nach nicht zulässig.
5. Sämtliche Wirkfaktoren eines solchen Um- bzw. Neubaus im Dünenschutzgebiet haben selbstverständlich Folgen für die umliegende Flora und Fauna, da die Strandsauna nicht ganzjährig sondern nur maximal von Mitte Juni bis Mitte September betrieben wird und dies schon über 3 Jahre.
6. Die vorgeschriebene offene Bauweise wird nicht eingehalten, da die 3 m Abstandslinie zum angrenzenden Flurstück nicht eingehalten werden kann (Terrasse mit Balkon und hintere Giebelseite).

7. Der Bestandsschutz der Strandsauna definiert sich ausschließlich über die Nutzung als Sauna. Getränke und kleinere Imbisse werden seit wir dort Nachbarn sind (25 Jahre) immer gereicht. Bis vor 10 Jahren wurde die Sauna tatsächlich ganzjährig von unterschiedlichen Pächtern betrieben.
8. Nachdem sie in Privatbesitz übergegangen war (2006), stand sie bis 2009 leer und wurde dann 3 Jahre lang betrieben, jedoch nur mit dem Schwerpunkt Strandbar mit Saunaoption.
9. Seit 2012 wieder in neuem Besitz wird die Strandsauna nicht mehr als Sauna sondern offiziell als Café & Lounge betrieben und beworben. Die Öffnungszeiten entsprachen nicht den saisonalen Anforderungen (Mitte Juni – Mitte September) . Von September bis Mai diente sie als Unterkunft für Handwerker, als Abstellraum für Baumaterialien und Einrichtungsgegenstände. Die Baumaterialien sind ebenso über das Gebäude und um das Haus, also auf der Düne verteilt.
10. Auch dieses Jahr hat die Strandsauna bis zum Tag dieses Schreibens nicht geöffnet. Somit erübrigt sich auch ein zusätzliches Speise- und Schankangebot, da es schlicht und ergreifend keine Gäste gibt. Aus Punkt 7-10 ergibt sich für uns, dass der Bestandsschutz der Strandsauna erloschen ist.
11. Durch eine zusätzliche Verdichtung und Bebauung des Geländes um die Strandsauna befürchten wir, dass der ohnehin schon dürftige Hochwasserschutz zunehmend zerstört wird und wir als unmittelbare Nachbarn betroffen wären.
12. Wir vermuten, dass dieser „Umbau“ ganz eindeutig eine gastronomische Einrichtung werden soll und der Saunabetrieb als Vorwand genutzt wir, um die bestehenden Küstenschutzbestimmungen außer Kraft zu setzen.

Mit diesen 12 Punkten begründen wir unsere Einwendung zur 4. B-Planänderung Nr. 61!