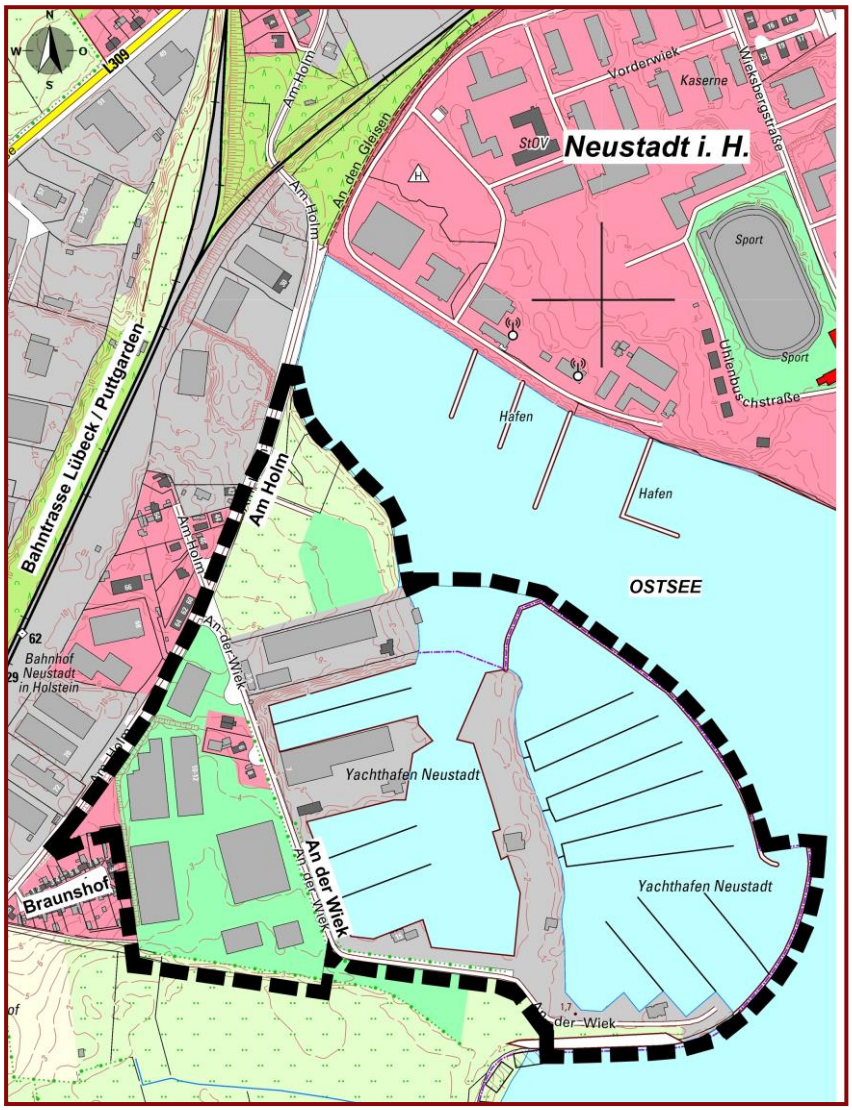


Stand: 9. Januar 2017

VORLAGE BAU- UND PLANUNGSAUSSCHUSS AM 26. JANUAR 2017

BEGRÜNDUNG

ZUR 29. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN

für ein Gebiet in Neustadt in Holstein zwischen den Straßen Braunshof, Am Holm, Achterwiek und der Ostsee sowie beidseitig der Straße An der Wiek

- „Am Holm/An der Wiek -

Auftragnehmer:
PLANUNG kompakt STADT
Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
stadt@planung-kompakt.de

PLANUNG kompakt LANDSCHAFT
Verdiring 6a - 17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 369 45 920
Fax.: 0395 / 369 45 394
landschaft@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1 Begründung des Entwurfs 4
1.1 Planungsabsicht 4
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems 20
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 22
2 Begründung der Planung 23
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Darstellungen 23
2.2 Erschließung 24
2.3 Grünplanung 24
2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 43
3 Emissionen und Immissionen 44
3.1 Ergebnis aus Anlage 3 zu dem MI- und SO-Gebiet-Sportboothafen 44
3.2 Ergebnis aus Anlage 4 zu dem SO-Gebiet-Hotel 46
3.3 Hubschrauberlandeplatz der Bundespolizei 49
3.4 Gerüche – Stäube – magnetische Felder 51
4 Ver- und Entsorgung 51
4.1 Stromversorgung 51
4.2 Wasserver- und –entsorgung 51
4.3 Löschwasserversorgung 52
4.4 Müllentsorgung 54
4.5 Gasversorgung 55
5 Hinweise 55
5.1 Bodenschutz 55
5.2 Altlasten 55
5.3 Archäologie 55
5.4 Hochwasserschutz 57
5.5 Wasser- und Schifffahrtsamt 58
5.6 Richtfunkstrecken 59
6 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB 60
6.1 Einleitung 61
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, ... 66
6.3 Zusätzliche Angaben 92
7 Städtebauliche Daten 97
7.1 Flächenbilanz 97
7.2 Bauliche Nutzung 98
8 Kosten für die Gemeinde 98
9 Verfahrensvermerk 98

Anlagen:

Anlage 1: „*FFH-Verträglichkeitsuntersuchung*“ vom 27.10.2015, ergänzt am 17.02.2016, erstellt von den freien Landschaftsarchitekten „PLANUNG kompakt *LANDSCHAFT*“ aus Neubrandenburg / Hoisdorf

Anlage 2: „*Artenschutzfachbeitrag*“ vom 27.10.2015, ergänzt am 03.12.2015, erstellt von den freien Landschaftsarchitekten „PLANUNG kompakt *LANDSCHAFT*“ aus Neubrandenburg / Hoisdorf

Anlage 3: „*Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 – Am Holm/An der Wiek – Stadt Neustadt in Holstein – 1. Ergänzung* - “, Bericht Nr.: ALK1208.15042016 G/V/Sp, vom 09.01.2017, erstellt von ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck

Anlage 4: „*Schalltechnische Untersuchung zur 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 – Am Holm/An der Wiek – Stadt Neustadt in Holstein*“, Bericht Nr.: ALK 1208.11962017 G/V/Sp - 3, vom 05.01.2017, erstellt von ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck

Bearbeiter:

Stadtplanung:
Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:
Enno Meier-Schomburg
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Heike Schulz-Rusnak
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsplanung

1 BEGRÜNDUNG DES ENTWURFS

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

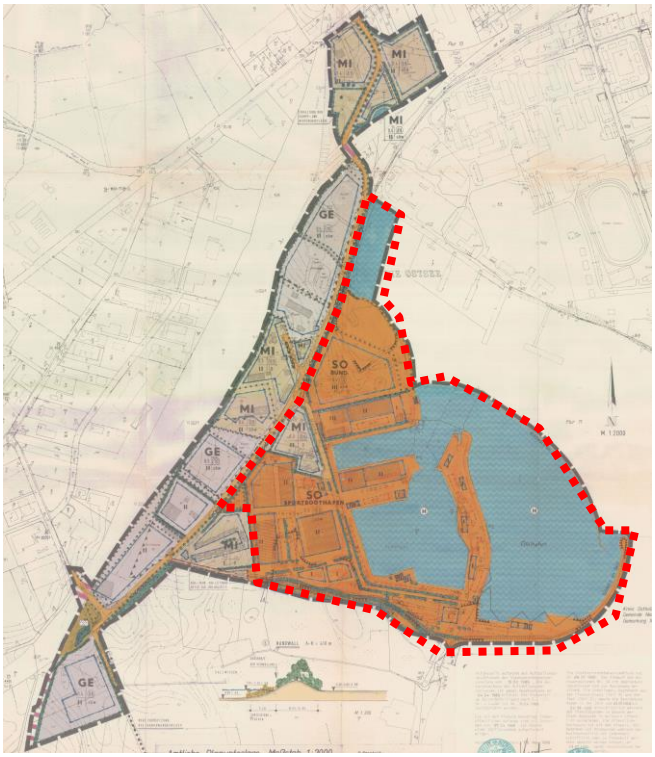
Planungsziel ist die Anpassung des Plangebietes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 54 im Bereich zwischen den Straßen Braunshof, Am Holm, Achterwiek und der Ostsee sowie beidseitig der Straße An der Wiek (Bereich des ehemaligen Bundeswehrgeländes und dem bestehenden Sportboothafen) dahingehend, diese Flächen an die geänderten städtebaulichen und touristischen Bedürfnisse dahingehend anzupassen, dass dieser gesamte Bereich in einer breitgefächerten Weise touristisch genutzt werden kann.

Zudem sollen die städtebaulichen Voraussetzungen für die bauliche Nachverdichtung im westlichen Bereich geschaffen werden. Dort soll eine Mischnutzung entstehen können.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 54, der im Einklang mit dem Flächennutzungsplan und seiner 11. Änderung des Flächennutzungsplanes steht, setzt für den nördlichen Bereich des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet „*Bund*“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, für den westlichen Bereich ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO, für das südlich angrenzende Festland ein „*Sonstiges Sondergebiet*“ mit der Zweckbestimmung „*Sportboothafen*“ und für die Wasserfläche der Ostsee ebenfalls die Zweckbestimmung „*Sportboothafen*“ (siehe Bild 1).

Bild 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 54



Die 1. vereinfachte Änderung und die 2. Änderung des Bebauungsplanes haben die Bauflächen und überbaubaren Grundstücke im Südosten des Plangebietes neu geordnet. Über die 2. Änderung wurde zudem die Nutzung der Stellplätze als Bootslagerplätze im Winter zugelassen.

Auf Grundlage dieser Festsetzungen hat sich ein Sportboothafen zu einem wassersportlichen und touristischen Schwerpunkt an der Ostsee entwickelt.

Allerdings wird immer deutlicher, dass – auf Grund der demografischen Veränderungen – sich der bestehende Sportboothafen in der Form nicht weiter betreiben lässt. Die Wassersportler werden älter und möchten nicht mehr den ganzen Tag auf dem Wasser verbringen; allerdings sich schon in Wassernähe aufhalten. Auch ändern sich deutlich die Bedürfnisse der Wassersportler. Der Bedarf an weitergehenden touristischen Ansprüchen vor Ort steigt stetig.

Dass diese Entwicklung nicht nur in Neustadt in Holstein von statten geht, zeigt der Leitfaden für Kommunen „*Optimierung der Touristischen Infrastruktur*“ von April 2009, welches durch das Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein herausgegeben worden ist, ebenfalls auf. So heißt es auf Seite 5, Abs. 3:

> *„Eine ganzheitliche Ortsentwicklung wird für die Tourismusorte im Land künftig zu einem strategischen Instrument, das dazu eingesetzt werden soll, den vorhandenen Ortscharakter und das natürliche Angebot zu nutzen und darauf aufbauend eine eigenständige zukunftsfähige und attraktive Ortsidentität zu entwickeln. Der Verbesserung der Ortsgestaltung kommt sowohl aus zielgruppenbezogen funktionaler als auch aus atmosphärischer Sicht eine herausragende Bedeutung zu, sie kann für den Ort zu einem echten Alleinstellungsmerkmal werden.“*

Weiterhin heißt es auf Seite 16:

> *„Singles und Paare zwischen 56 und 75 Jahren, die Best Ager, stellen einen Anteil von 31 % (19,8 Mio.) an der deutschen Bevölkerung und 36 % an den Urlaubsreisen nach Schleswig-Holstein. Mittel- und langfristig verzeichnet diese Zielgruppe ein deutliches Wachstum, insbesondere im Vergleich zu anderen Zielgruppen. Die Zielgruppe reist ganzjährig. Sie unternimmt hierbei sowohl lange als auch kurze Urlaubsreisen für Erholung und Entspannung nach Schleswig-Holstein. Als Aktivitäten stehen Strand & Baden, sanfte naturnahe Aktivitäten (Radfahren, Spazieren gehen, Walken, Golf, Segeln), Naturerlebnis, Ausflüge, Kultur & Veranstaltungen sowie Gesundheit & Wellness im Vordergrund. Zentral ist für diese Zielgruppe ein hochwertiges Beherbergungsangebot mit Serviceelementen, die über eine gutklassige Hotellerie verfügt oder die über Begleitservices in Ferienwohnungen und -häusern hergestellt werden kann. Auch für die Best Ager spielt die „Wasserkante“ eine herausragende Rolle. (…)“*

Unter dem Punkt 3.1 Neuordnung der Investitions- und Unterhaltungsschwerpunkte heißt es unter Absatz 5:

> *„Weg von den alten, überkommenen Investitions- und Unterhaltungsschwerpunkten – hin zur zielgruppenbezogenen Schlüsselinfrastruktur“ lautet die Devise“.*

sowie unter Absatz „Wasserkante“:

> *„Die „Wasserkante“ umfasst Strände, Promenaden, Seebrücken und Häfen. Letztere sind nicht nur im Sinne von Marinas für Segeln und Yachting, sondern vielmehr als Erlebnishäfen für die Zielgruppen des Landes mit Attraktionen und Atmosphäre zu verstehen. Will sich das Land „zwischen den Meeren“ als „Maritimes Urlaubs- und Erlebnisland“ profilieren, sollten gerade in diesem Bereich Schwerpunkte bei Investition und Entwicklung gesetzt werden.*
>
> *Die „Wasserkante“ soll als zentrales Abgrenzungsmerkmal gegenüber Wettbewerbsdestinationen zu Erlebnisarealen für die drei Zielgruppen des Landes ausgebaut werden. Gleichzeitig sollen sie sich durch ihre naturnahe Gestaltung auch optisch und atmosphärisch klar unterscheiden“.*

und unter dem Absatz „Beherbergung“ auf Seite 24:

> *„Generell besteht in Schleswig-Holstein ein Bedarf an hochwertiger, flexibler und qualitätsvoller Beherbergung mit ergänzenden, zielgruppenbezogenen Dienstleistungen. Dieser Bedarf besteht sowohl in der Hotellerie als auch im Bereich Ferienhäuser und -wohnungen. In der Hotellerie werden an vielen Stellen im Land mehr hochwertige und durch Betreibergruppen geführte Einheiten benötigt. Im Bereich der Ferienhäuser und -wohnungen gelingt dies allerdings nur dann, wenn sie durch zielgruppenbezogene Qualität und Services überzeugen können.“*

Unter Punkt 5.3 wird eine zielorientierte Weiterentwicklung der Wasserkante empfohlen, um die Gesamtprofilierung des Landes Schleswig-Holsteins als „*Maritimes Urlaubs- und Erlebnisland*“ zu stützen. Dabei heißt es z. B. „*unter der Anlagenart: Häfen und Marinas*“ auf Seite 48:

> *„Ausgangssituation: Schleswig-Holstein verfügt über zahlreiche Kommunal- und Wirtschaftshäfen sowie 250 Sportboothäfen mit ca. 30.000 Liegeplätzen. Der größte Teil der Marinas konzentriert sich mit ca. 18.500 Liegeplätzen an der Ostseeküste. Die Erlebnisqualität der Häfen und Marinas, insbesondere für Nichtsegler, wird dabei noch nicht intensiv genutzt. Häfen und Marinas in Wettbewerbsdestinationen setzen ihre maritimen Potenziale mit nutzungsorientierten Erlebnisarealen, abwechslungsreichem Mobiliar, Shops, Hotels, Gastronomie und Besucherattraktionen ganzjährig in Szene.*
>
> *Zielgruppenrelevanz: Als Inbegriff des maritimen Erlebnisses sind Häfen und Marinas grundsätzlich für Best Ager und anspruchsvolle Genießer von hohem Interesse. Sofern auch familienorientierte Infrastruktur und Services wie z. B. Spielanlagen, Entertainmenteinrichtungen und Piratenfahrten vorhanden sind, gilt dies auch für die Neuen Familien.*
>
> *Handlungsbedarf: Inwertsetzung von Häfen und Marinas als Beitrag zur Stärkung Schleswig-Holsteins als „Maritimes Urlaubs- und Erlebnisland“ sowie bessere Profilierung einzelner Hafenstandorte als Imageträger und Ausflugsziel.*
>
> *Maßnahmen*
>
> - *Stärkere Berücksichtigung von Häfen und Marinas im Rahmen einer ganzheitlichen, zielgruppenorientierten Ortsgestaltung (Erlebnisraumdesign),*

- *Verlagerung von Touristinfos und Veranstaltungseinrichtungen in den Hafen (z. B. Veranstaltungsflächen mit entsprechender Möblierung und technischer Infrastruktur),*
- *Installation von maritimen Wasser-Spiel-Installationen für Kinder,*
- *Erhöhung der Quantität und Qualität des Shop- und Gastronomieangebotes im Hafen,*
- *gezielte Entwicklung von Hafenbereichen und -flächen für die Ansiedlung von Hotels oder Beherbergungsbetrieben,*
- *Realisierung von Ferienwohnungen auf dem Wasser (Überwasser-Bungalows oder „Floating Homes“),*
- *Intensivierung von Mitsegelangeboten und Ausflugsschifffahrt,*
- *Realisierung von Wassertaxis,*
- *multifunktionale Ausstellungshallen und Edutainment-Einrichtungen.“*

Somit verweist der Leitfaden darauf, dass die Gemeinden sich auf ihre örtlichen Stärken und ihr „*Alleinstellungsmerkmal*“ neuorientieren müssen, wenn sie ihre touristische Attraktivität langfristig anheben wollen und

- dabei die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung (Best Ager), aber auch die der „*neuen Familie*“ zu berücksichtigen sind,
- Yachthäfen zu Erlebnisarealen für die drei Zielgruppen des Landes umzuwandeln sind unter Mitberücksichtigung der Bedürfnisse der Nichtsegler,
- eine gezielte Entwicklung von Hafenbereichen und -flächen für die Ansiedlung von Hotels oder Beherbergungsbetrieben einzuleiten ist.

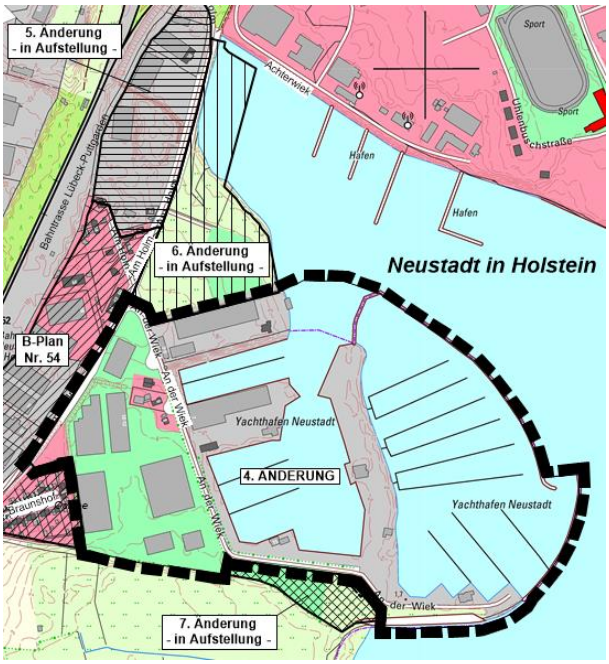
Folglich stellt sich die Situation folgendermaßen dar, dass:

- im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 54 – insbesondere in allen Sonstigen Sondergebieten und im nordwestlich gelegenen Gewerbegebiet - ein städtebaulicher Neuorientierungsbedarf besteht und
- das Land die an der Ostsee gelegenen Gemeinden und Städte dazu anhält, ihr „*Alleinstellungsmerkmal*“ zu definieren und ihre zukünftige städtebauliche Entwicklung zielorientiert auszurichten.

Diesem Erfordernis ist die Stadt Neustadt in Holstein nachgekommen, in dem sie die Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 54 - mit einem erkennbaren erhöhten städtebaulichen Ordnungserfordernis - analysiert hat.

Danach kristallisieren sich folgende Abschnitte heraus (vgl. Bild 2):

Bild 2: Übersicht Gliederungsbereiche



5. Änderung des Bebauungsplanes = Bereich nordwestlich der Straße „Am Holm“:

- Der Bebauungsplan lässt hier Nutzungen zu, die immissionstechnisch denen eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO entsprechen. Diese haben sich hier auch entsprechend angesiedelt. Ca. 50 Prozent der Fläche sind entsprechend mit Gewerbebetrieben, Bootslagerhallen und Betriebswohnungen bebaut (siehe Punkt 1.3.2.: Bestand).
- Von der Fläche aus besteht ein direkter Blick auf die Ostsee.
- Durch die Trennung durch die Straße „*Am Holm*“ fehlt der Fläche jedoch der direkte Zugang zur Ostsee.
- Die Fläche liegt zwischen gemischten Bauflächen, der Bundeswehr und der Bahntrasse Lübeck-Puttgarden und ist somit immissionsmäßig vorbelastet.
- Verkehrlich ist die Fläche über die Straße „*Am Holm*“ in Richtung Ortszentrum und in Richtung Autobahn A1 sehr gut erschlossen. Auch liegt sie direkt an den zentralen Radwegen in Richtung Ortskern.

Fazit:

Durch die imitierenden Nutzungen, die bauliche Vorbelastung der Fläche durch gewerbliche Nutzungen und die Trennung der Fläche zur Ostsee durch eine Straße gilt dieser Bereich als baulich stark vorbelasteter Bereich. Hier bietet sich eine städtebauliche Neuorientierung nur in eine Richtung an, die auch die vorhandenen Nutzungen mit integriert sowie eine Bauweise ermöglicht, die immissionstechnisch und städtebaulich der Lage gerecht wird bzw. die Umgebung aufwertet.

Diese Fläche eignet sich somit als gemischte Baufläche für gewerbliche Nutzung, hochwertige Büro- und Wohnfläche für eine Zielgruppe, die die maritime

Umgebung schätzt sowie die Verbindung zwischen Wohnen und Arbeiten; vergleichbar mit der „*Hafencity*“ in Hamburg.

6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes = Bereich nordöstlich der Straße „Am Holm“:

- Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich ein „*Sonstiges Sondergebiet – Bund*“ nach § 11 BauNVO fest. Mittlerweile nutzt der Bund die Fläche nicht mehr. Daher entstand in dem Bereich ein ca. 65 m langes, dreigeschossiges Bürogebäude, welches durch Gewerbebetriebe bzw. Freiberufler i. S. § 13 BauNVO genutzt wird.

Bild 3: Eigene Fotos vom 11.09.2013

Blick von Ost auf das Gebäude



Stellplatzanlage



Blick von Süd nach Nord



Blick von West nach Ost



- Die Fläche grenzt direkt an die Ostsee.
- Die Fläche liegt zwischen Gewerbeflächen, der Bundeswehr und der Bahntrasse Lübeck-Puttgarden und ist somit immissionsmäßig vorbelastet.
- Verkehrlich ist die Fläche ebenfalls über die Straße „*Am Holm*“ in Richtung Ortszentrum und in Richtung Autobahn A1 sehr gut erschlossen und liegt ebenfalls direkt an den zentralen Radwegen in Richtung Ortskern.

Fazit:

Durch die Lage direkt an der Ostsee bestehen unverwechselbare Sichtachsen von diesem Gebiet auf maritime Strukturen nach Nord und Ost. Der Standort ist nicht abgeschieden, sondern liegt innerhalb eines zentralen Ortes mit kurzen Wegen ins Ortszentrum (nach Norden), aber auch in Richtung der freien Landschaft (nach Süden). Zudem kann die Autobahn A1 innerhalb weniger Minuten erreicht werden. Die Fläche ist verfügbar und bisher nicht stark bebaut. Somit könnte hier kurzfristig die Umsetzung neuer Strukturen erfolgen.

Diese Fläche ist von maritimen Strukturen umgeben. Daher ist der Standort dafür geeignet, die vom g. Leitfaden „*Optimierung der Touristischen Infrastruktur*“ empfohlene Neuorientierung der Häfen und Marinas dahingehend einzuleiten, dass hier der Schwerpunkt für eine gezielte Entwicklung für die Ansiedlung von Hotels oder Beherbergungsbetrieben erfolgt, die insbesondere den Nutzern bzw. Gästen des angrenzenden Sportboothafens dienen. Diese sollen hier übernachten können und insb. am Tage das Angebot des Sportboothafens oder ihre dort liegenden Boote nutzen. Gleichzeitig sollen auf dem Gelände die dazugehörigen bzw. zweckgebundenen Shops und die Gastronomie entstehen, damit der gesamte Bereich ganzjährig in Szene gesetzt werden kann (vgl. g. Leitfaden: „*neue Familie*“, Singles und Paare zwischen 56 und 75 Jahren, die Best Ager, die ganzjährig reisen und sanfte naturnahe Aktivitäten in hochwertigen Beherbergungsangeboten mit Serviceelementen bevorzugen).

4. Änderung des Bebauungsplanes = Bereich südöstlich der Straße „Am Holm“:

- Wie bereits dargelegt, lässt der Bebauungsplan die notwendigen Sanitärgebäude, Servicebauten, Lager- und Reparaturhallen, Betriebswohnungen und Nutzflächen für die Beherbergung zu. Diese Nutzungen sind jedoch nicht dafür geeignet, um den gesamten Sportboothafenbereich so zu entwickeln, dass er den neuen Ansprüchen der Zielgruppen entspricht, die in den nächsten Jahren das touristische Bild prägen. Somit fehlen im Bebauungsplan die zulässigen Nutzungen, die es ermöglichen, die Empfehlungen des g. Leitfadens überhaupt umsetzen zu können, wie die Verlagerung von Tourist Infos und Veranstaltungseinrichtungen in den Hafen, eine Erhöhung des Shop- und Gastronomieangebotes im Hafen oder die Realisierung von Ferienwohnungen auf dem Wasser („*Floating Homes*“).
- Das Plangebiet ist durch die neu ausgebauten Straßen „*Am Holm*“ und „*An der Wiek*“ so erschlossen, dass ein erhöhter Zielverkehr aufgenommen werden kann.
- Es sind alle Flächen verfügbar. Somit kann kurzfristig mit einer touristisch orientierten Neuausrichtung des Gebietes begonnen werden.

Bild 4 Eigene Fotos vom 07.01.2014

Blick auf Steganlagen



Zweckgebundene Versorgungsangebote



Zweckgebundene Gewerbe



Nutzer des Hafens



Fazit:

Der Standort dient als Sportboothafen und soll als dieser neu und zukunftsfähig bzw. touristisch ausgerichtet werden. Dazu sind die planerischen Voraussetzungen dahingehend zu schaffen, dass die dazu erforderlichen touristischen Strukturen zielgerecht angesiedelt, mit Ausnahme von Hotels, da dieses bereits konkret nur im Bereich der 6. und 7. Änderung angesiedelt werden sollen, und dabei flexibel sowie langfristig auch bedarfsgerecht neu ausgerichtet werden können.

Damit dient der neu ausgerichtete Sportboothafen der Ergänzung des Angebotes für das geplante Mischgebiet im Bereich der 5. Änderung, des Hotels im Bereich der 6. Änderung und den touristischen Angeboten in Neustadt in Holstein selbst.

7. Änderung des Bebauungsplanes = Bereich südlich der Straße „An der Wiek“:

Bei der Prüfung des Hotelstandortes im Bereich der 6. Änderung, ob ein Interesse auf Seiten von Investoren für diesen Standort besteht, wurde deutlich, dass dieser Standort durchaus für ein „*Aktivhotel*“ geeignet ist; allerdings nicht im hochwertigen Hotelsegment. Stattdessen fand ein Standort im südlichen Bereich des Yachthafens ein wesentlich höheres Interesse bei den potentiellen Investoren (siehe Bild 5) für ein „*Lifestyle-Hotel*“, da dieser

- über den „360-Grad-Rundblick“ zur Ostsee verfügt,
- hervorragend erschlossen ist und
- über ein interessantes touristisches Umfeld verfügt

und daher für ein Hotel im hochwertigen Hotelsegment geeignet ist.

Um die tatsächliche Eignung beider Flächen für Hotels mit unterschiedlichen Zielgruppen neutral zu prüfen, gaben die Betreiber des Yachthafens im Oktober 2014 eine Potenzialanalyse in Auftrag. Diese überprüfte beide Standorte auf:

- ihre Eignung,
- gemeinsame Realisierbarkeit,
- bezogen auf Neustadt in Holstein selbst (vorhandener Bestand, Defizite etc.),
- bezogen auf die gesamte Ostseeküste Schleswig-Holstein, der Lübecker Bucht und in Bezug zu Fehmarn,
- Entwicklungstrends,
- Mitbewerber/Konkurrenz,
- Entwicklungspotentiale/Positionierungsmöglichkeiten etc.

Insgesamt konnte festgestellt werden, dass es sich um vielversprechende Projekte handelt mit mehrfachem Synergieeffekt:

- Eine konsequente Weiterentwicklung eines erfolgreichen Unternehmens.
- Eine Stärkung von Neustadt in Holstein als touristischem Standort im Sinne der übergeordneten regionalen und landesweiten Tourismuskonzeption.
- Ein attraktives Produkt für einen oder mehrere Betreiber.

Daher wurde dieser potentielle Hotelstandortes über die „*7. Änderung*“ in Form eines „*vorhabenbezogenen Bebauungsplanes*“ weitergeführt, mit dem Ziel, hier nur ein Hotel zuzulassen, welches den gehobenen Standard abdeckt. Dieser Bebauungsplan ist zwischenzeitlich in Kraft getreten.

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 54 werden die touristischen Angebote somit in ihrer Gesamtheit wie folgt neu geordnet:

Im Plangebiet gibt es 1.400 Liegeplätze, in der im Durchschnitt 4 Betten vorhanden sind. Daraus resultiert eine Maximalbelegung von 5.600 Personen. Zudem bestehen bereits 23 Apartments mit ca. 92 Betten. Insgesamt gibt es im Plangebiet bereits ca. 5.692 Betten.

Im Rahmen der 4. 6. und 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 werden folgende neue Angebote geschaffen:

Änderung	Angebot	Bettenanzahl
4.	65 schwimmende Ferienhäuser für 4 Personen (ersetzen je 2 Liegeplätze) bzw. max. Auslastung von 260 Personen	ca. 260
	Sicherung von 21 Ferienwohnungen mit 84 Betten	ca. 84
	1.270 verbleibende Liegeplätze mit durchschnittlich 4 Betten bzw. max. Auslastung von 5.080 Personen	ca. 5.080
6.	Hotel als Lifestyle-Hotel im 3-Sterne-Segment mit 100 Zimmern und 25 Feri-	ca. 370

	enhäuser mit 3 bis 8 Personen bzw. max. Auslastung von 370 Personen	
7.	Hotel mit 124 Zimmern und weniger als 300 Betten (Bebauungsplan gilt)	ca. 290
	Summe:	ca. 6.084

Im Rahmen der 4. 6. und 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 werden somit ca. 392 zusätzliche Betten für Urlauber geschaffen. Somit sind ca. 7 % mehr Betten möglich, als bisher vorhanden sind.

Die Stadt Neustadt in Holstein verfügt über Bauflächen an der touristisch attraktiven „*Wasserkante*“, die bereits maritim stark geprägt ist. Der Standort verfügt somit über ein zentrales Abgrenzungsmerkmal gegenüber anderen Gemeinden. Durch die Umstrukturierung des gesamten Gebietes zu einem Wohnstandort für „*aktive Menschen*“ und zu einem Erlebnisareal für die drei Zielgruppen des Landes Schleswig-Holstein, kann der gesamte Standort zu einem ganzjährig aktiv genutzten Standort - in einem bereits bebauten Innenbereich entwickelt werden, der sich dann optisch und atmosphärisch klar von anderen Standorten unterscheidet.

Um diese Zielkonzepte umsetzen zu können, besteht ein städtebaulicher Planungsbedarf dahingehend, die g. Planungskonzepte einzeln planerisch abzusichern und abschnittsweise umzusetzen. Grundvoraussetzung dafür ist die Änderung des Flächennutzungsplanes.

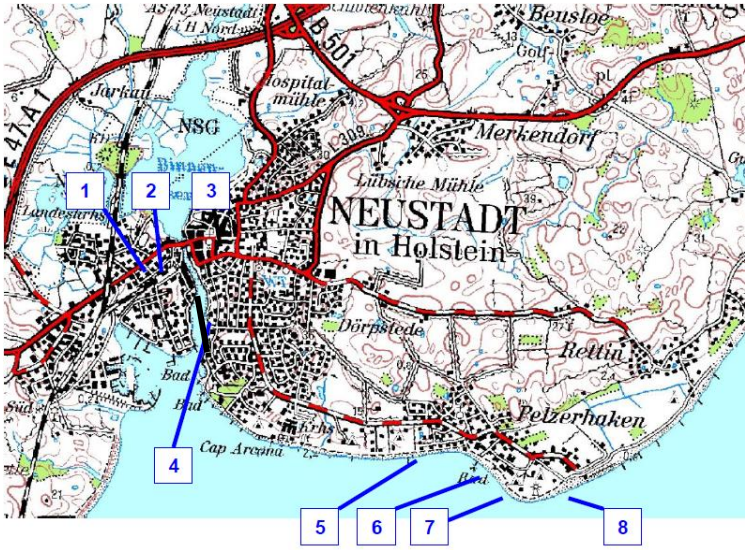
Somit bestehen im städtischen Innenbereich Flächen, die eine jeweils zielorientierte städtebauliche Neuordnung erfordern.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Zwecks Findung einer geeigneten Fläche für einen Hotelstandort, der im Norden des Plangebietes geplant ist, wurden im Vorwege innerhalb der Stadt Neustadt in Holstein alle in Frage kommenden Flächen geprüft. Relevant waren dabei folgende wesentlichen Auswahlkriterien:

a) Lage in Bezug zur Ostsee bzw. zu einem touristisch attraktiven Bereich
b) Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen, denn Hotels erfordern einen gewissen Lieferumfang
c) Erschließungssituation
   Die Erschließung muss auf die Bedürfnisse eines Hotels ausgerichtet sein. Es ist eine sichere Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück zu gewährleisten.
d) Verfügbarkeit einer bedarfsgerechten Mindestgröße
e) Eingriffe in Natur und Landschaft

Bild 5: Übersicht über die Untersuchungsstandorte



Aus diesen Auswahlkriterien ergibt sich folgende Bewertung:

Lfd. Nr.	Fläche	Bewertung	Eignung	
			ja	nein
1.	Hotel Stadt Hamburg, Lienaustraße 26 in Neustadt in Holstein			
		- Bestehendes Hotel in Neustadt in Holstein Höhe Sportplatz am Galgenberg. - Fehlende Erweiterungsmöglichkeiten wegen angrenzenden Sportplatz bzw. Gewerbebetrieb.		X

2.	Hotel Stadt Kiel, Lienaustraße/ L309 8 in Neustadt in Holstein			
		- Bestehendes Hotel in Neustadt in Holstein, welches von drei Seiten eingebettet ist im Altbaubestand, - Die vierte Seite grenzt an der Hauptzufahrt Richtung Altstadt. - Fehlende Erweiterungsmöglichkeiten.		X
3.	Hotel Holländersruh Kremper Straße 13 in Neustadt in Holstein			
		- Bestehendes Hotel in der Altstadt, welches von drei Seiten eingebettet ist im Altbaubestand, - Die vierte Seite grenzt an der Erschließungsstraße. - Fehlende Erweiterungsmöglichkeiten.		X
4.	Hotel Wallburg, Am Heisterbusch 4 in Neustadt in Holstein			
		- Bestehendes Hotel in Neustadt in Holstein mit Blick in Richtung Neustädter Binnenwasser. - Fehlende Erweiterungsmöglichkeiten Richtung Süden oder Norden wegen fehlender Eigentumsverhältnisse. - Erweiterungsabsichten sind nicht bekannt.		X

5.	Hotel EOS, Pelzerhakener Straße 43 in Neustadt-Pelzerhaken			
		- Das Hotel besteht bereits und liegt in Pelzerhaken, - Die Ostsee liegt in einer Entfernung von ca. 250 m. - Es hat als Zielgruppe den ruhesuchenden Ostseeurlauber. - Erweiterungsabsichten sind nicht bekannt. - Fazit: Fehlendes Marktinteresse		X
6.	Hotel Eichenhain, Eichenhain 2 in Neustadt-Pelzerhaken			
		- Das Hotel besteht bereits und liegt in Pelzerhaken in Ostseenähe. - Es hat als Zielgruppe den ruhesuchenden Ostseeurlauber. - Erweiterungsabsichten sind nicht bekannt. - Fazit: Fehlendes Marktinteresse	X	
7.	Ehemaliges Schulland-heim, Pelzerhaken in Neustadt-Pelzerhaken			

		- Grundstück liegt in erster Reihe zur Ostsee in Pelzerhaken - Ausweisung eines Hotels war möglich → über Jahre fand sich kein interessierter Investor, - Fazit: Fehlendes Marktinteresse	X	
8.	Kailua-Lodge, Pelzerhaken, Auf der Pelzerwiese 24 in Neustadt-Pelzerhaken			
		- Grundstück liegt in erster Reihe zur Ostsee in Pelzerhaken. - Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. - Ausweisung eines Hotels wäre möglich → allerdings ist hier erst eine zögerliche Annahme bzw. Entwicklung erkennbar. - Fazit: Fehlendes Marktinteresse	X	

Weiterhin wurde geprüft, ob

a) ein Hotel im Rahmen der Entwicklung des Hafenbereiches integrierbar wäre.

   Ergebnis: Die Konzeptionierung ist noch in den Anfängen. Zudem sind die Flächen in der Form nicht verfügbar.

b) andere Einbettung in die gesamtstädtische Entwicklung denkbar wäre:

   Ergebnis: Andere vergleichbare Flächenstandorte stehen nicht zur Verfügung.

Fazit: Der Hotelstandort ist im Plangebiet aus städtebaulicher Sicht umsetzbar. Es fehlt in und um Neustadt in Holstein herum an vergleichbaren Alternativstandorten.

Bei dem geplanten Mischgebiet handelt es sich um eine kleine Baulücke zwischen dem Sportboothafen und dem bestehenden Mischgebiet. Da sie sehr klein ist, ist sie grünordnerisch weder als Ackerfläche noch als Ausgleichsfläche nutzbar. Daher bietet sich in dem Bereich eine reine Nachverdichtung des Innenbereiches an.

Der Sportboothafen besteht bereits. Das Plangebiet ist zweckgebunden stark bebaut. Baurechte bestehen über den Bebauungsplan Nr. 54.

Die Fläche liegt in Neustadt in Holstein und ist von zwei Seiten von Bebauung umgeben. Im Nordwesten und Südosten schließt sich die Ostsee an. Somit liegen hervorragende Voraussetzungen für einen Sportboothafen vor. Folglich handelt es sich

hier um eine Fläche, die Bestandteil der vorhandenen Siedlungsstruktur ist und als diese baulich neu strukturiert werden soll.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Betracht ziehen lässt. Das Plangebiet:

- wird baulich genutzt,
- es ist direkt erschlossen und
- es liegt in einem Ort und zwar zwischen
- Mischgebieten nach § 6 BauNVO, Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO und einem Bundeswehrstandort nach § 11 BauNVO.

Auf Grund dieser Situation der besonderen Lage des Gebietes ist offensichtlich, dass dieses dominant für eine bauliche Sportboothafennutzung ist, die die vorhandene Baustruktur lediglich ergänzt. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Betracht.

1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

a) Durch das SO-Gebiet „Hotel“

Durch die Planung kann ein Beherbergungsbetrieb (= Hotel) entstehen mit erhöhten Anlieferverkehr durch Lkw´s und den Kundenverkehr. Diese Nutzungsform wäre jedoch bereits zulässig, wenn das Gebiet intensiv von der Bundeswehr genutzt worden wäre, da diese Immissionen erzeugen darf, die vergleichbar mit einem Industriegebiet sind. Auch waren diese Verkehrsströme bereits jetzt möglich, da sich ein kompaktes Bürogebäude an diesem Standort befindet. Da sich nur die Nutzer ändern, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, die die bisher zulässigen Immissionen (tags 60 dB (A) und nachts 50 dB (A)) überschreiten (siehe Anlage 4).

Im mittleren Bereich des Plangebietes ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 eine ca. 2.780 m² umfassende Aufforstungsfläche vorgesehen worden sowie eine Entwicklung zur Sukzessionsfläche. Erkennbar sind zwischen hohen Gräsern einzelne kleine Bäume und Sträucher. Das Ziel der damaligen Planung, eine zusammenhängende Gehölzfläche, wurde nicht erreicht. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) und der unteren Forstbehörde wird daher eine Verlagerung der Ausgleichsfläche auf den Bereich der Planzeichnung 2 im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 vorgesehen. Für den Fortfall der Sukzessionsflächen sind die Flurstücke 126 und 134 als Ausgleichsflächen bereits in das Beweidungskonzept "Salzwiesen am Holm" eingeflossen.

Das Regenrückhaltebecken, ein eingezäuntes technisches Bauwerk nördlich der Zufahrt zum Gebäude der Reederei wird je nach Pflegestand von Schilf bewachsen. Ein dauerhafter naturbelassener Lebensraum besteht jedoch nicht.

Der südwestliche Teilbereich des Plangebietes ist bisher unbebaut, es wurde eine Rasenfläche angelegt, die regelmäßig kurz gemäht wird. Als Schnittrasenfläche hat sie keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Sie wird auch als Rastplatz von Enten oder Gänsen genutzt. Dabei handelt es sich vermutlich um heimische Tiere, die mit der gesamten Region vertraut sind und je nach Zustand jeden relativ ungestörten Bereich in Parks und Gärten anfliegen. Sie können

andere Flächen innerhalb des räumlichen Zusammenhanges nutzen. Brutplätze sind nicht berührt.

Parallel der nordwestlichen Gebietsgrenze verläuft eine bepflanzte Böschung als Uferbepflanzung der Ostsee. Diese bleibt in ihren Bestand mit Pflanz- und Erhaltungsbindung gesichert. Für Tiere des Standortes bleibt damit eine Fläche im Zusammenhang mit ihrem bestehenden Lebensraum. Im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan vermindert sich die Fläche der möglichen Bebauung und es vergrößert sich die Grünfläche.

Durch die vollständige Bebauung des Plangebietes kann sich der Sichtbezug von der Ostsee aus ändern. Allerdings ist bereits jetzt eine Bebauung der Fläche zulässig. Zudem stehen auf der Fläche und in ihrer direkten Umgebung bereits massive Gebäude, welche das Gebiet in einer dominanten Form prägen. Somit hat deren Bebauung keinen wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild.

Die mit den Zielen des FFH-Gebietes abgestimmten Maßnahmen im Gebiet – Planzeichnung 2 und Beweidung der Flurstücke 126 und 134 – dienen hingegen der Aufwertung des FFH-Gebietes.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

b) Durch das SO-Gebiet „Sportboothafen“ und das M-Gebiet

Die Nutzungsart im Plangebiet wird nicht wesentlich geändert. So sind neben der Sportbootnutzung bereits heute schon Gewerbebetriebe zulässig, die Boote bauen und warten, aber auch Ferienwohnungen.

Nicht mehr ausgewiesen werden die Bäume nahe der Ostseeküste bzw. in den Sondergebietsflächen. Bäume in der Nähe der Ostsee stellen häufig eine Gefahr für die Sicherung des Hochwasserschutzes zur Ostsee dar. Daher werden diese Anpflanzungen nicht mehr verbindlich gesichert. Zudem hat sich gezeigt, dass innerhalb der gewerblich genutzten Flächen die Anpflanzungen nicht umgesetzt bzw. erhalten worden sind. Auf Grund der Größe vieler Sportboote und deren Rangierbedarf, ist die Erhaltung der Grünstrukturen auf diesen Flächen praktisch nicht realisierbar.

Durch die vollständige Bebauung des Plangebietes kann sich der Sichtbezug von der Ostsee aus ändern. Allerdings ist bereits jetzt eine Bebauung der Fläche zulässig. Zudem stehen auf der Fläche bereits massive Hallenbauten, die auch zukünftig das Gebiet in einer dominanten Form prägen werden. Somit hat deren Bebauung keinen wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild.

Durch schwimmende Ferienhäuser könnte der Boden der Ostsee in den betroffenen Bereichen verschattet werden. Da an den Stellen bereits Boote in unterschiedlichen Größen und Breiten liegen, die nicht regelmäßig weg fahren, verändert sich an dieser Situation nichts.

Für die dauerhaft installierten, schwimmenden Ferienhäuser bedeutet es eine Beanspruchung der Wasserfläche, jedoch nicht eine Flächenversiegelung wie bei landseitigen oder auch festen ins Wasser hinein errichteten Bauwerken. Für die Hausboote werden für einzelne Befestigungspfähle jeweils wenige Quadratzentime-

ter Fläche verbraucht, diese bestehen aber bereits. Eine zusätzliche Versiegelung ist somit äußerst gering.

Wesentliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Lebensraumes der Ostsee sind daher nicht zu erwarten.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
	Aufstellungsbeschluss	§ 5 BauGB	
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	28.10.2014*
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	24.04.2014 – 30.05.2014*
x	**Auslegungsbeschluss**		
	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	
	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	
	Erneuter Auslegungsbeschluss		
	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) BauGB	
	Erneute öffentliche Beteiligung	§ 4a (3) BauGB	
	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung	§ 5 BauGB	

* im Rahmen der 4. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Die wirksame 11. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt den nördlichen Teil des Plangebietes als Wasserfläche dar, den nordwestlichen Teil als „*Sonderbaufläche-Bund*“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, den westlichen Teil als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, den überwiegenden südlichen Bereich des Plangebietes als „*Sonstiges Sondergebiet - Sportboothafen*“ nach § 11 BauNVO und den verbleibenden Bereich der Ostsee als Wasserfläche-Hafen nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 54 (siehe Bild 1) mit seiner 1. und 2. Änderung.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Westlich des Plangebietes steht das Funkfeuer der Wasserschifffahrt (§ 139 Landeswassergesetz; LWG vom 11.02.2008, GVOBl. 2008, 91). Dieses muss frei sichtbar bleiben und darf daher nicht verbaut werden.

Im nordwestlichen SO-Gebiet-Hotel (ehemals Bund) erfolgte eine 2.780 m² große Aufforstung im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG). Diese hat sich jedoch nicht waldmäßig entwickelt, wie gewünscht. Daher erfolgt eine Umverlegung im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54. Im Rahmen des parallel

laufenden Bebauungsplanes wird ein Antrag auf Inaussichtstellung für eine Umwandlung nach § 9 LWaldG gestellt.

Nach § 35 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) ist an Küsten ein Abstand von mindestens 150 m landwärts von der Küstenlinie einzuhalten. Nach § 35 Abs. 3 Nr. 5 LNatSchG gilt das Bauverbot jedoch nicht für Sportboothäfen, jedoch für des SO-Gebiet-Hotel. Ausnahmen können nach § 35 Abs. 4 LNatSchG im Rahmen einer Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes erteilt werden. Im Verfahren wird daher ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme für das SO-Gebiet-Hotel gestellt.

Weiterhin liegt das gesamte Plangebiet ebenfalls 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 wird ebenfalls im Planverfahren eine Inaussichtstellung nach § 70 Abs. 3 WasG SH beantragt.

Bild 6: Eigene Fotos vom 07.01.2014

Innere Hafenkante



Mole im Nordosten



Südlich des Plangebietes beginnt das FFH-Gebiet DE-1930-330 „*Strandniederungen südlich Neustadt*“ gemäß der *„Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder FFH-Richtlinie)“.*

Dabei handelt es sich um eine kaum erschlossene kleine Küstenniederung mit zwei kleineren, bei Ostseehochwasser überfluteten Niederungen/Lagunen mit vorgelagertem Strand sowie nach Süden sich anschließendem Steilküstenbereich. Als schutzwürdig gelten die kleinen, aber kaum beeinträchtigten Lagunensituationen mit ihren umgebenden naturnahen Biotopkomplexen.

Durch die Abgrenzung des Plangebietes zum FFH-Gebiet durch eine bepflanzte Böschung, durch eine bis an die Ostsee heranreichende Zaunanlage und die fehlenden Wegeverbindungen, bzw. den einen geplanten gelenkten Weg, sowie auf Grund der definierten Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet, sind keine Berührungspunkte zwischen Planung und dem FFH-Gebiet zu erkennen.

Bild 7: Auszug aus dem Umweltatlas des Landes Schleswig-Holstein unter http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php vom 06.08.2013



Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich von Neustadt in Holstein; zwischen den Straßen Braunshof, Am Holm, Achterwiek und der Ostsee sowie beidseitig der Straße An der Wiek.

1.3.2 Bestandsaufnahme

An das Plangebiet grenzen

- im Nordosten die Bundeswehr mit zweigeschossigen, massiven Gebäuden,
- im Osten und Südosten die Ostsee,
- im Südwesten ein Mischgebiet mit kleinteiligen, eingeschossigen Wohnstrukturen (ehemalige Eisenbahnersiedlung),
- im Westen ein Gewerbegebiet mit ein- bis zweigeschossigen, kompakten Hallen, denen sich die Bahntrasse Lübeck-Puttgarden anschließt und
- im Süden Grünstrukturen und ein Sonstiges Sondergebiet Hotel.

Der nördliche Teil (siehe Bild 3; geplantes SO-Gebiet-Hotel) ist von der Ostsee im Osten und der Straße „Am Holm“ und dem Böschungsbewuchs im Westen geprägt. Diesem Bereich schließt sich im Süden eine Ruderalfläche an, die von einzelnen kleineren Gehölzen und einzelnen Schilfinseln geprägt ist.

Die verbleibende Fläche ist im Wesentlichen baulich geprägt. Im Osten steht ein dreigeschossiges, kompaktes Bürogebäude. Dem schließt sich im Westen die dazugehörige Stellplatzanlage an. Das verbleibende Gebiet wird intensiv als Grünfläche bewirtschaftet.

Im Plangebiet selbst befindet sich im Norden ein Regenrückhaltebecken, welches stark eingegrünt ist. Dieses ist Bestandteil des örtlichen Gesamtentwässerungskonzeptes.

Das Gelände fällt von Südwest in Richtung Norden und Osten.

Das südlich gelegene Plangebiet (siehe Bild 4) selbst dient als Sportboothafen. Im Norden und Westen konzentrieren sich Gewerbebetriebe, die dem Bau, der Reparatur und der Lagerung von Sportbooten dienen. Hier erfolgt auch der Verkauf von allem, was zum Wassersport benötigt wird.

Im verbleibenden Bereich liegt der eigentliche Sportboothafen. Hier befindet sich die Verwaltung, die Gastronomie, kleine Läden, die der Versorgung der Wassersportler dienen, alle technischen Anlagen, die zum Einsetzen der Boote erforderlich sind, die sanitären Versorgungsstationen, aber auch Spielplätze, Grillhütten, Aussichtstürme, die Stellplätze für die Wassersportler und Beherbergungsbetriebe für die Urlauber, die dieses Ambiente lieben.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Hier wird technisch von der Bebaubarkeit ausgegangen.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Darstellungen

Da sparsam mit Boden umzugehen ist und der Innenbereich vor dem Außenbereich zu bebauen ist, soll zukünftig eine bauliche Nutzung der kleinen im südwestlichen Plangebiet gelegenen. Durch die abgelegene Nutzung der Fläche vom Sondergebiet fehlt der erforderliche Bezug zu dieser Nutzung, der eine optimale Bewirtschaftung zulässt.

Als Vorzugsvariante erweist sich daher die Erweiterung des südlich angrenzenden „*gemischten Baufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (Braunshof) auf diese Fläche. Die Anbindung kann direkt über die Straße „Am Holm“ erfolgen.

Das nördlich gelegene Plangebiet soll ausschließlich dem Beherbergungsgewerbe (sprich: Hotels) vorgehalten werden. Daher wird die Art der baulichen Nutzung als „*Sonstiges Sondergebiet*“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „*Hotel*“ - dargestellt.

Die übrige Fläche auf dem Festland bleibt als „*Sonstiges Sondergebiet*“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „*Sportboothafen*“ erhalten.

Planungsziel für das gesamte Gebiet ist die Schaffung einer gemischten Nutzung von maritimen Angeboten, die unterschiedliche Zielgruppen ansprechen. Daher soll

auf einigen Teilen auf dem Wasser eine Mischbarkeit von schwimmenden Ferienhäusern – die durchaus versetzt werden können – und Jachten möglich sein, wobei die schwimmenden Ferienhäuser den Jachten wesentlich untergeordnet sind. Ein reines, unveränderbares Gebiet aus schwimmenden Ferienhäusern i. S. 10 BauNVO ist somit nicht vorgesehen. Folglich entspricht das Planungsziel keinem Gebietstyp nach §§ 2 bis 10 BauNVO. Somit kommt nur die Absicherung nach § 11 BauNVO in Frage. Daher wird der Bereich, in den Jachten und schwimmende Ferienhäuser zugelassen werden, als Sonstiges Sondergebiet Sportboothafen“ nach § 11 BauNVO dargestellt.

Die übrige Wasserfläche der Ostsee wird als „*Fläche für Wasser*“ mit der Zweckbestimmung „*Sportboothafen*“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB gesichert.

2.2 Erschließung

Verkehrlich ist die Fläche des Plangebietes über die Straße „Am Holm“ in Richtung Ortszentrum und in Richtung Autobahn A1 sehr gut erschlossen und liegt ebenfalls direkt an den zentralen Radwegen in Richtung Ortskern.

Zudem sichert ein Bahnhof in Neustadt in Holstein die Erreichbarkeit per Zug. Westlich des Plangebietes verläuft die Bahntrasse Lübeck-Puttgarden. In der Vergangenheit gab es in dem Bereich einen Haltepunkt. Diesen wieder neu einzurichten, ist Ziel der Stadt. Damit könnte der Standort der Marina für neue touristische Zielgruppen (siehe dazu Punkt 1.1.2) wesentlich attraktiver zugänglich werden. Zwecks Vorbereitung der Zielumsetzung wurde im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen der Bahntrasse und der Straße „Am Holm“ gesichert.

Die Planung bereitet den Bau eines Hotels im Norden des Plangebietes vor. In dieser Fläche steht bereits ein Bürogebäude, welches durch Mitarbeiter und Kunden intensiv genutzt werden kann. Nach dem Ursprungsplan kann auch die Bundeswehr an diesem Standort wieder aktiv werden; ohne immissionsrechtlich eingeschränkt zu sein. Somit ist bereits jetzt eine intensive Nutzung des Grundstückes vorhanden und auch zulässig.

Des Weiteren bereitet die Planung die Neuausrichtung des Sportboothafens vor, um der bisherigen Anzahl an Wassersportlern stabil zu halten bzw. diesen auch weiter als Sporthafen zu bedienen. Wesentlich wird dabei zukünftig die Neuausrichtung der Unterbringungs- und Vermietungsform sein. Ein wesentlicher Zusatzverkehr ist daher nicht zu erwarten.

Die zugehörigen Erschließungsstraßen „*Am Holm*“ und *„An der Wiek“* sind so ausgebaut, dass sie den zulässigen Verkehr bereits aufnehmen können.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Begründung der grünordnerischen Darstellungen

Die Planung beinhaltet keine grünordnerischen Darstellungen.

2.3.2 Eingriff und Ausgleich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung und der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 und die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes regeln alle die Bebaubarkeit derselben Bauflächen. Somit sichern alle drei Planungen zusammen die Umsetzung des gemeindlichen Planungszieles. Für die 4. Änderung und die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 wurden Ausgleichsbilanzierungen erstellt. Da die Änderung des Flächennutzungsplanes nur ihre Wirkung zusammen mit den Bebauungsplänen entfalten kann, können diese Bilanzierungen ebenfalls für diese Planung, im Rahmen der Abschichtungsregel nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB, wie folgt **übernommen** werden:

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 *„Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“* sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig.

„Für das SO-Gebiet „Hotel“ (vergleiche 6. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 54) – Planzeichnung 1 - gilt der Bebauungsplan Nr. 54. Für das M-Gebiet und SO-Gebiet „Sportboothafen“ (vergleiche 4. Änderung des B-Plans Nr. 54) gilt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54. Somit gelten diese Teile bisher als genehmigter Innenbereich nach § 30 BauGB. Folglich ist der Ausgleich nur für die Neuplanung zu ermitteln. Folgend wird untersucht, ob die Änderung des Bebauungsplanes zu weiteren Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft führen, als bisher zulässig sind.

Nach dem g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (*Oberflächengewässer, Grundwasser*), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet. Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Die Stadt Neustadt in Holstein ist eine fremdenverkehrs- und umwelterhaltend orientierte Stadt. Ihr Potential ist die unverwechselbare Landschaft. Auf dieser Grundlage soll gerade der Tourismus im Plangebiet und der – bereits bebauten - Umgebung gefördert werden. Daher liegt es im Interesse der Stadt, dass der zu erwartende Eingriff nach der geltenden Richtlinie mit mindestens 100 % erbracht wird.

a) Ermittlung des Eingriffes

SO-Gebiet „Hotel“ (vergleiche 6. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 54)

Der geltende Bebauungsplan Nr. 54 lässt für den Bereich der 6. Änderung folgende Bebauung zu: Gesamtgröße des Grundstückes 31.116 m² x Grundflächenzahl 0,4 = 12.446 m². Außerdem waren 12.358 m² des Grundstückes als Grünfläche festgesetzt. 9.578 m² hiervon waren als Sukzessionsfläche vorgesehen, 2.780 m² sollten flächig aufgeforstet werden. Außerdem waren innerhalb des B-Plan-Gebietes 3.402 m² als Verkehrsflächen, 2.819 m² als öffentliche Grünflächen und 9.813 m² als Wasserfläche festgesetzt.

Darüber hinaus wäre es nach der damals gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1986 möglich gewesen, die restliche Fläche des Sondergebietes, mit Ausnahme der Grünfestsetzungen innerhalb des Gebietes, mit Stellplätzen und Zufahrten zu versiegeln. Danach wäre innerhalb des Plangebietes eine Versiegelung von 22.160 m² möglich gewesen (Sondergebiet 31.116 m² - Grünflächen 12.358 m² + Verkehrsfläche 3.402 m²).

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Neuerrichtung eines Hotels sowie von Ferienhäusern mit Nebenanlagen ermöglicht werden.

Folgende Flächen dürfen überbaut werden:

Baugebiet gesamt	Fläche in m²	Baugebiet gegliedert	Zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m²	Zulässige Überschreitung, 0,5	Bebaubare Fläche gesamt
SO	30.884	SO_1	780	390	1.170
		SO_2	2.470	1.235	3.705
		SO_3	3.000	1.500	4.500
Verkehrsfläche	3.651				3.651
gesamt	34.535		6.250	3.125	13.026

Die jetzige Planung sieht somit eine maximale Versiegelung von 13.026 m² vor. D. h. nach der neuen Planung dürfen 9.134 m² weniger versiegelt werden als nach der alten Planung möglich gewesen wären. Es kann allerdings die innerhalb des B-Plan-Gebietes liegende 12.358 m² großen Ausgleichsfläche mit überbaut werden. Diese Fläche ist daher an anderer Stelle zu realisieren. In der 6. Änderung werden 1.665 m² Verkehrsgrün und 2.336 m² Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) festgesetzt, zusammen also 4.001 m².

M-Gebiet und SO-Gebiet „Sportboothafen“ (vergleiche 4. Änderung des B-Plans Nr. 54)

Der geltende Bebauungsplan Nr. 54, 2. Änderung lässt für den Bereich der 4. Änderung folgende Bebauung zu:

121.495 m² Sonder- und Mischgebiet x 0,3 Grundflächenzahl (= 36.448,50 m²) + zulässige Überschreitung der Versiegelung um 50%(= 18.224,25 m²) + Straßenfläche (5.180 m²)= 59.852,75 m².

Gleichzeitig werden in dem geltenden B-Plan Nr. 54 für den Bereich der 4. Änderung innerhalb des Sondergebietes etwa 12.680 m² Grünflächen und 7 Einzelbäume als anzupflanzen und zu erhalten festgesetzt. Für 635 Stellplätze sind insgesamt weitere 159 Bäume (4 je Stellplatz) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Tatsächlich ist bereits jetzt eine Versiegelung von 105.160 m² vorhanden.

Der B-Plan Nr. 54 aus dem Jahre 1992 gibt für das Sondergebiet und das Mischgebiet auch eine Grundflächenzahl von 0,3 an. Da hier aber noch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1986 zugrunde gelegt wurde, bedeutet dies, dass eine Fläche von 36.448,50 m² mit Gebäuden versiegelt werden konnte. Darüber hinaus wäre es nach dieser BauNVO möglich gewesen, die restliche Fläche (mit Ausnahme der Grünfestsetzungen innerhalb der Gebiete) mit Stellplätzen und Zufahrten zu versiegeln. Danach wäre innerhalb des Plangebietes eine Versiegelung von **113.995 m²** möglich gewesen (Mischgebiet 8.100 m² + Sondergebiet 113.394 m² + Straße 5.181 m² - Grünflächen 12.680 m²). Diese Ausgangssituation

sollte in der 2. Änderung sicherlich beibehalten werden. Hier wurde allerdings nur der Hinweis auf die neue Baunutzungsverordnung gegeben, ohne die Grundflächenzahl entsprechend anzupassen. Daher wird für die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung von den Werten des B-Planes aus dem Jahre1992 ausgegangen, da für diese Werte auch die Ausgleichsflächen berechnet wurden.
Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die dem Betrieb des freizeitorientierten Sportboothafens dienen, ermöglicht werden. Insbesondere geht es um die Errichtung schwimmender Häuser als Ferienhäuser/Ferienwohnungen innerhalb des bestehenden Hafens.

Folgende Flächen dürfen überbaut werden:

Baugebiet	Fläche in m²	GRZ/ max. GRZ	Zulässige bebaubare Fläche nach Grundflächenzahl in m²	Zulässige Überschreitung in m²	Bebaubare Fläche gesamt in m²
SO_1	12.310	0,6/1,0	7.386,00	4.924,00	12.310,00
SO_2	50.263	0,6/0,8	30.157,80	10.052,60	40.210,40
SO_3	51.077	0,25/1,0	12.769,25	38.307,75	51.077,00
SO_4	85.500	0,1	8.550,00		8.550,00
MI	1.473	0,5/0,7	736,50	294,60	1.031,10
Verkehrsfläche öffentlich	4.212				4.212,00
Verkehrsfläche privat	5.440				5.440,00
gesamt	210.275		59.599,55	53.578,95	122.830,50

Insgesamt ist somit eine maximal **122.830,50 m²** große Fläche mit baulichen Anlagen nach § 19 (2) BauNVO sowie Stellplätzen und Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO zu überbauen.

Außerdem werden von den im ursprünglichen B-Plan festgesetzten 12.680 m² Grünflächen und den 166 Bäumen lediglich noch 4.224 m² Grünfläche festgesetzt.

Nachfolgend werden für die Teilgebiete die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild beschrieben und die Eingriffe in diese Schutzgüter entsprechend des oben genannten Runderlasses bewertet.

<u>Arten und Lebensgemeinschaften:</u>

SO-Gebiet „Hotel“ (vergleiche 6. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 54)

Das Plangebiet – Planzeichnung 1 - liegt in einem anthropogen geprägten, städtischen Bereich, an den in drei Richtungen Bebauung und in eine Richtung der intensiv genutzte Bereich der Ostsee mit Marine- und Yachthafen angrenzt. Innerhalb des Plangebietes steht ein dreigeschossiges, über 60 m langes Gebäude, an das sich nach Westen eine befestigte über 3.000 m² große Stellplatzfläche anschließt, die durch eine innerhalb des Plangebietes verlaufende Straße erschlossen wird, die wiederum von der Straße „Am Holm“ abzweigt, die die westliche Grenze des Plangebietes bildet. Westlich der Stellplätze und östlich des Gebäudes schließen sich kurzrasige Flächen an. An die östlichen Flächen grenzt eine mit heimischen Gehölzen bestandene Böschung an, die bis an das Wasser der Ostsee heranreicht. Die

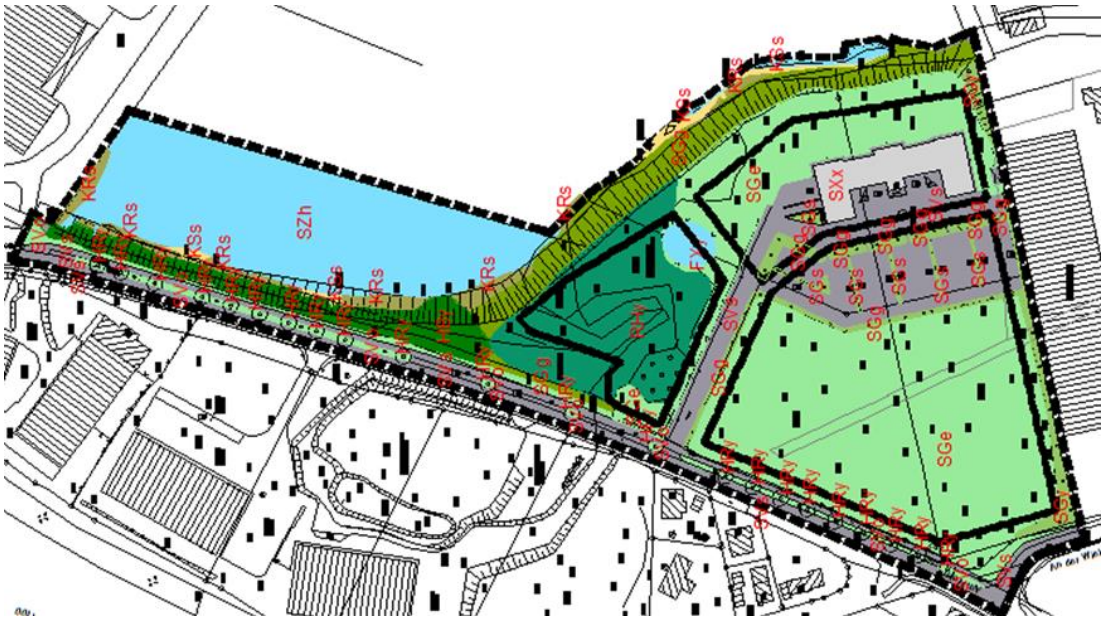
Gehölze werden regelmäßig geschnitten bzw. auf den Stock gesetzt. An dem Fuße der Böschung haben sich stellenweise kleine Schilfbestände gebildet, die aufgrund ihrer Größe nicht gesetzlich geschützt sind. Parallel zur Straße „Am Holm“ verläuft innerhalb des Plangebietes ein Rad- und Fußweg, der von der Straße durch einen Grünstreifen abgegrenzt ist, in dem teilweise junge Bäume wachsen. Nördlich der Rasenflächen und der bebauten Bereiche liegen weitere Grünflächen, die teilweise ebenfalls kurz gemäht werden und teilweise extensiver ausgebildet sind, hier sind neben Schilf Arten der Flutrasen und Ruderalarten vertreten. Innerhalb dieser Fläche liegt ein naturnah gestaltetes Regenwasserrückhaltebecken, das teilweise auch von Schilf bewachsen ist. Sämtliche Schilfflächen werden regelmäßig gemäht. Nördlich schließt sich eine Böschungsbepflanzung mit heimischen Gehölzen an. Diese Böschung stellt gleichzeitig die Straßenböschung der Straße „Am Holm“ dar. An dem Fuß der Böschung und teilweise auf der Böschung befinden sich gesetzlich geschützte Schilfbestände.

Bild 8 und 9 geben einen Überblick über die einzelnen Biotoptypen (vergl. Umweltbericht 7.2.1)

Bild 8: Überblick über die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Code	Bezeichnung	Schutzstatus
KSs	Vegetationsfreier Strand	
KRs	Schilf-Brackwasserröhricht	§ 30 BNatSchG (Mindestfläche 100 m²; Mindestbreite 5m)
HRy	Baumreihe aus heimischen Laubbäumen	
HBy	Sonstiges Gebüsch	
FXy	Sonstiges naturfernes Gewässer	
RHy	Sonstige Ruderalfläche	
SVs	Vollversiegelte Verkehrsfläche	
SVo	Straßenbegleitgrün ohne Gehölze	
SXx	Neue Bausubstanz	
SGe	Rasenfläche, arten- oder strukturreich	
SGs	urbanes Ziergehölz und -staudenbeet	
SGg	urbanes Gebüsch mit heimischen Arten	
SGy	urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten	
SZh	Hafenanlage	

Bild 9: Biotopenkartierung



Die kurz gemähte Rasenfläche im Süden des Plangebietes hat keinen besonderen Wert als Lebensraum. Die temporäre Nutzung als Äsungs- und Aufenthaltsfläche von Enten oder Gänsen wird in Zukunft auf den verbleibenden aber kleiner strukturierten Grünflächen eher nicht stattfinden, es handelt sich jedoch nicht um Brutplätze. Die Tiere können auf Flächen in der Umgebung (Holmwiesen) ausweichen. Die in dem anderen Teil geplante Entwicklung einer Gehölzfläche hat nur in kleinen Teilbereichen stattgefunden, sodass hier auch kaum typische Arten vorkommen. Die wenigen eventuell vorhandenen Arten der Gehölze können in die als zu erhalten festgesetzte Grünfläche im nördlichen Teil des Plangebietes ausweichen. Statt der Gehölzfläche hat sich eine aufgrund der herrschenden Bodenverdichtung feuchte Ruderalfläche entwickelt, die aufgrund der geringen Größe, der relativ isolierten Lage und der angrenzenden intensiven Nutzung lediglich eine untergeordnete Bedeutung als Aufenthalts- und Nahrungsraum für Arten hat.

Durch die Planung kommt es gegenüber dem Bestand zu einem Verlust der Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel) und als Lebensraum für Pflanzen, da sich der Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand geringfügig erhöht. Gegenüber dem Ursprungsplan, der ja immer noch umgesetzt werden könnte, verringert sich die mögliche Versiegelung aber erheblich, sodass man nicht davon ausgehen kann, dass durch die Ausweisung eines Baufeldes auf einem bereits als Baufläche ausgewiesenen Sondergebietsstandort erhebliche negative Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften ausgehen.

Aufgrund des hohen, vorhandenen Versiegelungsgrades im Gesamtbereich des Bebauungsplanes 54 wurden aktuelle faunistische Bestandsaufnahmen nicht erhoben. Es erfolgte eine Auswertung der vorhandenen Daten, insbesondere des Brutvogelatlasses Schleswig-Holstein[1], als Grundlage einer Potenzialabschätzung wert-

[1] *Angaben gemäß B. Koop, R. K. Bernd (2014): „Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Band 7 Zweiter*

bestimmender Vogelarten. Danach werden im betreffenden Planquadrat, in dem das Plangebiet liegt, – TK 1930-, 75 Vogelarten erfasst, wovon 9 mehr oder weniger stark gefährdet bzw. besonders geschützt sind. Vier dieser Arten könnten demnach im Plangebiet vorkommen (vergl. Umweltbericht 7.2.1): Teichhuhn, Neuntöter, Kuckuck und Dohle.

Das Teichhuhn könnte versuchen, innerhalb des Regenwasserrückhaltebeckens zu brüten. Da es sich hier um eine funktionsgebundene Wasserfläche handelt, in die jederzeit eingegriffen werden kann, erscheint ein Bruterfolg hier aber sehr fraglich. Der Kuckuck und der Neuntöter könnten in dem Gebüsch auf der Böschung am östlichen Rand des Plangebietes einen Lebensraum finden. Als Höhlenbrüter benötigt die Dohle alte Baumhöhlen oder Gebäudenischen als Brutplatz. Beides ist im Plangebiet nicht gegeben.

Zusätzlich wurden noch die Rast- und Zugvogelerfassungen der OAG herangezogen, wobei nur für ausgewählte Arten die genaue Aufsplittung der Gesamtzahlen nach den einzelnen Erfassungsterminen abgefragt wurde. Danach hielten sich im Yachthafengebiet im Winter größere Trupps von Reiherenten und Silbermöwen auf. In kleineren Trupps traten Tafelente, Bergente, Sturmmöwe und Lachmöwe auf.

Dem LLUR lagen keine zusätzlichen Daten aus dem Artenkataster vor.

Gute 350 m südlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Strandniederungen südlich Neustadt“ (*DE1930-330*). Zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet liegen bebaute und intensiv genutzte Hafenflächen.

Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet „Neustädter Binnenwasser“ (DE 1830-301) beginnt etwa 670 m nordwestlich des Plangebietes und erstreckt sich weiter nach Norden. Zwischen dem Plangebiet und dem Vogelschutzgebiet befinden sich neben der Bahnstrecke Misch- und Sondergebiete.

Andere Säugetiere, Amphibien, Reptilien und Insekten wurden innerhalb des Plangebietes nicht näher untersucht.

Bewertung: Mit Ausnahme des Schilf-Brackwasser-Röhrichts befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes. Aufgrund der geringen Größe der südlichen Bestände von unter 100 m² sind lediglich die nördlichen Bestände gesetzlich geschützt. In die Röhrichtbestände wird nicht eingegriffen.

Im Plangebiet sind keine Brut- und Nahrungsplätze oder Lebensräume besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten bekannt.

Es werden Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz beansprucht.

Die nach dem alten B-Plan geplante Ausgleichsfläche kann überbaut werden. Diese Fläche ist daher an anderer Stelle zu realisieren, um die geplanten Lebensräume langfristig zu sichern.

Natura 2000- Gebiete oder andere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Brutvogelatlas“, Wachholtz Verlag, Neumünster

M-Gebiet und SO-Gebiet „Sportboothafen“ (vergleiche 4. Änderung des B-Plans Nr. 54)

Das Plangebiet liegt in einem anthropogen stark geprägten, städtischen Bereich und nicht in der offenen Landschaft. Angeordnet sind dort eine Werft, Lager- und Ausstellungshallen, verschiedene Verkaufsbüros für maritimes Equipment, ein Hafenbüro, zwei Appartementhäuser, zwei Restaurants, ein Mini-Markt, eine Wasser-Tankstelle mit Fäkalienentsorgung, mehrere Sanitärgebäude, Stellplätze, Grillplätze und eine Hundewiese.

Durchzogen ist das Ganze durch die Straße „An der Wiek“ mit einem einseitig angeordneten Gehweg und den Zufahrten zu den Gebäuden und Stellplätzen. Die Stellplätze werden in den Wintermonaten teilweise als Lagerplätze für die Boote genutzt. Teilweise sind die Stellplätze mit Rasengittersteinen oder Kies befestigt.

An den Verkehrsflächen befinden sich Flächen mit regelmäßig geschnittenen Hecken und Bodendeckern bzw. Rasenflächen. Entlang dieser Abstandsgrünflächen stehen in unregelmäßigen Abständen heimische Laubbäume und Kiefern

Die Hundewiese ist in den Randbereichen von einem Ruderalstreifen umgeben.

Zwischen einzelnen Hallen liegen z. T. Gebüsche bzw. Gehölzstreifen aus überwiegend heimischen Gehölzarten. Dies gilt auch für das Gehölz an der nördlichen Grenze des Plangebietes. Innerhalb des Gehölzstreifens nördlich des Nordhafens treten verstärkt Kiefern auf.

An der südwestlichen Plangebietsgrenze wächst auf einem Knickwall ein Knick aus heimischen Gehölzen. Nach Westen hin ist er nur noch lückig ausgebildet, dieser Bereich wurde zudem in den letzten Jahren geknickt, so dass die Brennnessel hier Dominanzbestände entwickelt hat. Ein etwa 165 m langes Reststück eines Knicks aus heimischen Gehölzen auf einem Knickwall befindet sich zudem im westlichen Bereich des Pangebietes westlich von Halle 4 und 5. Ein Teil der Gehölze wurde stark beschnitten, da der Bestand unmittelbar an die Siedlung Braunshof angrenzt. Aufgrund seiner Lage inmitten von Siedlungsflächen wird er unter dem Biotoptyp sonstige Feldhecke erfasst, da er die ursprüngliche Biotopfunktion eines Knicks nicht mehr wahrnehmen kann.

Innerhalb des Hafenbeckens gibt es zahlreiche Anlagestege. Der Landbereich zwischen dem Süd- und dem Osthafen ist teilweise mit einer Steinschüttung befestigt. Eine weitere Steinschüttung befindet sich an der südlichen Grenze im Osten des Plangebietes.

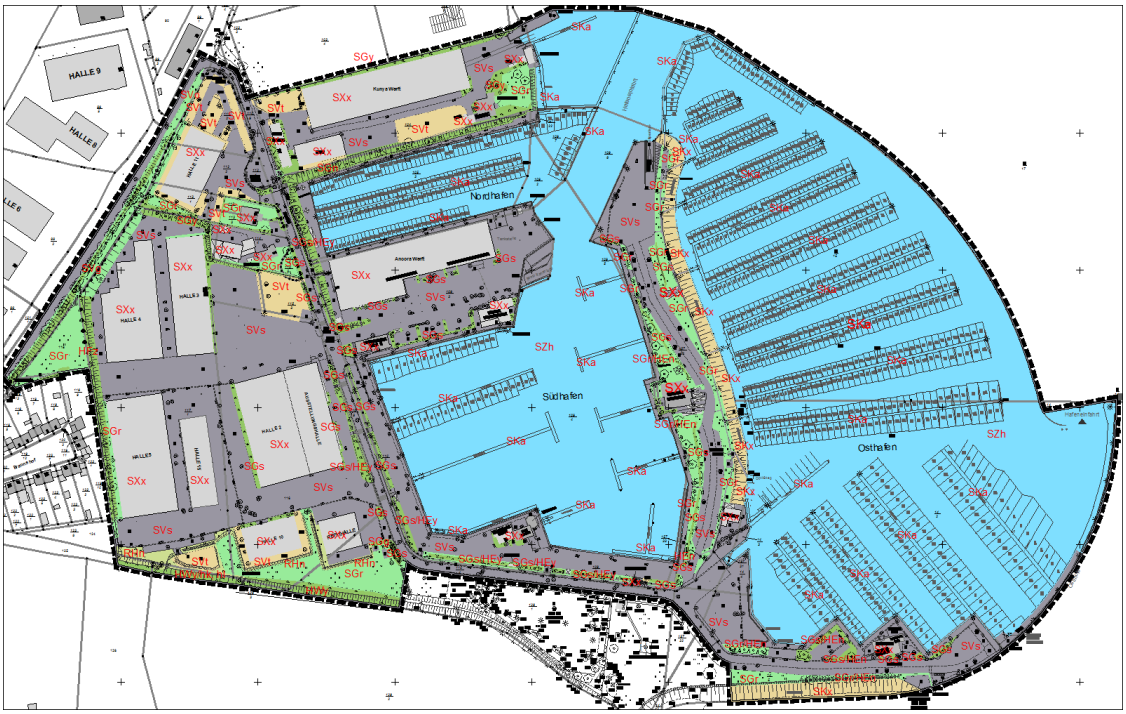
Bild 10 und 11 geben einen Überblick über die einzelnen Biotoptypen (vergl. Umweltbericht 7.2.1)

Bild 10: Überblick über die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Code	Bezeichnung	Schutzstatus
HEn	Nadelbaum	
HEy	Sonstiges heimisches Laubgehölz	
HWy	Typischer Knick	§ 21 LNatSchG SH
HFz	Sonstige Feldhecken	
RHn	Nitrophytenflur	
SVs	Vollversiegelte Verkehrsfläche	
SVt	Teilversiegelte Verkehrsfläche	
SVo	Straßenbegleitgrün ohne Gehölze	

SVg	Straßenbegleitgrün mit Gebüschen	
SKa	Anleger (schwimmend oder auf Pfeilern)	
SKx	Steinschüttung (max. teilverklammert) oder Setzsteindeckwerk	
SXx	Neue Bausubstanz	
SGr	Rasenfläche, arten- und strukturarm	
SGs	urbanes Ziergehölz und -staudenbeet	
SGg	urbanes Gebüsch mit heimischen Arten	
SGn	urbanes Gehölz mit Nadelgehölzen	
SGy	urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten	
SZh	Hafenanlage	
/hk	Zusatzcode: frisch geknickt	
/hl	Zusatzcode: lückiger Gehölzbewuchs	

Bild 11: Biotoptypenkartierung



Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust von Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und als Lebensraum für Pflanzen, da sich der Versiegelungsgrad gegenüber dem Ursprungsplan bzw. dem Bestand geringfügig ändert.

Aufgrund des hohen, vorhandenen Versiegelungsgrades im Gesamtbereich des Bebauungsplanes 54 wurden aktuelle faunistische Bestandsaufnahmen nicht erhoben. Es erfolgte eine Auswertung der vorhandenen Daten, insbesondere des Brutvogelatlasses Schleswig-Holstein[2], als Grundlage einer Potenzialabschätzung wertbestimmender Vogelarten. Danach werden im betreffenden Planquadrat, in dem das

[2] *Angaben gemäß B. Koop, R. K. Bernd (2014): „Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Band 7 Zweiter Brutvogelatlas“, Wachholtz Verlag, Neumünster*

Plangebiet liegt – TK 1930-, 75 Vogelarten erfasst, wovon 9 mehr oder weniger stark gefährdet bzw. besonders geschützt sind. Drei dieser Arten könnten demnach im Plangebiet vorkommen (vergl. Umweltbericht Punkt 7.2.1): Neuntöter, Kuckuck und Dohle.

Der Kuckuck und der Neuntöter könnten im Knick bzw. der Feldhecke des Randwalls (südliche und südwestliche Plangebietsgrenze bzw. Grenze zwischen Mischgebiet und Sondergebiet) Lebensraum finden. Als Höhlenbrüter benötigt die Dohle alte Baumhöhlen oder Gebäudenischen als Brutplatz. Beides ist im Plangebiet nicht gegeben.

Im Zeitraum von Juli bis September 2015 wurde in Absprache mit der UNB durch das Büro für Umweltplanung Marika Schuchardt ein Fachbeitrag Fauna für das angrenzende Plangebiet der 7. Änderung des B-Planes 54 erstellt, in dem vier Begehungen innerhalb des Plangebietes und des angrenzenden FFH-Gebietes vorgenommen wurden, um einen Überblick über die vorkommenden Vogel- und Fledermausarten zu erhalten. Hier wurden 45 Vogelarten, die das Untersuchungsgebiet - und damit auch einen Teil des Plangebietes der 4.Änderung zumindest zur Nahrungssuche nutzten, und 5 Fledermausarten erfasst. (vergl. Umweltbericht).

Bei den Vögeln wurden Arten des Siedlungs-, Offenland- und Gewässerbereiches festgestellt. Während sich die Limikolen im Gewässerbereich bewegten, waren die Singvögel vorzugsweise im Strauchbereich vorzufinden. Es gab jedoch auch Arten, die sich artspezifisch frei im Raum bewegten und alle gegebenen Strukturen nutzten wie z.B. die Rauchschwalbe.

Die Limikolen wiesen nach Schuchardt ein Meideverhalten gegenüber urban hergeleiteten Einflüssen auf. Sie konnten jedoch durch die Abgrenzung des Schutzgebietes unvermittelt ungestörte Bereiche aufsuchen. Gleiches gilt für die rastenden Vögel. Die auf dem Vorhabenbereich brütende Avifauna (Sperlinge, Amseln, Grasmücken etc.) zeigte nach Schuchardt nahezu keine Reaktion auf die gewohnten Abläufe auf dem Gelände der Marina Ancora. Dies kann so sicherlich auf das Plangebiet übertragen werden.

Zur Erfassung der Fledermäuse wurden drei Untersuchungspunkte installiert, einer davon befand sich im südlichen Teil des Plangebietes auf der Hundewiese. Durch die Detektorbegehungen konnte das Ergebnis der bevorzugten Frequentierung des Knicks im Süden des Plangebietes bestätigt werden. Außerdem konnte so festgestellt werden, dass die auf dem geplanten Vorhabenbereich (Plangebiet der 7. Änderung) jagenden Fledermäuse von Westen und über die Holmer Salzwiesen den Vorhabenbereich anflogen. Es wurden Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus kartiert.

Ergänzend wurden die Daten der OAG, die in der Ornitho-Datenbank erfasst werden, ausgewertet. Dabei wurde auf die Abfrage der Singvögel verzichtet. Zusätzlich wurden noch die Rast- und Zugvogelerfassungen der OAG herangezogen, wobei nur für ausgewählte Arten die genaue Aufsplittung der Gesamtzahlen nach den einzelnen Erfassungsterminen abgefragt wurde. Danach hielten sich im Yachthafengebiet im Winter größere Trupps von Reiherenten und Silbermöwen auf. In kleineren Trupps traten Tafelente, Bergente, Sturmmöwe und Lachmöwe auf.

Dem LLUR lagen keine zusätzlichen Daten aus dem Artenkataster vor.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet „Strandniederungen südlich Neustadt“ (*DE1930-330*); das Plangebiet ist durch einen auf einem Knickwall wachsenden Knick von dem Schutzgebiet abgegrenzt.

Übergreifendes Ziel dieses Schutzgebietes ist die „*Erhaltung einer kleinen, kaum erschlossenen, bei Ostseehochwasser überfluteten Küstenniederung mit Lagunenkomplex aus Strandseen, Brackröhrichten, Salzwiesen und anschließenden Nass- und Feuchtgrünländereien sowie vorgelagertem Strandwallsystem… und des vorgelagerten Flachwasserbereiches der Ostsee*“, d. h. die Erhaltung der Lebensraumtypen.

Die o. g. Untersuchungen bildeten die Grundlage für einen Artenschutzbeitrag (ASB) für die 7. Änderung des B-Planes 54. Hier wurden auch die Charakterarten für die Lebensraumtypen, die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind, berücksichtigt. Von diesen könnten nach Aussage der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zur 4. und 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 Gänse- und Mittelsäger, Uferschwalbe, Austernfischer, Rotschenkel, Zwergseeschwalbe sowie Sand- und Seeregenpfeifer durch einen stärkeren Besucherdruck auf das FFH-Gebiet geschädigt werden. Die drei letztgenannten Arten wurden allerdings nicht nachgewiesen.

Andere Säugetiere, Amphibien, Reptilien und Insekten wurden nicht näher untersucht.

Bewertung: Mit Ausnahme des Knicks am Südrand des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes. Der Knick wird ebenso wie die Feldhecke am Südwest-Rand, die Böschungsbepflanzung der Straße „Am Holm“ und das Siedlungsgehölz am Nordrand als zu erhalten festgesetzt.

Im baulich intensiv genutzten Plangebiet sind keine Brut- und Nahrungsplätze oder Lebensräume besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten bekannt.

Gegenüber dem ursprünglichen B-Plan entsteht ein möglicher Verlust von 8.456 m² Grünflächen (12.680 m² -4.224 m²) und 166 Bäumen. Dieser Verlust ist auszugleichen.

Es handelt sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Es sind Maßnahmen zu ergreifen, damit Brut- und Zugvögel in ihrem natürlichen Verhalten nicht gestört werden und die Vogelarten des Landschaftsraumes von Lichtstrahlen oder möglichem Streulicht abgeschirmt werden. Baum- und Strauchbrüter sowie die Rauchschwalbe könnten, durch Spiegelungen des Baumbestandes in den dem FFH-Gebiet zugewandten Fensterfronten angezogen, an den Fensterscheiben verunglücken. Zur Vermeidung des Vogelschlages an Fensterscheiben sind daher Spiegelungen zu reduzieren.

Bei Umsetzung des entsprechenden Ausgleichs ist nicht davon auszugehen, dass durch die Nachverdichtung eines Baufeldes erhebliche negative Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften ausgehen.

Boden: Die Oberflächenform der Region wurde durch die Weichsel-Kaltzeit geprägt. Der Geschiebelehm bzw. –mergel der Grundmoräne bildet das Ausgangsmaterial für die anstehenden Böden. Nach der Bodenübersichtskarte (M1:500.000) herrschen im Untersuchungsgebiet Parabraunerden vor, stellenweise sind Pseudogleye zu finden. Schützenswerte Geotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aktuell wird ein Großteil des Plangebietes intensiv genutzt und ist hier zu großen Teilen mit Betonpflaster oder Asphalt versiegelt bzw. anthropogen verändert, so dass die Bodenfunktionen weitestgehend beeinträchtigt sind. Ein Großteil des nördlichen Geländes wurde über Jahrzehnte aufgeschüttet. Es wurde als Müllkippe und als Ablagerungsfläche durch das Papierwerk Levien genutzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des B-Planes Nr. 54 befindet sich ein archäologisches Denkmal, das mit der Nummer LA 77 nach § 1 DSchG in die Archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen ist.

Dieser Teil des Plangebietes weist einen Höhenunterschied von etwa 9,50 m auf. Die Tiefpunkte liegen im Osten im Wasser. Die angrenzenden Böschungen der Uferbereiche liegen zwischen 2,00 und 3,70 m über NN. Die Hochpunkte liegen im Südwesten des Plangebietes.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des B-Planes Nr. 54 befindet sich ein archäologisches Denkmal, das mit der Nummer LA 1 nach § 1 DSchG in die Archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen ist.

Dieser Teil des Plangebietes weist einen Höhenunterschied von etwa 10 m auf. Die Tiefpunkte liegen im Hafenbecken. Die angrenzenden Uferbereiche liegen zwischen 1,30 und 2,70 m über NN. Von dort steigt das Gelände in nordwestlicher Richtung an.

Die Neustädter Bucht wird überwiegend von Weichsubstraten dominiert.

Bewertung: Die Böden sind größtenteils stark vorbelastet bzw. anthropogen verändert, es sind daher nur Böden von allgemeiner Bedeutung betroffen.

Archäologische Denkmale sind gesetzlich geschützt.

Die neue Planung ermöglicht innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des B-Planes Nr. 54 eine Versiegelung von **13.026 m²** gegenüber der alten Planung von **22.160 m²**.

Durch die Planung können somit zukünftig ca. **9.134 m²** weniger bebaut werden als nach der alten Planung. Dieser Eingriff ist daher nicht auszugleichen. Gegenüber dem jetzigen Bestand kann sich die Versiegelung um bis zu 2.823 m² erhöhen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des B-Planes Nr. 54 erfolgt eine Erhöhung der Versiegelung nur durch die Neuordnung eines Teiles des Sondergebietes – Ausweisung als Mischgebiet - sowie die Nachverdichtung innerhalb des Sondergebietes, das in drei auf dem Land liegende Teilbereiche untergliedert wird. Die schwimmenden Häuser liegen frei auf dem Wasser und werden nicht zusätzlich

im Boden verankert, so dass hierdurch keine zusätzliche Versiegelung von Boden herbeigeführt wird. Lediglich die Beschattung des Bodens wird sich erhöhen, da die schwimmenden Häuser ganzjährig dort liegen und die Yachten ins Winterlager gebracht werden. Im Winter findet jedoch auch bei den Unterwasserpflanzen kein bzw. ein geringes Wachstum statt, so dass die Veränderungen im Bereich des Bodens unerheblich sind. Der innerhalb des Sondergebietes 4 zulässige Bau der Mole ist bereits bei der vorherigen Planung berücksichtigt worden und führt daher zu keiner zusätzlichen Bodenversiegelung, die im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu beachten wäre.

Die neue Planung ermöglicht eine Versiegelung von **122.830,50 m²** gegenüber der alten Planung von **113.995 m²**.

Durch die Planung können somit zukünftig ca. **8.836 m²** mehr bebaut werden. Dieser Eingriff ist auszugleichen.

Wasser: Wie dem Punkt 4.2 zu entnehmen ist, liegt das Plangebiet im Einzugsbereich des Wasser- und Bodenverbandes Neustädter Binnenwasser. Es wird darauf verwiesen, dass es sich hier um ein bestehendes, versiegeltes Gebiet handelt, welches an das zentrale Entwässerungssystem angeschlossen ist. Zusätzliche Problematiken durch erheblich mehr Regenwasser werden daher nicht erwartet.

Offene Wasserflächen sind mit Ausnahme der Ostsee und des Regenwasserrückhaltebeckens im Norden nicht vorhanden. Der Bereich des Wassers, in dem die schwimmenden Häuser geplant sind, gehört zum jetzigen Hafenbereich und dient als Liegeplatz für Yachten. Die Wassertiefe im Hafenbecken beträgt 2,50 bis 4 m.

Zur Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie wurde im Zuge eines WRRL-Monitorings anhand der Makrophyten der ökologische Zustand für die äußeren Küstengewässer bewertet (MARILIM 2009). Der ökologische Zustand des Wasserkörpers der Neustädter Bucht wurde dabei als schlecht bis mäßig eingestuft. Das Hafenbecken wurde hierbei nicht mitbetrachtet.

Weite Teile des Plangebietes mit Höhen unter 3 m NN oder knapp darüber liegen in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich.

Das auf den Bau- und Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird in den Vorfluter Ostsee zugeleitet. Normal verschmutztes Niederschlagswasser wird vor der Einleitung in das Gewässer I. Ordnung nach den Regeln der Technik gereinigt. Eine Ableitung von Niederschlagswasser über vorhandene Regenrückhaltebecken in Verbandsgewässer des WBV Neustädter Binnenwasser erfolgt nicht.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Stadtwerke Neustadt in Holstein. Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über eine Trennkanalisation der städtischen Kläranlage zugeleitet werden. Die schwimmenden Häuser werden ebenfalls an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen.

Die Mächtigkeit der oberflächennahen Wasserleiter beträgt 10 bis 20 m. Im Plangebiet liegen abgedeckte Wasserleiter vor. Es handelt sich um bindige Deckschichten in vorwiegend 10 m Stärke. Der Geologische Dienst des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR) stuft die Schutzwirkung als „günstig“ ein.

Der Landbereich des Plangebietes liegt innerhalb des Grundwasserkörpers ST07: Kossau/Oldenburger Graben. Der Grundwasserkörper ist nach dem Steckbrief des MELUR weder hinsichtlich des chemischen Zustandes noch hinsichtlich des mengenmäßigen Zustandes gefährdet.

Bewertung: Innerhalb des Plangebietes der 6. Änderung waren bereits Bauflächen in größerem Umfang, als jetzt geplant, vorgesehen. Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung waren die Nachverdichtungsflächen bis auf das Mischgebiet bereits als Baufläche vorgesehen. Der Versiegelungsgrad erhöht sich in beiden Bereichen gegenüber dem Bestand gering; zusätzliche direkte Versickerungsflächen gehen verloren. Somit sind geringe Auswirkungen erkennbar. Eine Gefährdung des Grundwassers ist nicht gegeben. Eine Verschlechterung der Wasserqualität der Ostsee durch die Vorhaben ist nicht zu erwarten, da die Gebäude einschließlich der schwimmenden Häuser an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen sind und das Niederschlagswasser vor Einleitung in die Ostsee nach den Regeln der Technik gereinigt wird.

Klima/Luft: Die Versiegelung von Flächen bedeutet einen Verlust von Vegetationsflächen, die zu einer Filterung der Luft sowie zur Wasseranreicherung durch Verdunstung beitragen. Verbunden mit der Versiegelung kann ein Anstieg der Temperaturen durch Aufheizen der Flächen sein. Es werden weder Kaltluftentstehungsflächen noch Waldbereiche versiegelt. Ein geplanter Waldbereich wird an anderer Stelle neu aufgeforstet.

Bewertung: Das Schutzgut Klima/Luft wird weniger stark beeinträchtigt, als es nach dem Ursprungsplan möglich ist, da sich die Versiegelung gegenüber dem Ursprungsplan verringert. Die vorhandenen Grünstrukturen sind nicht dazu geeignet, das Kleinklima nachhaltig zu verbessern. Durch die Lage am Wasser ist trotz der Versiegelung für eine gute Durchlüftung des Gebietes gesorgt. Es werden zwar innerhalb der Sondergebiete keine Grünstrukturen festgesetzt. Es ist aber davon auszugehen, dass in den Bereichen der Hotels und Ferienhäuser, die nicht versiegelt werden dürfen, neue Grünstrukturen entstehen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind nicht zu nicht erwarten.

Landschaftsbild: Bezüglich der auszugleichenden Eingriffe ins Landschaftsbild im Rahmen der Bauleitplanung besagt der Brügelmann-Kommentar zum BauGB, Band 1, § 1a Rd.-Nr. 105, Gierke, 91. Lfg., Juli 2014:

- der Gesetzgeber fordert nicht die vollständige Behebung,
- das Landschaftsbild muss wiederhergestellt oder nur neu gestaltet werden,
- die Veränderung darf durchaus sichtbar bleiben,
- der Ausgleich darf nicht „rechnerisch“ quantifiziert werden, sondern nur in Form der Benennung von konkreten Maßnahmen qualitativ beschrieben werden.

Im Plangebiet erfolgt keine Verschiebung des Ortsrandes, die dessen Neuherstellung begründet. Veränderungen des Ortsbildes – durch neue Baukörper - sind hingegen grundsätzlich zulässig. Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich. Es ist von der Ostsee aus einsehbar. Hierbei ist es allerdings anthropogen überformt, d.h.

gleichzeitig mit dem Ufer sieht man Teile der Hafenanlage des ancora-Yachthafens wie Gewerbehallen und die Masten der Segelboote bzw. der Steganlage der Küstenwache oder der Bundesmarine.

Belange von Landschaftsschutzgebieten werden durch das Bauvorhaben nicht berührt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung orientiert sich die maximale Firsthöhe von 13 m über Erdgeschossfußboden am Bestand, d.h. es werden in diesem Bereich keine höheren Hallen gebaut werden können, als bereits jetzt vorhanden sind. Von Sierksdorf kommend werden die Gebäude als Teil der Stadtsilhouette von Neustadt wahrgenommen und nicht als isolierter Einzelkörper. Von dem Europäischen Fernwanderweg aus, der durch das FFH-Gebiet verläuft und als Redder ausgebildet ist, sind nur vereinzelte Blickbeziehungen zu dem Ancora-Gelände möglich.

Der vorhandene Knick an der Grenze zum FFH-Gebiet wird in dem B-Plan als zu erhalten festgesetzt.

Nur in einem Teilbereich des Plangebietes der 6. Änderung ist eine zwei –bis maximal 5-geschossige Bauweise zulässig; in den beiden anderen Bereichen sind lediglich je ein Vollgeschoss zulässig, so dass hier keine „massive Wand“ errichtet werden kann.

Von der Straße „*Am Holm*“ aus ist der Blick auf die Ostsee zum großen Teil durch das dreigeschossige über 60 m lange ehemalige Bürogebäude der Deilmann-Reederei verbaut. In diesem Bereich ist nach der neuen Planung die 2-bis 5-geschossige Bebauung möglich. Nach der alten Planung wäre auch auf der westlich des vorhandenen Gebäudes liegenden Rasenfläche eine dreigeschossige Bebauung möglich. Nach der neuen Planung darf hier lediglich noch eine eingeschossige Bebauung errichtet werden.

Es ist im ureigenen Interesse der Betreiber der Hotel-Anlagen mit den dazugehörigen Ferienhäusern, dass das Plangebiet durchgrünt ist. Es werden allerdings keine Grünflächen festgesetzt, um die Handlungsfreiheit der Betreiber nicht einzuschränken und da es sich bei den hier festgesetzten Grünflächen ohnehin lediglich um Gestaltungsgrün handeln würde.

Die Gehölzstruktur im nördlichen und südlichen Bereich des B-Planes sowie die Baumreihe „*Am Holm*“ werden als zu erhalten festgesetzt.

Bewertung: Das Landschaftsbild ist von der Ostsee aus bereits vorbelastet. Von hier werden die Gebäude als Teil der Stadtsilhouette von Neustadt wahrgenommen und nicht als isolierter Einzelkörper.

Die Festsetzung der Gehölzstrukturen im nördlichen und südlichen Bereich der B-Pläne bewirkt, dass hier der bisherige Ortsrand erhalten bleibt. Die Sicherung des Baumbestandes im nördlichen Bereich an der Straße „Am Holm“ sorgt dafür, dass zur Ostsee hin eine Eingrünung der Sondergebiete gegeben ist.

Damit ist die Landschaftsbildänderung äußerst gering.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Boden: Versiegelung des Bodens führt regelmäßig zu erheblichen Beeinträchtigungen. Durch die Baumaßnahmen sind z. T. durch Bodenauffüllungen z. T. anderwei-

tig stark anthropogen beeinflusste Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung betroffen.

Zum Schutz der archäologischen Denkmale ist es erforderlich, dass das Archäologische Landesamt über geplante Bodenarbeiten innerhalb der Sondergebiete frühzeitig informiert wird.

SO-Gebiet „Hotel“ (vergleiche 6. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 54)

Die geplanten neuen Anlagen können eine Fläche von 13.026 m² beanspruchen. Da nach dem alten B-Plan eine maximale Versiegelung von 22.160 m² möglich gewesen wäre, kommt es zu einer Reduzierung von 9.134 m² gegenüber der gültigen Planung. Damit wird durch die geänderte Planung kein zusätzlicher Eingriff in den Boden ausgelöst, auch wenn sich die Versiegelung gegenüber dem Bestand um bis zu 2.823 m² erhöhen kann. Es besteht kein Kompensationsbedarf. Es wird sparsam mit Boden umgegangen.

Das Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

M-Gebiet und SO-Gebiet „Sportboothafen“ (vergleiche 4. Änderung des B-Plans Nr. 54)

Die neue Planung ermöglicht eine Versiegelung von 122.831 m² gegenüber der alten Planung von 113.995 m². Die mögliche Neuversiegelung beträgt somit **8.836 m²**. Durch die Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Baugebietes werden weniger vorbelastete Böden geschont. Es wird sparsam mit Boden umgegangen.

Nach der Anlage „*Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung*“ zum Erlass „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ vom 09.12.2013 zum Ausgleichserlass ist der Verbrauch von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz im Verhältnis 1: 0,5 auszugleichen. Für die zusätzliche Versiegelung besteht somit ein **Kompensationsbedarf von etwa 4.418 m²**.

In der Flur 4 der Gemarkung Bujendorf auf den Flurstücken 45,47,48,49, 50 und Teilbereichen der Flurstücke 42/17, 52/1 und 58 sowie in der Flur 4 der Gemarkung Süsel-Middelburg auf Flurstück 102/1 existiert das vom Kreis Ostholstein anerkannte Ökokonto Bujendorf lll „Wendfeld“ (Geschäftszeichen 6.21-762-041-0013). Hier sind Maßnahmen durchgeführt worden bzw. werden durchgeführt, die einen Wert von 58.448 Ökopunkten haben. Diese Ökopunkte sind noch frei verfügbar. Es ist vorgesehen, die aus Grünland und Ackerland bestehenden Flächen in extensiv genutzte Grünland und Feuchtgrünlandflächen zu überführen. Es werden umfangreiche Artenschutzmaßnahmen durch die Anlage von Tümpeln, von Knicks, Renaturierung/Abflachen von Gräben, Bepflanzung mit Gehölzen, Anlegen einer Obstwiese, Anlegen von Stein- sowie Totholzhaufens vorgenommen. Als Ersatz für die Bodenversiegelung werden Maßnahmen innerhalb der Flächen des Ökokontos umgesetzt, die den Wert von **4.418** Ökopunkten haben. Hierzu wird ein Vertrag zwischen dem Betreiber und dem Vorhabenträger geschlossen, der Bestandteil des B-Planes wird.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann mit den dargestellten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Wasser: Da sich der mögliche Versiegelungsgrad in der 6. Änderung gegenüber dem alten B-Plan verringert, entstehen durch das Vorhaben keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in den durch Versickerung gespeisten Wasserhaushalt. Bei dem Regenwasserrückhaltebecken handelt es sich um ein technisches Bauwerk, dessen Verlust nicht auszugleichen ist.

Der Versiegelungsgrad in der 4. Änderung ändert sich geringfügig, es handelt sich um Eingriffe in den durch Versickerung gespeisten Wasserhaushalt. Durch die o. dargestellten Maßnahmen des Ökokontos wird Wasser im Naturhaushalt zurückgehalten, so dass der Eingriff in das Schutzgut Wasser ausgeglichen wird.

Der Eintrag wassergefährlicher Stoffe durch den Betrieb der geplanten Vorhaben in das Oberflächenwasser oder das Grundwasser ist unwahrscheinlich, zumal der Geologische Dienst des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR) die Schutzwirkung der Deckschicht über dem Grundwasserleiter als „günstig“ einstuft. Von einem baubedingten Eintrag (grund-)wassergefährdender Stoffe durch das Bauvorhaben ist bei ordnungsgemäßem Betrieb der Baugeräte somit ebenfalls nicht auszugehen. Eine betriebsgedingte Verschmutzung des Grundwassers wird durch die Entwässerung in die städtische Kläranlage verhindert. Anfallendes Regenwasser wird abgeführt.

Der Grundwasserkörper ist nach dem Steckbrief des MELUR weder hinsichtlich des chemischen Zustandes noch hinsichtlich des mengenmäßigen Zustandes gefährdet.

Das Vorhaben hat somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Arten- und Lebensgemeinschaften: Da die Fläche von geringer ökologischer Wertigkeit ist, werden nur geringe Lebensraumverluste für Tiere oder Pflanzen vorbereitet.

Wegen der Nutzung des stark anthropogen beeinflussten Standortes mit einem überwiegend nicht mehr natürlichen Boden, sind mit dem Bauvorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf Kleinstlebewesen verbunden. Dieser Eingriff ist nicht als erheblich zu betrachten. Größere und seltene bodenbewohnende Arten werden nicht betroffen. Baubedingte Störungen werden nur häufige Tierarten betreffen, die weder gefährdet noch geschützt sind.

Geschützte Biotope werden nicht zerstört oder beeinträchtigt.

Ein Ausgleichsbedarf hierfür besteht somit nicht.

Nach der Verträglichkeitsabschätzung der wertbestimmenden Vogelarten (siehe 2.5.2a) lässt sich keine erhebliche Beeinträchtigung der Lebensräume der besonders geschützten Arten feststellen, da bei dem Bauvorhaben nur Biotope mit deutlich anthropogen geprägten Standortbedingungen betroffen sind.

SO-Gebiet „Hotel“ (vergleiche 6. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 54)

Der Kuckuck und der Neuntöter könnten in dem Gebüsch auf der Böschung im Norden des Plangebietes einen Lebensraum finden. Das Teichhuhn hat Ausweichlebensräume in den Kleingewässern der Salzwiesen.

Von der nach dem ursprünglichen Plan innerhalb des B-Plan-Gebietes festgesetzten etwa 12.358 m² großen Ausgleichsfläche wurde die 9.578 m² umfassende Sukzessionsfläche bereits außerhalb des Plan-Gebietes in den Holmer Salzwiesen auf

den Flurstücken 134 und 126 verwirklicht. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist nachträglich in einem entsprechenden Vertrag zwischen dem Eigentümer der Fläche (ancora) und der Stadt zu fixieren. Als Ersatz für die innerhalb des B-Plan-Gebietes geplante 2.780 m² große Aufforstung erfolgt in dem Plangebiet 2 des aktuellen B-Planes in Abstimmung mit der Forstbehörde auf dem Flurstück 154/2 eine 3.140 m² große Aufforstung. Damit wird der angestrebte, aber innerhalb des B-Plan-Gebietes nie erreichte Lebensraumtyp Gehölzfläche geschaffen. Die verbleibenden 360 m² zusätzliche Waldfläche werden als Ausgleich für Eingriffe innerhalb der 4. Änderung des B-Planes 54 verwendet. Statt der im alten B-Plan ausgewiesen 2.819 m² öffentliche Grünfläche werden in der 6. Änderung 1.665 m² Verkehrsgrün und 2.336 m² Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) festgesetzt, zusammen also 4.001 m². Ein zusätzlicher Ausgleich ist nicht nötig.

Erhebliche Eingriffe in die Arten- und Lebensgemeinschaften sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

M-Gebiet und SO-Gebiet „Sportboothafen“ (vergleiche 4. Änderung des B-Plans Nr. 54)

Die in dem ASB für die 7. Änderung geforderten Maßnahmen zur Beruhigung der Wasserflächen vor dem FFH-Gebiet kommen auch den überwinternden Enten- und Möwenvögeln zugute, die eventuell durch einen ganzjährigen Betrieb in Teilbereichen des Hafenbeckens in ihren Rastgebieten beeinträchtigt werden könnten. Da aber nur ein Teil des Hafenbeckens als Liegeplätze für die schwimmenden Häuser ausgewiesen wird, können die Tiere auch in die anderen Bereiche ausweichen. Insbesondere Silbermöwen sind zudem ausgesprochene „Kulturfolger“. Weitere Maßnahmen sind für die überwinternden Enten- und Möwenvögel nicht nötig.

In der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wurden Besucherlenkende Maßnahmen festgelegt, um Gänse- und Mittelsäger, Uferschwalbe, Austernfischer und Rotschenkel nicht zu beeinträchtigen. Für die 4. Änderung ist hier noch von maximal 30 schwimmenden Häusern (á 4 Personen) ausgegangen worden. In der jetzigen Planung sind 65 vorgesehen. Da pro Haus aber zwei Bootsliegeplätze (á 4 Personen) wegfallen, reduziert sich die Anzahl der sich potenziell in dem Gebiet aufhaltenden Personen eher, so dass die Aussagen der FFH-Verträglichkeitsprüfung auch bei der geänderten Planung ihre Gültigkeit behalten. Weitere Maßnahmen sind für die genannten Arten nicht nötig.

Durch die mögliche Bebauung der derzeit als Hundewiese genutzten Fläche im unmittelbaren Anschluss an das FFH-Gebiet ist eine geringe Erhöhung der Lichtreize, insbesondere durch nächtliche Beleuchtung, auf die Tierwelt nicht auszuschließen. Die innerhalb des Untersuchungsraumes sicher erfassten Fledermäuse gelten nach dem ASB für die 7.Änderung allerdings alle als gegenüber Licht-und Lärmimmissionen unempfindlich bzw. gering empfindlich, so dass für diese Arten keine Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Damit Brut- und Zugvögel in ihrem natürlichen Verhalten nicht gestört werden und die Vogelarten des Landschaftsraumes von Lichtstrahlen oder möglichem Streulicht abgeschirmt werden, wurden in dem ASB zur 7.Änderung der Einsatz von Außenleuchten mit einem ULOR Wert von Null festgesetzt. Diese Festsetzungen sind für den direkt an das FFH-Gebiet angrenzenden Bereich des Plangebietes zu übernehmen. Baum- und Strauchbrüter sowie die Rauchschwalbe könnten, durch Spiegelungen des Baumbestandes in den dem FFH-Gebiet zugewandten Fensterfronten

angezogen, an den Fensterscheiben verunglücken. Zur Vermeidung des Vogelschlages an Fensterscheiben sind daher nach dem ASB zur 7. Änderung bei den zum FFH-Gebiet ausgerichteten Fensterfronten Scheiben mit einer maximalen Außenreflexion von 10 % einzusetzen. Zusätzlich ist in diesen Bereichen eine Beschattung vorzusehen. Diese Maßnahmen sind für den direkt an das FFH-Gebiet angrenzenden Bereich des Plangebietes zu übernehmen. Weitere Maßnahmen sind für die genannten Arten nicht nötig.

In dem Ursprungsplan waren 12.680 m² Grünflächen als Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot festgesetzt. Diese werden in dem aktuellen B-Plan nur z.T. übernommen. Der mögliche Verlust von in dem ursprünglichen B-Plan festgesetzten 8.456 m² Grünflächen und von 166 Bäumen ist daher auszugleichen. Ein Baum ist hierbei mit 25 m² Grünfläche gleichzusetzen. Es wurden schmale Grünstreifen innerhalb eines intensiv genutzten Gebietes festgesetzt, so dass der Wert insbesondere für die Tierwelt eher von untergeordneter Bedeutung ist. Es handelt sich somit um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Ein gewisser Grünanteil wird aus dem ureigenen Interesse des Betreibers heraus auch ohne Festsetzungen innerhalb des Plangebietes verbleiben. Die Umsetzung der o. g. Maßnahmen innerhalb des Ökokontos dienen u. a. dem Artenschutz und haben damit eine größere ökologische Wertigkeit als die Grünflächen innerhalb des Plangebietes. Daher ist der mögliche Verlust der Grünflächen innerhalb des Plangebietes durch Maßnahmen im Verhältnis 1: 0,5 auszugleichen. D. h., es sind **6.303 m²** [(8.456 m² + (166 x 25 m²))/2] als Ersatz zu erbringen. In der 6. Änderung des B-Planes 54 ist auf dem Flurstück 154/2 die Aufforstung einer 3.140 m² großen Ackerfläche vorgesehen. 2.780 m² hiervon werden als Ersatzmaßnahmen für die 6. Änderung benötigt. Die verbleibenden 360 m² werden als Ersatzmaßnahme für den Verlust der Grünflächen in der 4. Änderung herangezogen. Als weitere Ersatzmaßnahme für den Verlust der Grünflächen wird die Nutzung von **5.943** Ökopunkte aus dem o. g. Ökokonto festgesetzt. Hierüber wird ein Vertrag zwischen dem Betreiber des Ökokontos und dem Vorhabenträger geschlossen, der Bestandteil des B-Planes wird (siehe Anlage 5).

Erhebliche Eingriffe in die Arten- und Lebensgemeinschaften sind bei Festsetzung und Einhaltung der o. g. Maßnahmen nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Klima/Luft: Insbesondere die Straßenbäume und die Böschungsbepflanzung im Norden wirken temperaturausgleichend und staubfilternd. Die markanten linearen Grünstrukturen im südlichen Teil haben bedingt durch den hohen Anteil an Kiefern nur eine untergeordnete temperaturausgleichende und staubfilternde Funktion, herauszuheben ist hier allerdings die Bedeutung des Knicks an der Südgrenze. Die neuen Festsetzungen sichern den Bestand der Straßenbäume, der Böschungsbepflanzung, des Knicks und der Feldhecken ab. Wegen der insgesamt geringen, zusätzlich versiegelten Flächen sind damit keine wesentlichen Veränderungen der klimatischen Funktion verbunden.

Der Eingriff in das Schutzgut Klima und Luft ist unerheblich.

Landschaftsbild: Durch die bestehenden, die Ortssilhouette prägenden, großen Hallenbauten ist das Landschaftsbild schon stark beeinträchtigt. Ohnehin ist bereits jetzt eine Bebauung eines Großteiles der Fläche zulässig; die Nutzung des Sportboothafens wird den veränderten städtebaulichen Bedürfnissen angepasst. Zusätz-

licher Raum sowie zusätzliche Angebote für Erholungssuchende entstehen. Im südlichen Plangebiet ist der Bau von noch höheren Hallen nach den neuen Festsetzungen nicht möglich. Im nördlichen Bereich ist statt einer dreigeschossigen nun eine ein- bis fünf-geschossige Bauweise möglich. Eine großräumige Veränderung des Landschaftsraumes ist nicht feststellbar. Die umgebenden Landschaftsräume werden durch das im Ort liegende Bauvorhaben nicht negativ beeinflusst; die landschaftstypische (Orts-)Gestaltung bleibt erhalten. Da das Landschaftsbild nicht zusätzlich beeinträchtigt wird, sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Das Vorhaben hat somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

c) Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Folgende Kosten fallen voraussichtlich bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen an, die von den Begünstigten prozentual zu tragen sind:

Lfd.-Nr.	Maßnahme	Einzelpreis	Gesamtpreis in € Netto
6. Änderung			
1.	2.780 m² Aufforstung	1,90 € je m²	5.282,00
4. Änderung			
2.	360 m² Aufforstung	1,90 € je m²	684,00
3.	Maßnahmen im Bereich des Ökokontos 10.361 m²	4,10 € je m²	42.480,10
.	zu erwartende Kosten, ca.:		48.446,10

d) Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gemäß § 135a Abs. 1 BauGB ist von dem Bevorteiligten zu tragen.

Die Stadt schließt mit den Vorhabenträgern für den Bereich der 6. Änderung einen Durchführungsvertrag in dem festgelegt ist, dass die Umsetzung des Ausgleiches in der auf die Erlangung der Rechtskraft des B-Planes folgenden Vegetationsperiode erfolgen muss bzw. bereits ausgeführt wurde.

Für den Bereich er 4. Änderung schließt die Stadt mit den Vorhabenträgern einen Durchführungsvertrag (siehe Anlage 5), in dem festgelegt ist, dass die Umsetzung des Ausgleiches zum Zeitpunkt der Errichtung der Anlagen schrittweise ausgeführt werden muss.

Besondere Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen und zur Kontrolle der Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.“

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet im Norden soll als Gebiet für die Fremdenbeherbergung entwickelt werden. Das Grundstück ist groß genug, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen.

Das südlich gelegene Plangebiet dient als Sportboothafen. Hier gibt es bereits Spielmöglichkeiten für Kinder.

Das Plangebiet ist fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Ergebnis aus Anlage 3 zu dem MI- und SO-Gebiet-Sportboothafen

Es liegt eine „*Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 – Am Holm/An der Wiek – Stadt Neustadt in Holstein – 1. Ergänzung - ", Bericht Nr.: ALK1208.15042016 G/V/Sp, vom 09.01.2017, erstellt von ALN Akustik* Labor Nord GmbH, Lübeck, vor (siehe Anlage 3). Dieses hat folgende Geräusche untersucht:

- Verkehr (Bahn, Straße)
- Gewerbe (Gewerbegebiete)
- benachbarte Marinekaserne
- ancora Marina, Kunya Yachtwerft, NSV Segelverein (Sport)

und kam unter dem Punkt „7. Maßnahmen / Festsetzungsvorschläge“ zu folgendem Ergebnis:

„7.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Maßgeblicher Außenlärmpegel

Innerhalb des Bebauungsplangebietes kommt es zur Überlagerung von Straßenverkehrs-, Gewerbe- und Sportboothafengeräuschen. Daher erfolgt für die Auslegung passiver Schallschutzmaßnahmen ergänzend eine Berechnung des resultierenden Außenlärmpegels für die genannten Quellarten nach Abschnitt 5.5.7 der DIN 4109 [19]. Zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109 [19] für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Holm/An der Wiek“ wird wie folgt verfahren: Die Beurteilungspegel L_r für den Tag aus den Verkehrsgeräuschen (Schiene, Straße) werden um 3 dB erhöht. Der resultierende Außenlärmpegel La,res wird durch energetische Summation des Außenlärmpegels Verkehr mit den Beurteilungspegeln aus Gewerbe- und Sportlärm gebildet.

Es wird vorgeschlagen im Plangebiet der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 54 für die Flächen östlich der Straße "Am Holm", einschließlich Nord- und Südhafen bis zum Westufer der Halbinsel, die den Osthafen abtrennt, für Aufenthaltsräume im Sinne von DIN 4109 passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 entsprechend Lärmpegelbereich III festzusetzen. Der Lärmpegelbereich ist im Bebauungsplan darzustellen.

Für Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in Tabelle 1 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten.

Tabelle 1: **Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109**			
		Raumarten	
Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
	dB(A)	erforderliches $R'_{W,res}$ [1)] des Außenbauteils in dB	
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45
VII	> 80	2)	50

1) resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände/Dach, Fenster und Lüftung zusammen)

2) die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile für den Lärmpegelbereich II werden durch übliche Bauweise (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt; schalltechnische Festsetzungen sind für diesen Bereich nicht erforderlich. Das gilt auch für potentielle Liegeplätze von schwimmenden Ferienhäusern im Osthafen der ancora Marina. In der schalltechnischen Untersuchung [20] wurde exemplarisch die Schalldämmung von Außenbauteilen von schwimmenden Ferienhäusern abgeschätzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich II durch übliche Konstruktionen erfüllt werden.

Die in Tabelle 1 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 DIN 4109 ggf. zu erhöhen oder zu mindern.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Konstruktion für die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Die Anforderungen an Fenster sind in Abhängigkeit von Fensterflächenanteil und bewertetem Schalldämm-Maß der Wand der Tabelle 10 der DIN 4109 zu entnehmen. Beispielhaft sind Schalldämm-Maße für Wand/Fenster-Kombinationen für einen Fensterflächenanteil von 10 % bis 60 % in Tabelle 2 angegeben. Die schalltechnische Eignung von Fenstern kann über ein Prüfzeugnis oder Ausführung entsprechend Tabelle 40 Beiblatt1/A1 zu DIN 4109 [21] nachgewiesen werden.

Das im Zeugnis ausgewiesene Rw,P (Prüfstand) des Fensters muss um mindestens 2 dB höher sein als das in Tabelle 2 geforderte bewertete Schalldämm-Maß am Bau. Für den Nachweis nach Tabelle 40 Beiblatt 1/A1 zu DIN 4109 [12] sind Korrekturwerte zu beachten. Die Schalldämmung von Fenstern ist auch abhängig von der Pressung der Falzdichtungen, auf DIN 18055 [23] wird hingewiesen.

Tabelle 2: **Erforderliche Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern nach DIN 4109**						
erf. R'w,res	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in dB bei folgenden Fensterflächenanteilen					
	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
30	30/ 25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
50	50/40	55/42	55/45	55/45	60/45	–

7.2 Ausschluss von Segelboot-Liegeplätzen

In den schalltechnischen Untersuchungen zur 7. Änderung von Bebauungsplan Nr. 54 der Stadt Neustadt in Holstein [28: 29] wird als Schallschutzmaßnahme vorgesehen, in Teilbereichen der Liegeplätze der ancora Marina nachts (22.00 - 6.00 Uhr) keine Segelyachten, sondern nur Motorboote (oder schwimmende Ferienhäuser) festzumachen. Diese Teilbereiche befinden sich im Geltungsbereich der 4. Änderung von Bebauungsplan Nr. 54 der Stadt Neustadt in Holstein und sind entsprechend festzusetzen. Vergleiche hierzu Anlage 1.5 aus der schalltechnischen Untersuchung [29]".

3.2 Ergebnis aus Anlage 4 zu dem SO-Gebiet-Hotel

Es liegt eine „*Schalltechnische Untersuchung zur 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 – Am Holm/An der Wiek – Stadt Neustadt in Holstein*", Bericht Nr.: ALK 1208.11962017 G/V/Sp - 3, vom 05.01.2017, erstellt von ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck, vor (siehe Anlage). Dieses hat folgende Geräusche untersucht:

- Verkehr (Bahn, Straße)
- Gewerbe (Gewerbegebiete)
- benachbarte Marinekaserne
- ancora Marina, Kunya Yachtwerft, NSV Segelverein (Sport)

und kam unter dem Punkt „7. Maßnahmen / Festsetzungsvorschläge" zu folgendem Ergebnis:

„7.1 Sportlärm

Die vorliegende Prognose der Geräuscheinwirkung der südlich angrenzenden Sportboothäfen (KUNYA, ancora Marina) zeigt, dass mit einer Überschreitung der ruhezeitlichen und nächtlichen Immissionsrichtwerte im südlichen und südöstlichen Plangeltungsbereich zu rechnen ist (vgl. Anlage 1.9 und 1.10) Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchv [17] sind Schallschutzmaßnahmen notwendig. Passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude sind gegenüber Beurteilungspegeln für Geräusch von Sportanlagen nicht wirksam, es werden im folgenden Festsetzungsvorschläge skizziert, die zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte führen.

In dem gekennzeichneten Bereich (vgl. Anlage 1.14)

- *sind Aufenthaltsräume nur an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig, oder*
- *sind keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig, oder*
- *sind vor Fenstern von Aufenthaltsräumen Vorhangscheiben oder verglaste Vorbauten erforderlich, die den Geräuschpegel vor dem geöffneten Fenster ausreichend mindern.*

Ein Beispiel für eine mögliche Ausführung einer Vorhangscheibe ist in Anlage 17 gegeben. Ein Einzelnachweis ausreichenden Schallschutzes ist zulässig, in diesem Fall kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

7.2 Verkehrslärm

7.2.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel

Gegenüber Verkehrslärm sind passive Maßnahmen wirksam. Innerhalb des Bebauungsplangebietes kommt es zur Überlagerung von Straßenverkehrs-, Gewerbe- und Sportboothafengeräuschen. Daher erfolgt für die Auslegung passiver Schallschutzmaßnahmen ergänzend eine Berechnung des resultierenden Außenlärmpegels für die genannten Quellarten nach Abschnitt 5.5.7 der DIN 4109 [19]. Zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109 [19] für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Holm/An der Wiek“ wird wie folgt verfahren: Die Beurteilungspegel Lr für den Tag aus den Verkehrsgeräuschen (Schiene, Straße) werden um 3 dB erhöht. Der resultierende Außenlärmpegel La,res wird durch energetische Summation des Außenlärmpegels Verkehr mit den Beurteilungspegeln aus Gewerbe- und Sportlärm gebildet.

7.2.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Auf Grund der Richtwertüberschreitungen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 [19] erforderlich. Für Aufenthaltsräume ist passiver Schallschutz gemäß DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III – IV entsprechend der Darstellung im Lageplan in Anlage 1.11 festzusetzen. Unterschiede in der Ausdehnung der Lärmpegelbereiche ergeben sich aufgrund der unterschiedlichen Immissionssituation vor und nach umgesetzter Schienenhinterlandanbindung. Im folgenden werden die Unterschiede dieser beider Immissionssituationen differenziert dargestellt (siehe Anlagen 1.11 und 1.12). Aus schalltechnischer Sicht wird empfohlen, die geringfügig lautere Immissionssituation vor Umsetzung der Schienenhinterlandanbindung für dauerhafte Festsetzungen im Plangebiet der 6. Änderung zu nutzen.

Prognose 2025 Bestandsstrecke

Die Ergebnisse zu Lärmpegelbereichen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- *an schienen- bzw. straßenzugewandten Baugrenzen ergibt sich Lärmpegelbereich III bis IV.*
- *in schienen- und straßenentfernteren Bereichen ergibt sich Lärmpegelbereich III und II.*
- *für die südlichen zu den Sportboothäfen gelegenen Baugrenzen wird eine Festsetzung von Lärmpegelbereich III empfohlen.*

Schienenhinterlandanbindung ROV

Die Ergebnisse zu Lärmpegelbereichen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- *an schienen- und straßenzugewandten Baugrenzen ergibt sich Lärmpegelbereich III bis IV.*
- *in schienen- und straßenentfernteren Bereichen ergibt sich Lärmpegelbereich III und II.*

Für die von der Straße/Schiene abgewandten Gebäudeseiten (lärmabgewandt)

darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- *bei offener Bebauung um 5 dB(A),*
- *bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A),*

gemindert werden.

(Anmerkung für den Planer: Die lärmabgewandten Gebäudefronten liegen somit im nächst niedrigeren Lärmpegelbereich bzw. zwei Lärmpegelbereiche niedriger. Die vorgenannten Bedingungen gelten unmittelbar, wenn Bebauung durch eine einseitig einwirkende Quelle beaufschlagt ist. Im vorliegenden Fall ist die vorliegende Überlagerungssituation aus Schiene/Straße, Gewerbe und Sport in die Überlegungen mit einzubeziehen. Ggf. ist im Rahmen der Vorhabenplanung ein detaillierter Nachweis zu erbringen.)

Die Anordnung von Außenwohnbereichen an der Schiene wird an den lärmabgewandten Gebäudeseiten im Schutz der Gebäude empfohlen. Für Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in Tabelle 1 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten.

Tabelle 1: **Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109**

		Raumarten	
Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
	dB(A)	erforderliches $R'_{W,res}$ [1] des Außenbauteils in dB	
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45
VII	> 80	[2]	50

[1] resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände/Dach, Fenster und Lüftung zusammen)

[2] die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile für den Lärmpegelbereich II werden durch übliche Bauweise (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt; schalltechnische Festsetzungen sind für diesen Bereich nicht erforderlich.

Die in Tabelle 1 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 DIN 4109 ggf. zu erhöhen oder zu mindern.

Für zum Schlafen genutzte Räume im Lärmpegelbereich III oder höher sind schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das

Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement R'w,res muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Konstruktion für die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Die Anforderungen an Fenster sind in Abhängigkeit von Fensterflächenanteil und bewertetem Schalldämm-Maß der Wand der Tabelle 10 der DIN 4109 zu entnehmen. Beispielhaft sind Schalldämm-Maße für Wand/Fenster-Kombinationen für einen Fensterflächenanteil von 10 % bis 60 % in Tabelle 2 angegeben. Die schalltechnische Eignung von Fenstern kann über ein Prüfzeugnis oder Ausführung entsprechend Tabelle 40 Beiblatt1/A1 zu DIN 4109 [21] nachgewiesen werden.

Das im Zeugnis ausgewiesene Rw,P (Prüfstand) des Fensters muss um mindestens 2 dB höher sein als das in Tabelle 2 geforderte bewertete Schalldämm-Maß am Bau. Für den Nachweis nach Tabelle 40 Beiblatt 1/A1 zu DIN 4109 [21] sind Korrekturwerte zu beachten. Die Schalldämmung von Fenstern ist auch abhängig von der Pressung der Falzdichtungen, auf DIN 18055 [23] wird hingewiesen."

Tabelle 2: **Erforderliche Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern nach DIN 4109**

erf. $R'_{w,res}$	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in dB bei folgenden Fensterflächenanteilen					
	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
30	30/ 25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
50	50/40	55/42	55/45	55/45	60/45	–

3.3 Hubschrauberlandeplatz der Bundespolizei

Im Rahmen der „Lärmmachbarkeitsstudie" von Lairm Consult vom 25.06.2013 sind die Immissionen der Hubschrauber bereits abgeprüft worden. Die Studie kam zu folgendem Ergebnis:

7. Hubschrauberlandeplatz der Bundespolizei

Gemäß der Aussagen der Bundespolizei [19] erfolgen von montags bis freitags je zwei Starts und Landungen auf dem Hubschrauberlandeplatz. Am Wochenende finden in der Regel entweder am Samstag oder am Sonntag ebenfalls je zwei Starts und Landungen statt.

Die Bundespolizei nutzt an diesem Standort den Eurocopter EC 155 oder den Eurocopter AS 332.

Aufgrund der wenigen Starts und Landungen sind über die Beurteilungszeitraum (tags und nachts) keine relevanten äquivalenten Dauerschallpegel zu erwarten. Somit ergeben sich für das Plangebiet keine beurteilungsrelevanten Belastungen aus dem Fluglärm des Hubschrauberlandeplatzes.

[19] Telefonat mit der Bundespolizei-Fliegerstaffel in Fuhlendorf (Kreis Segeberg), 05.07.2012;

Nach diesem Gutachten gab es keine Hinweise auf Beeinträchtigungen, die bei der Studie nicht eingeflossen sind. Auf Grund des Ergebnisses wurde von einer weiteren Prüfung abgesehen.

Im Übrigen stimmen die Annahmen der Studie mit der nun genannten Stellungnahme nach wie vor überein. So wird ausgegangen von

- täglich zwei Starts und Landungen (sind. Ca. 1.500 Starts und Landungen pro Jahr und damit weniger als 5.000 Starts und Landungen im Jahr, welche als Grenze der Landeplatz-Fluglärmleitlinie gilt, ab dieser keine vereinfachten Prüfverfahren mehr möglich sind),
- Starts und Landungen aus allen Richtungen, in Abhängigkeit vom Wind.

Das am dichteste gelegene Mischgebiet liegt ca. 110 m (nordwestliche Richtung) entfernt vom Hubschrauberlandeplatz und ist durch den Bebauungsplan Nr. 54 verbindlich abgesichert. Zu diesem besteht bereits ein „Rechtsschutz des Nachbarn“ (vgl. BVerwG (14.2.1991 a.a.O., zitiert in Kohlhammer-Kommentar zum BauGB von Brügelmann, Band 3, § 37, Dürr, Oktober 2014, Rd.-Nr. 11). So heißt es im letzten Satz der Kommentierung:

> „§ 37 Abs. 1 enthält keinen Anhaltspunkt dafür, dass dem öffentlichen Vorhabenträger insoweit ein besonderer Freiraum eingeräumt werden soll, was zwangsläufig nicht nur zu einer entsprechenden Einschränkung der Planungshoheit der Gemeinde, sondern auch zu einer Verkürzung des Rechtsschutzschutzes der Nachbarn führen würde.“

Eine ähnliche Rechtsprechung ist auch in neuen Urteilen abzulesen; siehe dazu VG Münchens, Urteil vom 26. Juli 2011, Az. M 1 K 11.2226, Rd.-Nr. 26, Satz 2.

> „Nach § 17 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 5 BImSchG können zur Erfüllung der sich aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Rechtsverordnung ergebenden Pflichten gegenüber bestandsgeschützten Anlagen Anordnungen getroffen werden. Wird festgestellt, dass die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft nicht ausreichend vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder sonstigen Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen geschützt ist, sollen nachträgliche Anordnungen getroffen werden, § 17 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 5 BImSchG. Zuständig für den

Vollzug dieser Bestimmungen ist auch hier die Wehrbereichsverwaltung, § 1 Abs. 1 Nr. 1 der 14. BImSchV i. V. m. Rundschreiben des Bundesministers der Verteidigung v. 12. Januar 1987 (zitiert nach Hansmann in Landmann/Rohmer a. a. O. § 59 BImSchG RN 19 m. w. N.).“

Somit regelt der § 37 BauGB durchaus eine andere baurechtliche Grundlage für Baugenehmigung des Bundes. Sie lässt es jedoch nicht zu, ohne Berücksichtigung der jeweiligen Gegebenheiten zu bauen.

Das Plangebiet der 7. Änderung liegt 880 m entfernt von der Bundespolizei. Da der bereits zu berücksichtigende Abstand von 110 m nicht unterschritten wird und kein höherer Schutzanspruch geplant ist, als der bereits bestehende (siehe Bebauungsplan Nr. 54), wonach hier bereits ein Jachthafen mit 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts planungsrelevant sind, ist eine Einschränkung des Flugbetriebes der Bundespolizei nicht erkennbar.

3.4 Gerüche – Stäube – magnetische Felder

Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Müllheizkraftwerk, MHKW, des Zweckverbandes Ostholstein. Das MHKW ist eine nach BImSchG zugelassene und ständig überwachte Anlage. Gesundheitsgefährdungen sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke der DB ist jetzt und auch in Zukunft mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Auch eventuelle Mieter auf genehmigten Baulichkeiten sind auf die Beeinflussungsgefahr vor Nutzungsbeginn in geeigneter Weise hinzuweisen. Es obliegt dem Eigentümer für Schutzvorkehrungen zu sorgen.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stadtwerke Neustadt in Holstein vorgenommen.

4.2 Wasserver- und –entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die Stadtwerke Neustadt in Holstein aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke Neustadt in Holstein. Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über eine Trennkanalisation der städtischen Kläranlage zugeleitet werden.

Nach Angaben des planenden Ingenieurbüros - im Gespräch am 13.11.2015 mit dem Kreis Ostholstein, Abteilung Boden- und Gewässerschutz, soll das anfallende

Niederschlagswasser über die vorhandene Regenwasserkanalisation der Ancora Marina GmbH & Co. KG im Bereich des Hafenbeckens in die Ostsee eingeleitet werden. Normal verschmutztes Niederschlagswasser wird vor der Einleitung in das Gewässer I. Ordnung nach den Regeln der Technik gereinigt. Eine Ableitung von Niederschlagswasser über vorhandene Regenrückhaltebecken in Verbandsgewässer des WBV Neustädter Binnenwasser erfolgt nicht.

Das auf den Bau- und Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird in den Vorfluter Ostsee zugeleitet.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasser- und Bodenverbandes Neustädter Binnenwasser. Es wird darauf verwiesen, dass es sich hier um ein bestehendes, versiegeltes Gebiet handelt, welches an das zentrale Entwässerungssystem angeschlossen ist. Zusätzliche Problematiken durch erheblich mehr Regenwasser werden daher nicht erwartet.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „*Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation*“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

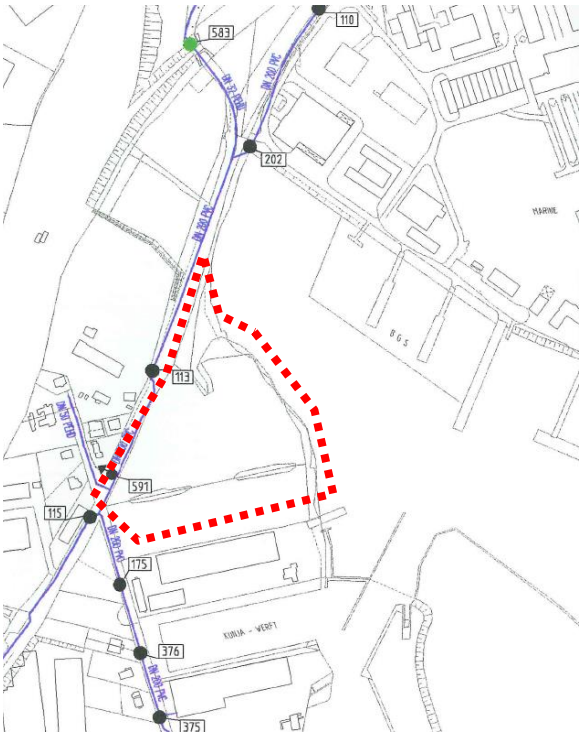
4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Neustadt in Holstein durch die "Freiwilligen Feuerwehren Neustadt in Holstein" gewährleistet.

Laut Angaben der Stadt Neustadt in Holstein vom 08.01.2014 stehen in der Nähe des Plangebietes folgende Hydranten zur Verfügung, die nach den aktuellen Messungen folgende maximale Löschwassermengen aus dem Trinkwassernetz bereit stellen können:

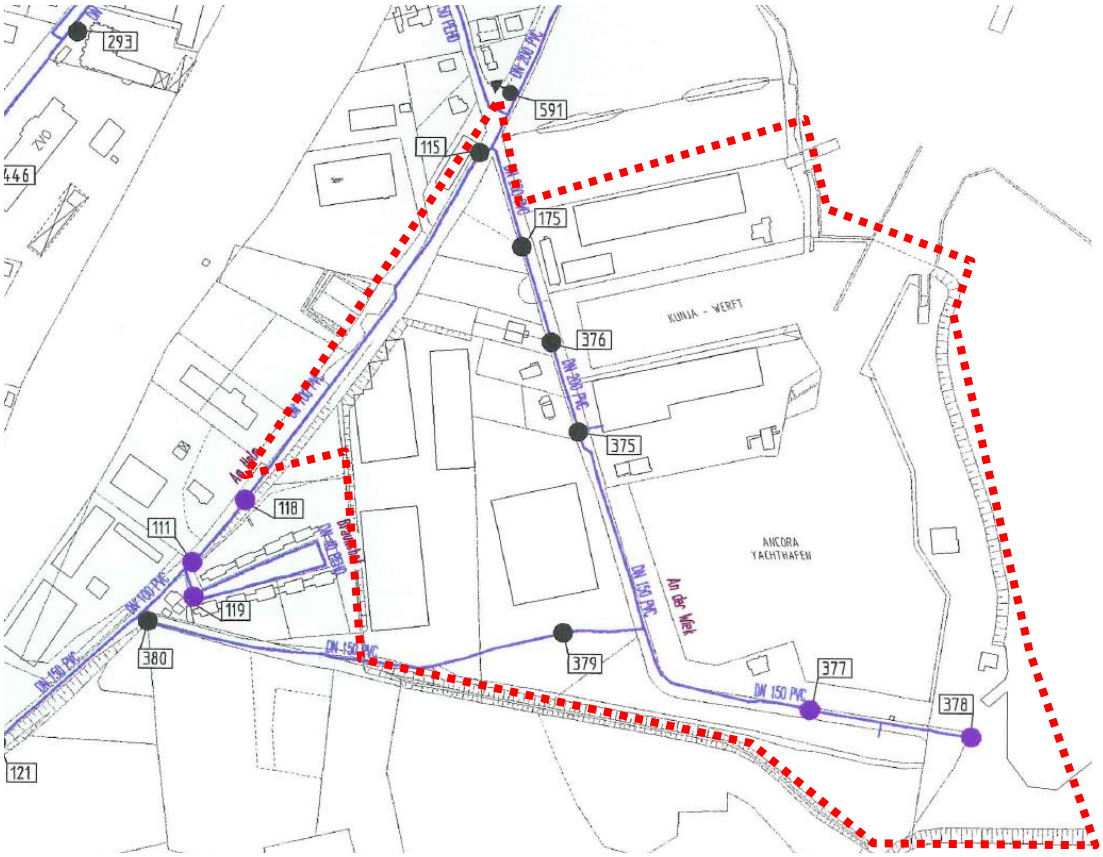
Nr.	Lage	Hydrantenart	Leitung	Leistung in m³/h
583	Am Holm	Unterflurhydrant	DN 32 PEHD	48 - 96
110	Am Holm	Unterflurhydrant	DN 200 PVC	> 192
202	Am Holm	Unterflurhydrant	DN 200 PVC	> 192
113	Am Holm	Unterflurhydrant	DN 200 PVC	> 192
591	Am Holm	Unterflurhydrant	DN 200 PVC	> 192
115	Am Holm	Unterflurhydrant	DN 200 PVC	> 192
175	An der Wiek	Unterflurhydrant	DN 200 PVC	> 192
376	An der Wiek	Unterflurhydrant	DN 200 PVC	> 192
375	An der Wiek	Unterflurhydrant	DN 200 PVC	> 192

<u>Bild 12</u>: Hydrantenplan der Stadt Neustadt in Holstein von Januar 2014 für das SO-Hotel



Nr.	Lage	Hydrantenart	Leitung	Leistung in m³/h
118	Am Holm	Unterflurhydrant	DN 100 PVC	96 - 192
111	Am Holm	Unterflurhydrant	DN 100 PVC	96 - 192
119	Braushof	Unterflurhydrant	DN 100 PVC	96 - 192
591	Am Holm	Unterflurhydrant	DN 200 PVC	> 192
115	Am Holm	Unterflurhydrant	DN 200 PVC	> 192
175	An der Wiek	Unterflurhydrant	DN 200 PVC	> 192
376	An der Wiek	Unterflurhydrant	DN 200 PVC	> 192
375	An der Wiek	Unterflurhydrant	DN 150 PVC	> 192
377	An der Wiek	Unterflurhydrant	DN 150 PVC	96 - 192
378	An der Wiek	Unterflurhydrant	DN 150 PVC	96 - 192
379	An der Wiek	Unterflurhydrant	DN 200 PVC	> 192
380	An der Wiek	Unterflurhydrant	DN 200 PVC	> 192

<u>Bild 13</u>: Hydrantenplan der Stadt Neustadt in Holstein von Januar 2014 für den Sportboothafen und das M-Gebiet



Diese Hydranten liegen im Umgebungsbereich von 300 m. Sie gewährleisten die Bereitstellung von mindestens 192 m³/h.

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

Wie die Umsetzung der Löschwasserversorgung der Ferienhäuser erfolgen kann, wurde im Vorwege gutachterlich untersucht. Danach kann die Löschwasserversorgung im Rahmen der Projektplanung abgesichert werden. Somit ist auch der Punkt der Ver- und Entsorgung abschließend umsetzbar.

Die erforderlichen Nachweise werden somit im Rahmen der Projektplanung erbracht.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Neustadt in Holstein.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 *„Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.*

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Anhaltspunkte sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Archäologie

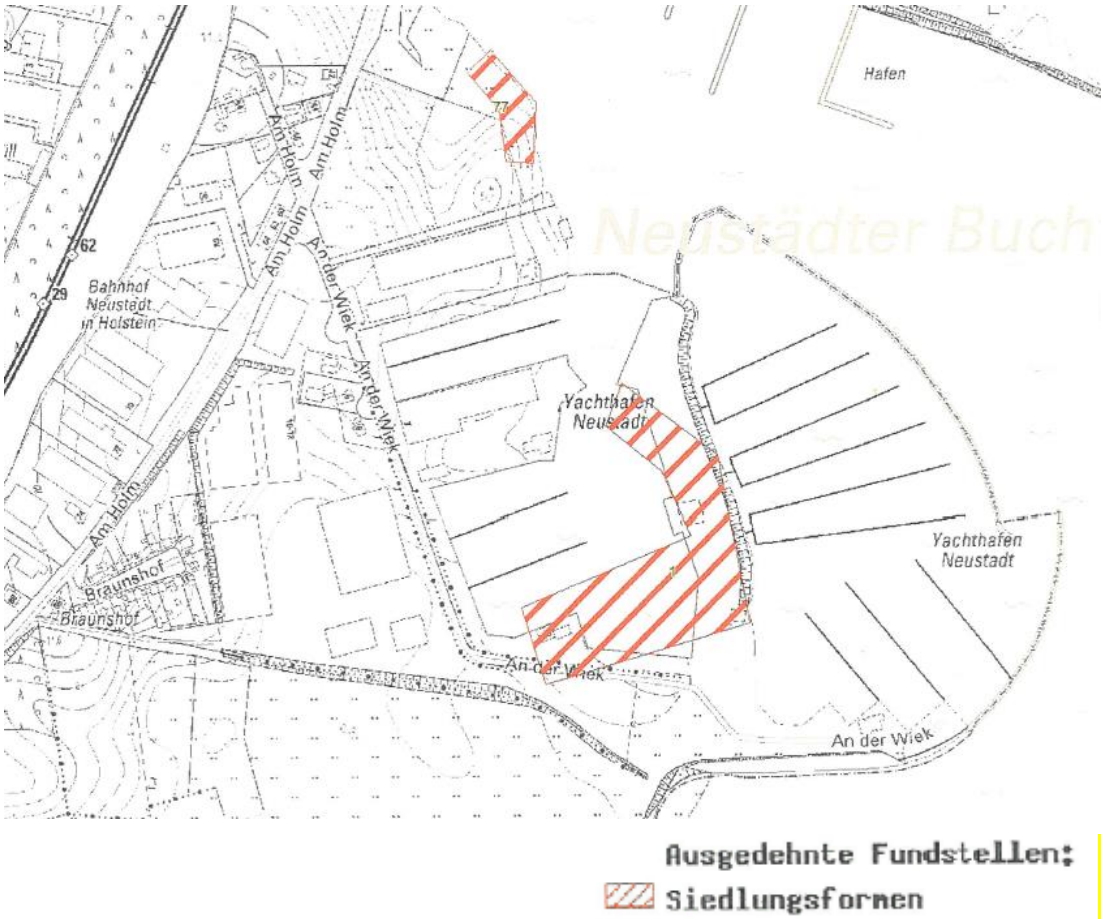
In das südliche Plangebiet ragt eine Fläche des Archäologischen Denkmals mit Nummer 1 nach § 1 Denkmalschutzgesetz – DSchG. Es handelt sich hierbei um steinzeitliche Fundstellen. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu

vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 befindet sich ein archäologisches Denkmal, das mit der Nummer LA 77 nach § 1 DSchG in die Archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen ist. Zum Schutz des Denkmals ist es daher erforderlich, dass das Archäologische Landesamt immer mit detaillierten Plänen zu den Eingriffsbereichen innerhalb dieser Sondergebiete frühzeitig informiert wird, damit geprüft werden kann, ob archäologische Maßnahmen zum Schutz, zur Bergung und Dokumentation erfolgen müssen.

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Bild 14: Mitteilung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein vom 30.04.2014



Die zuständige Behörde stimmt der vorliegenden Planung zu. Da jedoch zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.

Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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.

5.4 Hochwasserschutz

Laut der Prüfung des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalparks und Meeresschutz Schleswig-Holstein vom 21.05.2014 besteht ein Bauverbot gemäß § 80 Landeswassergesetz (LWG) für diesen Bereich nicht. Das Landeswassergesetz verbietet in der aktuellen Fassung den Bau von Anlagen bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen und im Deichvorland (§ 80 Abs.1). Beides ist hier nicht zutreffend. Der Vorhabensbereich liegt unmittelbar an bzw. in der Ostsee. Nach Sichtung der eingereichten Unterlagen gehe ich davon aus, dass eine Beeinträchtigung von Küsten- und Hochwasserschutzeinrichtungen durch die vorliegenden Bauleitplanungen nicht eintritt.

Genehmigungspflichten nach §§ 77, 78 LWG an Küstenschutzanlagen bestehen unter dieser Voraussetzung nicht. Sollten sich im weiteren Planungsverlauf Beeinträchtigungen ergeben, wird um eine entsprechende Beteiligung gebeten. Gegebenenfalls sind küstenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen gemäß §§ 77 und/oder 78 LWG erforderlich.

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 Bebauungsplanes Einschränkungen für diese Belange bestehen, sind diese auszuräumen.

Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken" — Hochwasserrichtlinie — 2007/60/EG sind alle Bereiche unter NHN + 3,00 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen.

In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten potenziell signifikanten Hochwasserrisikogebieten sollen gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2012 folgende Grundsätze eingehalten werden:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m,
- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,50 m,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 3,00 m,
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m.

Die Niederungsgebiete unter NHN + 3,00 m im überplanten Bereich sind, soweit dies aus den mir vorliegenden Karten ersichtlich ist, als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. Entsprechende Darstellungen sollten im B-Plan übernommen werden, die obigen Grundsätze entsprechend eingehalten werden

Bei Unterschreitung der Höhe von NN + 3,50 m sollten folgende Vorgaben in der Projektplanung berücksichtigt werden:

- 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.,
- Errichtung von Gebäuden auf Anhebungen.

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen 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.

5.5 Wasser- und Schifffahrtsamt

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Buhnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) erforderlich.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des vorgenannten Gesetzes weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchti-

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

5.6 Richtfunkstrecken

Die BNetzA kann aber in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.

Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich.

Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Angaben erfolgte eine Überprüfung des Gebiets. Die ermittelten Koordinaten (WGS84) des Prüfgebiets (Fläche eines Planquadrats mit dem NW- und dem SO-Wert) sowie die Anzahl der in diesem Koordinatenbereich in Betrieb befindlichen Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken sind folgende:

Anlage 2

Betreiber von
Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen
in dem Landkreis bzw. in der kreisfreien Stadt
des Standortbereichs

Bundesland	Landkreis / kreisfreie Stadt	Betreiber/ Anschrift
Schleswig-Holstein	Ostholstein	dasNetz AG Weststr. 87 33790 Halle/Westf.
		Outland-net GmbH Hof Köhnerbrücke 24321 Giekau/Dransau
		Vodafone GmbH Ferdinand-Braun-Platz 1 40549 Düsseldorf

Betreiber von Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken

Eingangsnummer:	9966
Koordinaten-Bereich (WGS 84):	NW: 10E4752 54N0534 SO: 10E4816 54N0526
Auskunftsersuchen von:	Stadtplanung kompakt, Eutin
Für Baubereich:	Stadt Neustadt in Holstein, Straße Braunshof / Am Holm, Landkreis Ostholstein
Bauplanung:	36. Änderung des Flächennutzungsplanes

Da das Vorhandensein von Richtfunkstrecken im Untersuchungsraum allein kein Ausschlusskriterium für das Errichten hoher Bauten ist, wird empfohlen, sich im Rahmen der Projektplanung frühzeitig mit den Richtfunkbetreibern in Verbindung zu setzen.

6 UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 ABS. 4 UND § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB

Hinweis: Da die eigentliche Zielplanung in den parallel laufenden Bebauungsplänen Nr. 54, 4. Änderung und Nr. 54, 6. Änderung und Ergänzungbereits sehr detailliert definiert ist, werden diese Aussagen aus der Begründung (Stand: 02.01.2017) für die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes, im Rahmen der Abschichtungsregel nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB, wie folgt übernommen:

Vorbemerkung:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diese Bauleitplanung folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

a) SO-Gebiet „Hotel“ (vergleiche 6. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 54)

„Bei dem Plangebiet – Planzeichnung 1 - handelt es sich bisher größtenteils um ein SO-Gebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung BUND. Die Bundeswehr benötigt die Fläche nicht mehr. In Zukunft soll das Plangebiet dem Beherbergungsgewerbe (sprich: Hotels) vorgehalten werden. Daher wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „*Betrieb der Beherbergung - Hotel*“ festgesetzt.

Das Sondergebiet wird in 3 Teilbereiche untergliedert.

Für den Bereich des Yachthafens und die angrenzenden Bereiche wurde im Juni 1992 der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 54 „*Am Holm/An der Wiek*“ der Stadt Neustadt in Holstein als Satzung beschlossen und damit rechtskräftig. Teilbereiche wurden bereits überplant, sodass die jetzige Planung, die den nordöstlichen Bereich umfasst, die 6. Änderung des Bebauungsplanes darstellt. Der B-Plan aus dem Jahr 1992 basiert auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1986. Danach wurden die Grundflächen von Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. D. h. nach dem alten, für den Bereich der 6. Änderung immer noch gültigen B-Plan 54 wäre eine weitaus größere Versiegelung möglich als nach den Festsetzungen der 6. Änderung.

b) M-Gebiet und SO-Gebiet „Sportboothafen“ (vergleiche 4. Änderung des B-Plans Nr. 54)

„Bei dem Plangebiet handelt es sich bisher im Wesentlichen um ein SO-Gebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Sportboothafen. Diese Bezeichnung soll

beibehalten werden. Das Sondergebiet wird allerdings in 4 Teilbereiche untergliedert. Außerdem wird ein kleiner Bereich des ehemaligen Sondergebietes als Mischgebiet ausgewiesen.

Für den Bereich des Yachthafens wurde im Juni 1992 der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 54 „*Am Holm/An der Wiek*“ der Stadt Neustadt in Holstein als Satzung beschlossen und damit rechtskräftig. Er basierte auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1986. Die erste vereinfachte Änderung wurde im November 1992 rechtskräftig. Sie bezieht sich auf den Landbereich zwischen Süd- und Osthafen und einen Teilbereich des Osthafens. Für den Bereich des Süd- und Nordhafens sowie die angrenzenden Landbereiche existiert die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 vom Februar 1998. Diese basiert nach Aussage des B-Planes auf der BauNVO 1990, die in der aktuellen Fassung vom 11. Juni 2013 noch heute gültig ist. Bei der 2. Änderung wurde allerdings nur der Hinweis auf die neue Baunutzungsverordnung gegeben, ohne die Grundflächenzahl entsprechend anzupassen. Danach wäre eine weitaus geringere Versiegelung zulässig. Dies war allerdings nicht gewollt, so dass jetzt die Grundflächenzahl entsprechend angepasst wird. Bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird aber von der nach der ersten Fassung maximal zulässigen Versiegelung ausgegangen.

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

a) SO-Gebiet „Hotel“ (vergleiche 6. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 54)

Der derzeitig gültige Bebauungsplan setzt für einen Großteil des Bereiches der 6. Änderung ein „Sondergebiet – Bund“ fest. In der 6. Änderung ist die Umwandlung in ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „*Betrieb der Beherbergung – Hotel“* vorgesehen.

Planungsziel ist die Anpassung des Plangebietes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 54 an die geänderten städtebaulichen Bedürfnisse innerhalb der Fläche östlich der Straße „*Am Holm*“, südöstlich der Straße „*An der Wiek*“ bzw. westlich der Ostsee (= Planzeichnung 1) dahingehend, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Hotels sowie von Ferienhäusern geschaffen werden.

Das Sondergebiet wird in drei Teilbereiche untergliedert, in denen folgende Nutzungen zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
3. bauliche Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. Konferenz- und Gesellschaftsräume,
6. sonstige, den SO-Gebieten "Hotel" und "Sportboothafen (siehe B-Plan Nr. 54, 4. Änderung)" dienende, Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden,
5. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Hotel dienen,
8. insgesamt zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

9. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in den SO-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen bis maximal 4 m Tiefe zulässig.

In den SO Hotel[1]und Hotel[2] sind eingeschossige Gebäude in offener Bauweise mit einer Grundfläche von maximal 130 m² zulässig, d.h. im SO-1 können bis zu 6 Ferienhäuser und im SO-2 bis zu 19 Ferienhäuser entstehen.

In dem SO-3 ist der Bau eines zwei bis fünf-geschossigen Hotels zulässig, der seitliche Grenzabstand der Gebäude darf dabei über 50 m betragen.

Verkehrlich ist die Fläche über die neu ausgebaute Straße „Am Holm“ in Richtung Ortszentrum und in Richtung Autobahn A1 sehr gut erschlossen und liegt ebenfalls direkt an den zentralen Radwegen in Richtung Ortskern. Ein erhöhter Zielverkehr kann aufgenommen werden. Zudem sichert ein Bahnhof in Neustadt in Holstein die Erreichbarkeit per Zug.

b) M-Gebiet und SO-Gebiet „Sportboothafen“ (vergleiche 4. Änderung des B-Plans Nr. 54)

Für den Bereich des Yachthafens wurde im Juni 1992 der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 54 „*Am Holm/An der Wiek*“ der Stadt Neustadt in Holstein als Satzung beschlossen und damit rechtskräftig. Die aktuelle Fassung, sprich die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54, stammt vom Februar 1998. An dem B-Plan sind für Teilbereiche (Gebiet der 2. Änderung einschließlich des Osthafens) Änderungen geplant. Hier behandelt wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes. Der derzeitig gültige Bebauungsplan, 2.Änderung, setzt für diesen Bereich ein „*Sonstiges Sondergebiet*“ mit der Zweckbestimmung „*Sportboothafen*“ fest. Diese Ausweisung wird weitestgehend beibehalten.

Planungsziel ist die Anpassung des Plangebietes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 54 an die geänderten städtebaulichen Bedürfnisse im Bereich des bestehenden Sportboothafens.

Zudem sollen durch die Ausweisung eines Mischgebietes im Westen des Plangebietes die städtebaulichen Voraussetzungen für die bauliche Nachverdichtung in diesem Bereich geschaffen werden.

Mit der Ausweisung des öffentlichen Weges im Süden des Plangebietes wird eine Maßnahme der 7. Änderung des B-Planes 54 umgesetzt.

Das Sondergebiet wird in drei Teilbereiche an Land und einen Teilbereich im Wasser untergliedert.

In den drei erstgenannten sind neben nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Verkaufseinrichtungen rund um das Thema „*Boot*“, Lagerhäuser, Lagerplätze, bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung sowie für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke zulässig. Weiterhin dürfen Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, Anlagen, die der Seerettung dienen, sanitäre Anlagen und Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf gebaut werden.

In dem SO_3 sind darüber hinaus weitere Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden und einer Sortimentsbegrenzung, Schank- und Speisewirtschaften sowie Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig.

In dem SO_4 sind schwimmende Häuser als Ferienhäuser/Ferienwohnungen, Liegeplätze für Sportboote, Stege für Sportboote und schwimmende Häuser als Ferienhäuser/Ferienwohnungen, Anlagen und Einrichtungen, die dem Sportboothafen und der Seerettung dienen sowie Molen zulässig.

Verkehrlich ist die Fläche über die neu ausgebauten Straßen „An der Wiek“ bzw. „Am Holm“ in Richtung Ortszentrum und in Richtung Autobahn A1 sehr gut erschlossen und liegt ebenfalls direkt an den zentralen Radwegen in Richtung Ortskern. Ein erhöhter Zielverkehr kann aufgenommen werden. Zudem sichert ein Bahnhof in Neustadt in Holstein die Erreichbarkeit per Zug.

Der Standort dient als Sportboothafen und soll als dieser neu und zukunftsfähig ausgerichtet werden. Die Planung schafft die Voraussetzungen dafür, dass die dazu erforderlichen touristischen Strukturen zielgerecht angesiedelt und dabei flexibel sowie langfristig auch bedarfsgerecht neu ausgerichtet werden können.

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Fachgesetze

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 (6) u. (7) BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB).

Natur und Landschaft sind nach § 1 BNatSchG im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Entsprechend § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach § 15 BNatSchG zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt über die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (§ 30 BNatSchG und § 21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG)).

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Bestandsaufnahmen und Auswertung vorhandener Unterlagen und Sicherung der Bestände innerhalb des Plangebietes durch grünordnerische Festsetzungen.

Für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse sind besondere Schutzgebiete auszuweisen. Das Netz „*NATURA 2000*“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie).

Gemäß § 1a Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vorschriften des BNatSchG, die das Europäische Netz „*Natura 2000*“ betreffen, anzuwenden. Nach §§ 34 und 35 BNatSchG bzw. § 25 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) sowie nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH-Richtlinie zu überprüfen.

Für die 4. und 7. Änderung des B-Planes 54 hat eine solche FFH-Verträglichkeitsprüfung stattgefunden und liegt als Anlage der Begründung bei. In Kapitel 7.2 „Beschreibung der Pläne und Projekte mit kumulativer Beeinträchtigung“ der Verträglichkeitsuntersuchung werden u.a. die Auswirkungen der 6. Änderung betrachtet.

Die wild lebenden Pflanzen- und Tierarten einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensstätten sind nach den Vorschriften des allgemeinen und des besonderen Artenschutzes zu schützen und zu pflegen (§§ 37 ff. und 44 ff. BNatSchG, Artikel 5 der Richtlinie 79/409/EWG (EU-Vogelschutzrichtlinie) und Artikel 12 und 13 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)).

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob von den Auswirkungen des B-Planes besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend BNatSchG betroffen sind und ob für diese Arten die geltenden Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG zutreffen.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind zu nutzen (aus § 1a (2) BauGB).

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob mit der vorliegenden Planung der Bodenschutzklausel des BauGB entsprochen wird.

Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter sind nach § 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch überschlägige Prüfung, ob durch das Planvorhaben, schädliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch Emissionen zu erwarten sind.

Gewässer sind durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§ 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

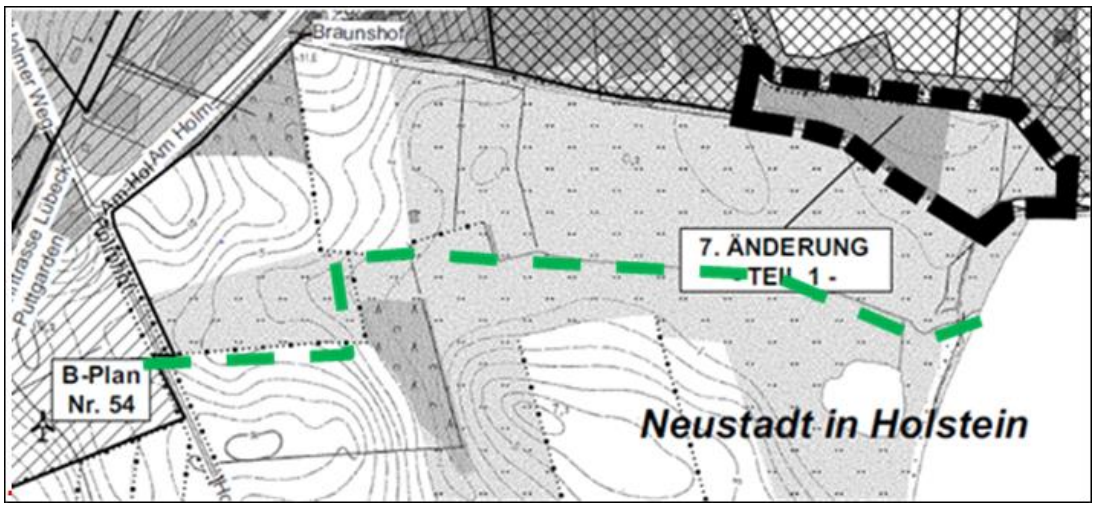
Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob mit der vorliegenden Planung den Maßgaben des WHG entsprochen wird. Im Plangebiet ist bis auf eine mögliche Grundwasserabsenkung während der Bauzeit kein Eingriff in das Grundwasser geplant. Als Oberflächengewässer im Plangebiet sind das Wasser im Hafenbecken und das Regenwasserrückhaltebecken zu nennen.

Fachpläne

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 weist Neustadt in Holstein die Funktion eines Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums zu. Die Küste zwischen Sierksdorf und Rettin ist als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum gekennzeichnet. Der gesamte Raum um Neustadt in Holstein bzw. die Neustädter und Lübecker Bucht sind als Schwerpunktraum Tourismus und Erholung ausgewiesen. Gerade in dem Schwerpunktraum sollen nach dem Grundsatz 3 des Punktes 3.7.1 Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung erfolgen. In den Räumen, die auch Teile des Küstenmeeres einschließen, soll die Attraktivität und Erlebbarkeit dieser Räume für Wassersportler und andere Nutzergruppen unter Beachtung der jeweiligen Ziele des Gewässer- und Naturschutzes erhalten und verbessert werden.

Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen. Der Yachthafen ist als regional oder überregional bedeutsamer Hafen, größerer Sportboothafen dargestellt. Zudem kennzeichnet der Regionalplan den gesamten Bereich Pelzerhaken, das Steilufer von Sierksdorf bis an die Grenze von Neustadt und den Bereich südlich des Yachthafens als Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Das Plangebiet liegt innerhalb eines „baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes“. Nach dem Regionalplan beginnt etwa 130 m südlich des Plangebietes südlich eines Grabens ein „*Regionaler Grünzug*“.

Bild 15: Übersicht Verlauf Grenze „Regionaler Grünzug“



Nach dem „*Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)*“ Punkt 5.3.1 Ziel 1 dienen regionale Grünzüge dem langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume. Nach Ziel 3 dürfen sie nicht planmäßig besiedelt werden. Die Planung greift nicht in diesen „*Puffer*“ ein. Damit berührt diese nicht die Ziele des Regionalen Grünzuges.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und der kreisfreien Hansestadt Lübeck von September 2003, Karte 1, schließen sich südlich des ancora Yachthafens Schutz- und Biotopverbundsysteme an. Die Karte 2 verweist auf den Sportboothafen als Erholungsinfrastruktur.

Der wirksame Landschaftsplan entspricht im Plangebiet den Ausweisungen des aktuellen Flächennutzungsplans. Der Landschaftsplan stellt das nördliche Plangebiet im Bestand als Grünland mit einem Knick als südlicher Begrenzung und einem weiteren auf dem Gelände liegenden Knick dar. Der südliche Böschungsbereich wird danach von einer Hochstaudenflur eingenommen, während auf dem nördlichen Teil der Böschung ein Gehölz wächst. Am Ufer ist ein Röhricht dargestellt. In dem Planungsentwurf ist das Plangebiet als Sondergebiet Bund und einem Anpflanzungsgebot gekennzeichnet. Der Landschaftsplan enthält keine Darstellungen, die grundsätzlich der geplanten 6. Änderung entgegenstehen. Der Landschaftsplan stellt den Sportboothafen mit Stellplätzen und einem zum Ortsrand abgrenzenden Gehölzstreifen dar. Er stellt das Anpflanzungsgebot an der südlichen Grenze des Bebauungsplanes sowie die als geschützten Landschaftsbestandteil ausgewiesenen Salzwiesen am Holm dar. Eine bereits im jetzigen B-Plan 54 als Mischgebiet ausgewiesene Fläche ist im Landschaftsplan als Obstwiese dargestellt. Der Landschaftsplan enthält keine Darstellungen, die somit grundsätzlich der geplanten 4. Änderung entgegenstehen.

Somit weicht der Landschaftsplan bezüglich der Zweckbestimmung der Sondergebiete und des Anpflanzungsgebotes von der Planung ab.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Es ist zu prüfen, ob durch die Planung voraussichtlich folgende Umweltmerkmale **erheblich** beeinträchtigt werden:

A Schutzgut Tiere und Pflanzen:

a) SO-Gebiet „Hotel“ (vergleiche 6. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 54)

Die Planung ermöglicht die Umnutzung einer bisher zur Nutzung durch die Bundeswehr ausgewiesenen Fläche (SO-Bund) mit dem Ziel einer zukunftsorientierten Schaffung von Beherbergungsbetrieben. Verbunden ist damit die vollständige Überplanung und weitreichende Überbauung des Bereiches. Die neue Planung bedeutet eine Reduzierung der Versiegelung gegenüber der alten Planung. Gegenüber dem jetzigen Bestand kann sich die Versiegelung um bis zu 2.823 m² erhöhen. Von der nach dem ursprünglichen Plan innerhalb des B-Plan-Gebietes festgesetzten etwa 12.358 m² großen Ausgleichsfläche wurde die 9.578 m² umfassende Sukzessions-

fläche bereits außerhalb des Plan-Gebietes in den Holmer Salzwiesen auf den Flurstücken 134 und 126 verwirklicht. Als Ersatz für die innerhalb des B-Plan-Gebietes geplante 2.780 m² große Aufforstung erfolgt in dem Plangebiet 2 des aktuellen B-Planes in Abstimmung mit der Forstbehörde auf dem Flurstück 154/2 eine Aufforstung. Die Fläche hat eine Größe von 3.140 m²; die 360 m² betragende Differenz wird als Ausgleich für Eingriffe in dem Bereich der 4. Änderung verwendet. Statt der im alten B-Plan ausgewiesen 2.819 m² öffentliche Grünfläche werden in der 6. Änderung 1.665 m² Verkehrsgrün und 2.336 m² Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) festgesetzt, zusammen also 4.001 m².

Bei den Rasenbeständen im Plangebiet handelt es sich um Scherrasenflächen, die intensiv gepflegt und genutzt werden. Die Rasenflächen werden von relativ wenigen Grasarten wie ausdauerndem Weidelgras (*Lolium perenne*) und Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) sowie einigen tritt- und mahdverträglichen Kräutern wie Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Gänsefingerkraut (*Potentilla anserina*) und Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*) dominiert. Die Flächen werden dem Biotoptyp **SGe – Rasenfläche, arten- oder strukturreich** - zugeordnet.

Zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg „Am Holm“ befinden sich gemähte Grasstreifen, die dem Biotoptyp **Straßenbegleitgrün ohne Gehölze (SVo)** zugerechnet werden. Innerhalb dieser Rasenstreifen stehen neu gepflanzte heimische Laubbäume, die somit dem Biotoptyp **HRy - Baumreihe aus heimischen Laubbäumen** - angehören.

Zum anderen sind Abstandsgrünflächen zu finden: in einzelnen Pflanzinseln bzw. –streifen im Bereich der Parkplätze wachsen überwiegend niedrigwüchsige Kiefern (*Pinus i. S.*) sowie Bodendecker wie Böschungsmyrthe (*Lonicera pileata*) und Feuerdorn (*Pyracantha i.S.*). Diese Bestände werden dem Biotoptyp **SGs - Urbanes Ziergehölz und –staudenbeet** - zugerechnet. In etwas breiteren Beeten stehen zusätzlich Laubbäume wie Hainbuche (*Carpinus betulus*) und schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*). Die Bäume haben Stammdurchmesser von bis zu 10, vereinzelt 20 cm. Daneben sind höherwüchsige Bereiche mit heimischen Arten wie Haselnuss (*Corylus avellana*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) zu finden. Da diese Bestände in sehr schmalen Pflanzstreifen innerhalb der befestigten Fläche stehen, werden sie wie die vorgenannten dem Biotoptyp **urbanes Gebüsch mit heimischen Arten (SGg)** zugerechnet. Gleiches gilt für das heimische Gehölz, das im südlichen Bereich der Uferböschung wächst, das aber regelmäßig geschnitten bzw. auf den Stock gesetzt wird und von Arten wie Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Hundsrose (*Rosa canina*) bestimmt wird. Auf den frisch auf den Stock gesetzten Flächen dominieren Schößlinge vom Schilf (*Phragmites australis*) neben Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Zaunwinde (*Calystegia sepium*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Himbeere (*Rubus idaeus*) und den neu austreibenden Gehölzen das Bild. Im Süden des Plangebietes liegt direkt nördlich der Halle der Kunya Werft ein Gehölzstreifen aus überwiegend heimischen Gehölzarten wie gemeiner Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Stieleiche (*Quercus robur*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*). Auf der Seite des Plangebietes grenzt ein Carport an. Dieses Gehölz wird aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zu den Gebäuden dem Biotoptypen **SGy -urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten** - zugerechnet.

Auf der nördlichen Böschung wächst ein Gehölz, das nicht regelmäßig geschnitten wird. Es grenzt im Westen an den gemähten Streifen des Banketts an und im Osten an den Strand bzw. diesem vorgelagerte Röhrichtbestände. Bei den Gehölzen dominiert der Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Daneben treten gemeine Schlehe (*Prunus spinosa*), roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hundsrose (*Rosa canina*), gemeiner Holunder (*Sambucus nigra*), Korbweide (*Salix viminalis*) und Salweide (*Salix caprea*) auf. Dieser Bestand gehört dem Biotoptyp **HBy – sonstiges Gebüsch** - an.

Nördlich der Rasenfläche befindet sich eine Fläche, die zur Aufforstung vorgesehen war und auf der vereinzelte maximal 1,50 m hohe heimische Laubbäume sowie ein Schlehengehölz wachsen. Geprägt wird die Aufschüttungsfläche aufgrund der starken Verdichtung des Bodens durch zahlreiche nicht wertgebende Flutrasenarten wie weißes Straußgras (*Agrostis stolonifera),* Rasen-Schmiele (*Deschampsia cespitosa*), Wasser-Knöterich (*Persicaria amphibia*), Gänse-Fingerkraut (*Potentilla anserina*) und kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), daneben sind weitere Flutrasenarten wie großes Flohkraut (*Pulicaria dysenterica*), blaugrüne Segge (*Juncus inflexus*) und kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Nässezeiger wie Schlank-Segge (*Carex gracilis*) und Nährstoffzeiger wie insbesondere Schilf (*Phragmites australis*) sowie zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*), Wasserdost (*Eupatorium cannabinum*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*) und Acker-Kratzdistel (Cirsium *arvense*) bestandsbildend. Die Schilfbestände machen etwa ein Viertel der Fläche aus. Aufgrund des großen Bestandes an nicht wertgebenden Flutrasenarten und Nährstoffzeigern wird diese Fläche dem Biotoptyp **Sonstige Ruderalfläche (RHy)** zugerechnet.

Die direkt an das Hafenbecken angrenzenden Röhrichte werden von dem Schilf (*Phragmites australis*) dominiert. Im nördlichen Bereich sind die Bestände breiter und großflächiger ausgebildet als im südlichen Bereich. Das Röhricht zieht sich z. T. weit die Böschung hinauf. In den Randbereichen sind weitere feuchtigkeitsliebende Arten wie großes Flohkraut (*Pulicaria dysenterica*), Zaunwinde (*Calystegia sepium*), Gänsefingerkraut (*Potentilla anserina*), krauser Ampfer (Rumex *crispus*), Wasserminze (*Mentha aquatica*), weißes Straußgras (*Agrostis stolonifera*) und zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*) zu finden. In den etwas höher liegenden Röhrichtbereichen tritt die Sumpf-Gänsedistel (*Sonchus palustris*) hinzu. Gerade in dem (teilweise beschatteten) Übergangsbereich zu den Gehölzen tritt das zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*), aber auch der Wasserknöterich (*Persicaria amphibia*) und Giersch (*Aegopodium podagraria*), vermehrt auf. Die Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) und große Brennnessel (*Urtica dioica*) sind zerstreut vertreten. Die Röhrichte werden dem Biotoptyp **Schilf-Brackwasserröhricht (KRs)** zugeordnet.

Innerhalb des Plangebietes konnten drei Strandbereiche kartiert werden. Die beiden nördlichen weisen bis auf einzelne Ausläufer von Schilf (*Phragmites australis*) und weißem Straußgras (*Agrostis stolonifera*) keinerlei Vegetation auf. Die südlichere der beiden Flächen wird von Anglern durch regelmäßigen Gehölzschnitt freigehalten. Es existieren provisorische Holzstufen. Die Breite der Strände variiert je nach Wasserstand zwischen 1 und 3 m. Der südlichste der drei Strände ist bei Hochwasser zum Teil überspült. In den etwas höher gelegenen Bereichen befinden sich einzelne mit dem Gänsefingerkraut (*Potentilla anserina*) bewachsene Flächen. Nach Süden hin steigt der Anteil an oberflächig angelandeten Kieseln. Zudem sind hier alte Mauer bzw. Pflastersteine abgelagert. Insgesamt werden die Strände unter dem **Biotoptyp KSs – vegetationsfreier Strand**- zusammengefasst.

Innerhalb des nördlichen Teiles der gemähten Rasenfläche nahe der Ruderalfläche befindet sich ein künstlich angelegtes Regenwasserrückhaltebecken, an dessen Rändern Schilf (*Phragmites australis*) wächst. Das Becken ist dem Biotoptyp FXy sonstiges naturfernes Gewässer zuzurechnen.

Das Gebäude gehört dem Biotoptyp **SXx – neue Bausubstanz** - an. Die mit Asphalt und Betonpflaster befestigten Straßen, Wege und Parkplätz sind dem Biotoptyp **vollversiegelte Verkehrsflächen (SVs)** zuzurechnen.

Der Bereich der Ostsee, der innerhalb des Plangebietes liegt, ist Teil des Hafenbeckens und gehört damit dem Biotoptyp **SZh –Hafenanlage** an. (vergl. Bild 8 und 9)

Aufgrund des hohen, vorhandenen Versiegelungsgrades im Gesamtbereich des Bebauungsplanes 54 wurden aktuelle faunistische Bestandsaufnahmen für die B-Planänderung nicht erhoben. Es erfolgte eine Auswertung der vorhandenen Daten, insbesondere des Brutvogelatlasses Schleswig-Holstein, als Grundlage einer Potentialabschätzung wertbestimmender Vogelarten. Danach wurden im betreffenden Planquadrat, in dem das Projektgebiet liegt, 75 Vogelarten erfasst, wovon 9 bedroht bzw. besonders schützenswert sind. (vergl. Punkt 2.5.2)

Wissenschaftlicher Name	**Deutscher Name**	**Lebensraum/Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen**	**RL SH[3]**	**Anhang I VSchRL[4]**	**BArtSchV[5]**	**Lebensraum im Einflussbereich des Vorhabens**	**Beeinträchtigung des Lebensraums/der Art durch das Vorhaben**
Gallinula chloropus	Teichhuhn	eutrophes und flaches Gewässer mit Vegetation			§§	möglich	möglich
Vanellus vanellus	Kiebitz	offene, wasserreiche Landschaft	3		§§	nein	nein
Charadrius hiaticula	Sandregenpfeifer	offene vegetationsarme Landschaft, Küstengebiete (wie Spülfelder)	2		§§	nein	nein
Cuculus canorus	Kuckuck	strukturreiche Biotopkomplexe (halb-)offener Landschaften	V			möglich	möglich
Lanius collurio	Neuntöter	strukturreiche (Gehölz), offene bis halboffene Landschaft, gegenüber fortschreitender Bodeneutrophierung empfindlich	V	X		möglich (Randwall im Süden)	möglich
Corvus monedula	Dohle	offene Landschaft mit Siedlungsnähe	V			möglich	möglich
Alauda arvensis	Feldlerche	nicht zu feuchte, weiträumige offene Landschaft	3			nein	nein
Anthus pratensis	Wiesenpieper	feuchtes, extensives Grünland, unbeweidete, strukturreiche Salzwiesen	V			nein	nein

[3] *Rote Liste Schleswig-Holstein (RL SH): 0 – ausgestorben oder verschollen, 1 – vom Aussterben bedroht, 2 – stark gefährdet, 3 – gefährdet, R – geografische Restriktion, V – Vorwarnliste, * – nicht gefährdet (KNIEF et al. 2010)*

[4] *(Vogelschutz-)Richtlinie 2009/147/EG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 30.11.2009*

[5] *Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), zuletzt geändert 29.07.2009 (§ besonders geschützte Art, §§ streng geschützte Art)*

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Lebensraum/Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen	RL SH[3]	Anhang I VSchRL[4]	BArtSchV[5]	Lebensraum im Einflussbereich des Vorhabens	Beeinträchtigung des Lebensraums/der Art durch das Vorhaben
Riparia riparia	Uferschwalbe	ost-/südostexponierte Abbruchufer der Ostseeküste, Kies- und Sandgruben			§§	nein	nein

Von den potenziell möglichen sensiblen Vogelarten könnten Teichhuhn, Neuntöter, Kuckuck und Dohle innerhalb des Plangebietes vorkommen.

Der Kuckuck und der Neuntöter könnten in dem nördlichen Gebüsch oder im südlichen Gehölz Lebensraum finden und möglicherweise während der Bauphase kurzzeitig beeinträchtigt werden; ein Ausweichen ist jedoch möglich. Die potenziellen Lebensräume bleiben erhalten. Die Dohle könnte in einem Altbaum eine Nisthöhle haben. Bei dem Fällen eines entsprechenden Baumes könnte es zu einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten kommen. Entsprechende Bäume kommen in dem Plangebiet allerdings nicht vor.

Das Teichhuhn könnte versuchen, innerhalb des Regenwasserrückhaltebeckens zu brüten. Da es sich hier um eine funktionsgebundene Wasserfläche handelt, in die jederzeit eingegriffen werden kann, erscheint ein Bruterfolg hier aber sehr fraglich.

Die große Rasenfläche im Süden des Plangebietes wird zeitweise von Enten und Gänsen als Äsungs- und Aufenthaltsfläche genutzt.

Im Zuge der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für die 4. und 7. Änderung wurden Daten der Rast- und Zugvogelerfassungen der OAG herangezogen, wobei nur für ausgewählte Arten die genaue Aufsplittung der Gesamtzahlen nach den einzelnen Erfassungsterminen abgefragt wurde. Danach hielten sich im Yachthafengebiet im Winter größere Trupps von Reiherenten und Silbermöwen auf. In kleineren Trupps traten Tafelente, Bergente, Sturmmöwe und Lachmöwe auf.

b) M-Gebiet und SO-Gebiet „Sportboothafen“ (vergleiche 4. Änderung des B-Plans Nr. 54)

Die Planung ermöglicht mit der Neuordnung eine zukunftsorientierte Nachverdichtung des Sondergebietes Sportboothafen. Die bisher auf 113.995 m² zulässige Versiegelung wird um ca. 8.836 m² auf 122.831 m² erhöht. Außerdem werden von den im ursprünglichen B-Plan festgesetzten 12.680 m² Grünflächen und den 166 Bäumen lediglich noch 4.224 m² Grünfläche festgesetzt.

Bei den Rasenbeständen im Plangebiet handelt es sich um Scherrasenflächen, die als Aufenthaltsorte sowie als Hundeauslaufplatz intensiv gepflegt und genutzt werden. Die Rasenflächen werden von relativ wenigen Grasarten wie ausdauerndem Weidelgras (*Lolium perenne*) und Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) sowie einigen tritt- und mahdverträglichen Kräutern wie Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*) dominiert. Die Flächen werden dem Biotoptyp SGr – Rasenfläche, arten- und strukturarm- zugeordnet. Zum anderen sind Abstandsgrünflächen zu finden: in einzelnen Pflanzinseln bzw. –streifen wachsen Bäume mit Bodendeckern im Unterwuchs oder auf Rasenflächen. Daneben gibt es geschnittene Hecken. Neben Laubbäumen wie Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und schwedischer Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) sind auch Waldkiefern (*Pinus sylvestris*) zu finden. Die Bäume

haben Stammdurchmesser von bis zu 40 cm. Sie gehören den Biotoptypen HEy – sonstiges heimisches Laubgehölz und HEn Nadelbaum an. Teilweise gibt es Steinschüttungen mit dazwischen gepflanztem Strandhafer (*Ammophila arenaria*) und anderen Gräsern. Diese Bestände sowie die o. g. Bodendecker und Hecken werden dem Biotoptypen SGs – urbanes Ziergehölz und –staudenbeet zugerechnet. Zwischen einzelnen Hallen liegen z.T. Gebüsche bzw. Gehölzstreifen aus überwiegend heimischen Gehölzarten wie gemeiner Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Stieleiche (*Quercus robur*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*). Sie werden je nach dem Anteil der Sträucher und der Bäume den Biotoptypen SGg- urbanes Gebüsch mit heimischen Arten und SGy -urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten zugerechnet. Dem letztgenannten Biotoptyp gehört auch der Gehölzstreifen am nördlichen Rand des Plangebietes an. Innerhalb des Gehölzstreifens nördlich des Nordhafens treten verstärkt Kiefern auf, so dass dieser Bestand dem Biotoptyp SGn - Gehölz mit Nadelhölzern zugerechnet wird. Im südlichen Bereich des Parkplatzes verläuft auf einem Knickwall ein Knick, in dem gemeiner Holunder (*Sambucus nigra*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) dominieren. Der Knick wird dem Biotoptyp „*typischer Knick*“ (HWy) zugeordnet. Im westlichen Bereich ist er nur noch lückig ausgebildet. Er wurde hier erst kürzlich auf den Stock gesetzt, so dass hier wie auf der nördlich vorgelagerten Fläche Brennnesseln (*Urtica dioica*) und andere Ruderalarten dominieren. Zwischen dem geplanten Mischgebiet und der Halle 4 befindet sich auf einer Länge von gut 50 m auf einem Knickwall ein Knick, der von der Hainbuche (*Carpinus betulus*) dominiert wird. Er gehört ebenfalls dem o. g. Biotoptyp an. Ein etwa 165 m langes Reststück eines Knicks aus heimischen Gehölzen, überwiegend Hainbuche (*Carpinus betulus*), auf einem Knickwall befindet sich zudem im westlichen Bereich des Pangebietes westlich von Halle 4 und 5. Ein Teil der Gehölze wurde stark beschnitten, da der Bestand unmittelbar an die Siedlung Braunshof angrenzt. Aufgrund seiner Lage inmitten von Siedlungsflächen wird er unter dem Biotoptyp sonstige Feldhecke (HFz) erfasst, da er die ursprüngliche Biotopfunktion eines Knicks nicht mehr wahrnehmen kann. Am Rand der Hundewiese verläuft ein Ruderalstreifen, der von Brennnessel (*Urtica dioica*) und Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) dominiert wird. Entlang der Straße „Am Holm“ finden sich im nördlichen Bereich angesäte Bankette und Böschungen (Biotoptyp SVo - Straßenbegleitgrün ohne Gehölze) und im südlichen Bereich mit Gehölzaufwuchs bestandene Böschungen (Biotoptyp SVg – Straßenbegleitgrün mit Gehölzen).

Die Gebäude gehören dem Biotoptyp SXx – neue Bausubstanz an. Die Verkehrsflächen werden in vollversiegelte (SVs) – hierzu zählen die mit Asphalt, Betonpflaster oder Betonplatten befestigten Straßen, Wege und Plätze - und teilversiegelte (SVt) – dies sind wassergebundene Decken, Sand- und Kiesflächen sowie mit Rasengittersteinen befestigte Bereiche - unterteilt. Innerhalb des Hafenbeckens, das dem Biotoptyp SZh –Hafenanlage zugehört, gibt es zahlreiche Anlagestege (Biotoptyp SKa- Anleger). Der Landbereich zwischen dem Süd- und dem Osthafen ist teilweise mit einer Steinschüttung befestigt. Eine weitere Steinschüttung befindet sich an der südlichen Grenze im Osten des Plangebietes. Diese Steinschüttungen gehören dem Biotoptyp SKx an. (vergl. Bild 10 und 11)

Wie bereits o. e. wurden aufgrund des hohen, vorhandenen Versiegelungsgrades im Gesamtbereich des Bebauungsplanes 54 keine aktuellen faunistischen Bestandsaufnahmen für die B-Planänderungen erhoben. Von den o. e. 9 bedrohten bzw. besonders schützenswerten Arten (vergl. Punkt 2.5.2) könnten der Kuckuck und der

Neuntöter im Knick des Randwalls bzw. der sonstigen Feldhecke (südliche und südwestliche Plangebietsgrenze bzw. Grenze zwischen Mischgebiet und Sondergebiet) Lebensraum finden und möglicherweise während der Bauphase kurzzeitig beeinträchtigt werden; ein Ausweichen ist jedoch möglich. Die Dohle könnte in einem Altbaum eine Nisthöhle haben. Bei dem Fällen eines entsprechenden Baumes könnte es zu einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten kommen. Entsprechende Bäume kommen in dem Plangebiet allerdings nicht vor.

Im Zeitraum von Juli bis September 2015 wurde in Absprache mit der UNB durch das Büro für Umweltplanung Marika Schuchardt ein Fachbeitrag Fauna für das angrenzende Plangebiet der 7. Änderung des B-Planes 54 erstellt, in dem vier Begehungen innerhalb des Plangebietes und des angrenzenden FFH-Gebietes vorgenommen wurden, um einen Überblick über die vorkommenden Vogel- und Fledermausarten zu erhalten. Es wurden 45 Vogelarten, die das Untersuchungsgebiet - und damit auch einen Teil des Plangebietes der 4. Änderung – (s. Bild 16) zumindest zur Nahrungssuche nutzten, und 5 Fledermausarten erfasst. Das Rufen einer weiteren Fledermausart konnte nicht ausgeschlossen werden.

Bild 16: Grenzen der geplanten Vorhabenbereiches und ungefähre Größe des Untersuchungsraumes sowie Standort der Horchbox (HB 3) aus Fachbeitrag Fauna (aus google vom 23.03.2016)



Zur Erfassung der Fledermäuse wurden drei Untersuchungspunkte installiert, einer davon befand sich im südlichen Teil des Plangebietes (s. Bild 16). Durch die Detektorbegehungen konnte das Ergebnis der bevorzugten Frequentierung des Knicks im Süden bestätigt werden. Außerdem konnte so festgestellt werden, dass die auf dem geplanten Vorhabenbereich (Plangebiet der 7. Änderung) jagenden Fledermäuse von Westen und über die Holmer Salzwiesen den Vorhabenbereich anflogen.

Ergänzend wurden die Daten der OAG, die in der Ornitho-Datenbank erfasst werden, ausgewertet. Dabei wurde auf die Abfrage der Singvögel verzichtet, da dieses Artenspektrum durch die vorliegende Untersuchung von Frau Schuchardt ausreichend erfasst wurde. Zusätzlich wurden noch die Rast- und Zugvogelerfassungen der OAG herangezogen, wobei nur für ausgewählte Arten die genaue Aufsplittung der Gesamtzahlen nach den einzelnen Erfassungsterminen abgefragt wurde.

Dem LLUR lagen keine zusätzlichen Daten aus dem Artenkataster vor.

Die o.g. Untersuchungen bildeten die Grundlage für einen ASB für die 7. Änderung. Hier wurden auch die Charakterarten für die Lebensraumtypen, die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind, berücksichtigt.

Andere Säugetiere, Amphibien, Reptilien und Insekten wurden nach Absprache mit der UNB nicht näher untersucht.

Die vorkommenden Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus) nutzten den Vorhabensbereich ausschließlich als Jagdrevier, Quartiere wurden nicht gefunden.

Alle 45 Vogelarten wurden in dem ASB zur 7. Änderung des B-Planes 54 hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung betrachtet. Dabei erfolgte für alle ungefährdeten Arten ohne besondere Habitatansprüche eine Gruppenprüfung, d.h. die Vögel wurden zu den Gilden

- Baumbrüter, Baumhöhlenbrüter und Strauchbrüter
- Bodenbrüter, Höhlenbrüter am Boden und gewässerdominierte Röhricht-/ Hochstaudenbrüter und
- Höhlenbrüter an Gebäuden

zusammengefasst und gemeinsam hinsichtlich der Zugriffsverbote betrachtet.

Darüber hinaus werden die gefährdeten Arten einzeln betrachtet, dies sind: Flussuferläufer, Sandregenpfeifer, Austernfischer, Rauchschwalbe, Gänsesäger, Mittelsäger, Goldregenpfeifer, Uferschwalbe, Star und Rotschenkel.

Innerhalb des Plangebietes können davon hauptsächlich die Arten der Gilden sowie Austernfischer, Rauchschwalbe und Star vorkommen.

Zusammenfassende Bewertung: 6. Änderung: Während die Röhrichtbestände im südlichen Uferbereich des Geltungsbereiches der 6. Änderung aufgrund ihrer Größe von unter 100 m² nicht gesetzlich geschützt sind, unterliegen die Bestände im nördlichen Bereich dem gesetzlichen Biotopschutz. Aufgrund ihrer Lage innerhalb eines intensiv genutzten Hafenbeckens bieten sie allerdings nur störungsunempfindlichen Arten einen Lebensraum. Der Gehölzbestand im Norden des Plangebietes hat im Vergleich zu den anderen Gehölzbiotopen des Vorhabenbereiches der 6. Änderung insbesondere für die Singvögel das höchste faunistische Besiedlungspotenzial, da diese Gehölze nicht durch Schnittmaßnahmen in ihrer Lebensraumfunktion beeinträchtigt werden. Eine mittlere Biotop-Wertigkeit haben die Bäume, das Siedlungsgebüsch, das Siedlungsgehölz und die Ruderalfläche, während die Rasenflächen und das Abstandsgrün eine geringe Biotopwertigkeit und die versiegelten Flächen eine nachrangige Biotopwertigkeit aufweisen.

Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades und der inselartig verteilten Pflanzflächen mit z.T. reinem Abstandsgrün haben die südlichen Flächen des Plangebietes der 6. Änderung bereits jetzt nur ein geringes Potenzial als Lebensraum für die Tierwelt. Innerhalb der Holmwiesen stehen den Enten und Gänsen ausreichende Äsungsflächen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Für die Ruderalfläche wurde bereits ein Ersatz geschaffen. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch die neue Planung nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

Die Schilfbestände werden in der 6. Änderung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferschutzstreifen bzw. als Wasserfläche als zu erhalten festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche liegt auch das Gebüsch im Norden der

Uferböschung. Das Siedlungsgehölz an der Südgrenze des Plangebietes wird durch die Ausweisung als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. Ebenfalls als zu erhalten werden die Bäume der Baumreihe an der Straße „Am Holm“ festgesetzt. Die Sukzessionsfläche wurde bereits außerhalb des Plangebietes realisiert und die missglückte Aufforstung wird durch eine Aufforstung in dem Teilgebiet 2 der 6. Änderung des B-Planes ersetzt. Das Abstandsgrün und die restlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes werden nicht als zu erhalten festgesetzt, um keine planerischen Einschränkungen zu schaffen. Das bedeutet nicht, dass sämtliches Grün vernichtet wird, da ein gewisser Grünanteil für die Aufrechterhaltung der Aufenthaltsqualität notwendig ist. Die möglichen Verluste der Grünflächen sind nicht erheblich und können an anderer Stelle funktional ersetzt werden.

Durch die Festsetzung entsprechender Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch das Bauvorhaben keine Schädigungen oder Störungen nach § 44 BNatSchG für die besonders geschützten Arten entstehen.

4. Änderung: Der Knick am Südrand des Vorhabenbereiches der 4. Planänderung unterliegt dem gesetzlichen Biotopschutz. Er hat im Vergleich zu den anderen Biotopen des Vorhabenbereiches das höchste faunistische Besiedlungspotenzial und eine Bedeutung als Leitlinie für verschiedene Fledermausarten. Eine mittlere Biotop-Wertigkeit haben die Bäume, die Feldhecke, das Siedlungsgebüsch und das Siedlungsgehölz, während die Rasenflächen und das Abstandsgrün eine geringe Biotopwertigkeit und die versiegelten Flächen eine nachrangige Biotopwertigkeit aufweisen.

Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades und der inselartig verteilten Pflanzflächen mit z.T. reinem Abstandsgrün haben die Flächen des Plangebietes bereits jetzt nur ein geringes Potenzial als Lebensraum für die Tierwelt. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch die neue Planung nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

Durch die Festsetzung entsprechender Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch das Bauvorhaben keine Schädigungen oder Störungen nach § 44 BNatSchG auf die Fledermäuse und die europäischen Vogelarten zu erwarten sind.

Schutzgut Boden und Wasser: Die neue Planung im Geltungsbereich der 6. Änderung ermöglicht eine Versiegelung von 13.026 m² gegenüber der alten Planung von 22.160 m². Durch die Planung können somit zukünftig ca. 9.134 m² weniger bebaut werden als nach der alten Planung. Gegenüber dem jetzigen Bestand kann sich die Versiegelung um bis zu 2.823 m² erhöhen. Für die nach dem ursprünglichen Plan innerhalb des B-Plan-Gebietes festgesetzte Ausgleichsfläche wurde bzw. wird außerhalb des Plangebietes Ersatz geschaffen.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes soll zum einen die Nachverdichtung auf einer bebauten Fläche durch Ausweisung eines Mischgebietes sowie die Änderung der Grundflächenzahl innerhalb des bestehenden Sondergebietes ermöglicht werden. Zum anderen soll die Möglichkeit zum Bau von schwimmenden Häusern innerhalb des Sportboothafens gegeben werden. Insgesamt wird geplant, eine Fläche von 122.831 m² mit Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO und zusätzlich Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO zu überbauen. Die bisher auf 113.995 m² zulässige Versiegelung wird somit um ca. 8.836 m² erhöht.

Das Plangebiet wird größtenteils bereits intensiv genutzt und ist z. T. mit Betonpflaster, Betonplatten und Asphalt versiegelt. Das nördliche Plangebiet weist einen Höhenunterschied von etwa 9,50 m auf. Die Tiefpunkte liegen im Osten im Wasser. Die angrenzenden Böschungen der Uferbereiche liegen zwischen 2,00 und 3,70 m über NN. Die Hochpunkte liegen im Südwesten des nördlichen Plangebietteiles. Der südliche Plangebietsbereich weist einen Höhenunterschied von etwa 10 m auf. Die Tiefpunkte liegen im Hafenbecken. Die angrenzenden Uferbereiche liegen zwischen 1,30 und 2,70 m über NN. Von dort steigt das Gelände in nordwestlicher Richtung an.

Die oberflächennahe Geologie im Bereich des Planungsstandortes wird durch eine Grundmoräne (Geschiebemergel) der Weichsel-Kaltzeit geprägt. Nach dem Landschaftsplan liegt das Plangebiet im Landschaftsraum des Hügellandes. Aus dem eiszeitlichen Geschiebemergel haben sich im Laufe der Pedogenese durch Entkakung und Verlagerung der Tonmineralien Parabraunerden mit unterschiedlichem Podsolierungsgrad entwickelt. Die bänderartige Anreicherung von Tonmineralien im Unterboden kann zu stauwasserbeeinflussten Böden, den Pseudo-Gleyen führen. Ein Großteil des nördlichen Geländes wurde über Jahrzehnte aufgeschüttet.

Schützenswerte Geotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des B-Planes Nr. 54 befindet sich ein archäologisches Denkmal, das mit der Nummer LA 77 nach § 1 DSchG in die Archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen ist. Im Bereich der 4. Änderung liegt ein archäologisches Denkmal, das mit der Nummer LA 1 nach § 1 DSchG in die Archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen ist. Es ist daher möglich, dass im Zuge von Bodeneingriffen in diesen Bereichen diese archäologischen Denkmale beeinträchtigt oder zerstört werden.

Bewertung des Bodenpotenzials: Es handelt sich in weiten Bereichen des Plangebietes zumindest in den oberen Schichten nicht um einen gewachsenen Boden sondern um Tragschichten und andere Aufschüttungen. Die Böden sind z. T. bereits versiegelt. Die anstehenden Böden sind regional verbreitet.

Im Bereich der 6. Änderung wird weniger Boden versiegelt als nach der alten Planung möglich gewesen wäre, ein Ausgleich ist daher nicht notwendig (vergl. Punkt 2.5.2).

Im Bereich der 4. Änderung können durch die Planung zukünftig ca. 8.836 m² mehr bebaut werden. Es sind Flächen von allgemeiner Bedeutung betroffen. Dieser Eingriff kann außerhalb des Plangebietes funktional ersetzt werden (s. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und 6.2.3).

Zum Schutz der archäologischen Denkmale ist es erforderlich, das Archäologische Landesamt frühzeitig über die Eingriffsbereiche zu informieren.

Weite Teile des Plangebietes mit Höhen unter 3 m NN liegen in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich.

Offene Wasserflächen sind mit Ausnahme des Regenwasserrückhaltebeckens und des Hafenbeckens nicht vorhanden. Das Hafenbecken steht mit der Ostsee in direkter Verbindung. Die Wassertiefe im Hafenbecken beträgt 2,50 bis 4 m.

Zur Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie wurde im Zuge eines WRRL-Monitorings anhand der Makrophyten der ökologische Zustand für die äußeren Küstengewässer bewertet (MARILIM 2009). Zur Bewertung des ökologischen Zustandes wurden die drei charakteristischen mehrjährigen Vegetationselemente der deutschen Ostseeküste herangezogen: Seegraswiesen (*Zostera marina*), Fucus-Zone (*Fucus spp.*) und Rotalgenzone (Rotalgen – Hartsubstrat/Phytal). Es wurden jeweils drei Varianten ausgewertet, bei denen die Wichtung der einzelnen Parameter variierte. Insgesamt gibt es fünf Kategorien, in die der ökologische Zustand eingeordnet werden soll (sehr guter, guter, mäßiger, unbefriedigender und schlechter Zustand). Der Wasserkörper der Neustädter Bucht gehört dem Gewässertyp B3 an. Bei zwei Varianten wurde der ökologische Zustand als schlecht eingestuft, bei einer Variante als mäßig. Das Hafenbecken wurde hierbei nicht mitbetrachtet.

Das auf den Bau- und Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird in den Vorfluter Ostsee zugeleitet.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasser- und Bodenverbandes Neustädter Binnenwasser. Es wird darauf verwiesen, dass es sich hier um ein bestehendes, versiegeltes Gebiet handelt, welches an das zentrale Entwässerungssystem angeschlossen ist. Zusätzliche Problematiken durch erheblich mehr Regenwasser werden daher nicht erwartet.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Stadtwerke Neustadt in Holstein. Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über eine Trennkanalisation der städtischen Kläranlage zugeleitet werden.

Im Plangebiet liegen abgedeckte Wasserleiter vor. Es handelt sich um bindige Deckschichten in vorwiegend 10 m Stärke. Durch die geringe Durchlässigkeit der überwiegend aus Geschiebemergel bestehenden Deckschichten weisen die quartiären Grundwasserleiter des Hügellandes lediglich eine geringe bis mittlere Grundwasserhöffigkeit auf. Bezogen auf den ersten Grundwasserleiter liegen gespannte Grundwasserverhältnisse vor. Die Mächtigkeit der oberflächennahen Wasserleiter beträgt 10 bis 20 m.

Der Landbereich des Plangebietes liegt innerhalb des Grundwasserkörpers ST07: Kossau/Oldenburger Graben. Der Grundwasserkörper ist nach dem Steckbrief des MELUR weder hinsichtlich des chemischen Zustandes noch hinsichtlich des mengenmäßigen Zustandes gefährdet.

Bewertung des Wasserpotenzials: Aufgrund der Deckschichten und der gespannten Grundwasserverhältnisse ist das Grundwasser gut gegen Verunreinigungen geschützt. Der Grundwasserleiter liegt so tief, dass er bei den Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden wird. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Innerhalb des Plangebietes der 6. Änderung könnten nach der alten Planung Bauflächen in größerem Umfang, als jetzt geplant, entstehen, d. h. gegenüber der alten Planung vergrößert sich hier die Grundwasserneubildungsrate. Gegenüber dem Bestand werden die Flächen für die Grundwasserneubildungsrate leicht reduziert. Dies trifft auch für das Plangebiet der 4. Änderung zu. Zusätzliche direkte Versickerungsflächen (Regenwasserrückhaltebecken) gehen verloren, das anfallende Niederschlagswasser wird jedoch über die vorhandene Regenwasserkanalisation im Be-

reich des Hafenbeckens in die Ostsee geleitet, so dass es im Wasserkreislauf verbleibt.

Eine Verschlechterung der Wasserqualität der Ostsee durch die Vorhaben ist nicht zu erwarten, da die Gebäude einschließlich der schwimmenden Häuser an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen sind und das Niederschlagswasser vor Einleitung in die Ostsee nach den Regeln der Technik gereinigt wird.

Somit kommt es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

Schutzgut Klima/ Luft: Das Klima ist geprägt durch die Lage des Planungsraumes zwischen Nord-und Ostsee. Charakteristisch sind feuchtkühle Sommer und relativ milde Winter. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt mit 625 mm deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 720 mm /Jahr. Bezogen auf die mittlere tägliche Sonnenscheindauer im Juli zählen die Küstenbereiche der Lübecker Bucht zu den sonnenscheinreichsten Gebieten Schleswig-Holsteins.

Generell bedeutet die Versiegelung von Flächen einen Verlust von Vegetationsflächen, die zu einer Filterung der Luft sowie zur Wasseranreicherung durch Verdunstung beitragen. Es kann zu einem Anstieg der Temperaturen durch Aufheizen der versiegelten Flächen kommen.

Das Kleinklima innerhalb des Planungsgebietes wird entscheidend durch die direkte Lage am Wasser geprägt.

Bewertung Klima/Luft: Kleinklimatisch gesehen ist der Vorhabensbereich von untergeordneter Bedeutung, da es sich weder um eine Kaltluftentstehungsfläche noch um eine Waldfläche handelt.

Im direkten Bereich der Gebäude und der versiegelten Flächen kann es zu den oben beschriebenen kleinklimatischen Veränderungen kommen. Durch die Lage am Wasser ist trotz der Versiegelung aber für eine gute Durchlüftung des Gebietes gesorgt. Der Erhalt des nördlichen und des südlichen Gehölzstreifens sowie der Baumreihe „am Holm“ und der Feldhecken begrenzen diese Auswirkungen aber auf das reine Plangebiet. Es werden zudem aus dem ureigenen Interesse des Hotelbetreibers insbesondere innerhalb des nördlichen Plangebietes Grünstrukturen geschaffen, die allerdings nicht standortbezogen festgesetzt werden. Relevante Beeinträchtigungen des Klimas oder der Luft sind daher nicht zu erwarten.

Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima: Durch die gegenüber dem Bestand zusätzliche Versiegelung des Bodens kann weniger Wasser versickern. Das Regenwasser wird allerdings in die vorhandene Regenwasserkanalisation geleitet und von hier in die Ostsee abgegeben, so dass es dem Wasserhaushalt weiter zur Verfügung steht.

Die Rasen- und Ruderalflächen sowie die Siedlungsgebüsche und andere Gehölze gehen als Nahrungsfläche und als Lebensraum insbesondere für verschiedene Vögel verloren, gleichzeitig entstehen durch die extensive Weidehaltung in dem FFH-Gebiet und die geplante Aufforstung sowie durch die Anlage von Grünland und Feuchtgrünland, Knicks und Tümpeln außerhalb des Plangebietes (vergl. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und 6.2.3) jedoch neue Nahrungsflächen und Lebensräume, auf die auch die durch die Scheuchwirkung des Menschen vertriebenen Arten ausweichen können.

Weitere Wirkungsbeziehungen von Bedeutung sind nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft: Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der benachbarten Straße ist durch das Vorhaben kein landschaftlicher Freiraum unmittelbar betroffen. Das Plangebiet ist von der Ostsee aus einsehbar. Gleichzeitig mit dem Ufer sieht man aber Teile der Hafenanlage des ancora-Yachthafens bzw. der Steganlage der Küstenwache oder der Bundesmarine sowie im Hintergrund die Hallen auf der westlichen Straßenseite des „Holm“ und das westlich der Bahngleise liegende Heizkraftwerk mit seinem Turm.

Nur in einem Teilbereich des Geltungsbereiches der 6. Änderung ist eine zwei –bis maximal 5-geschossige Bauweise zulässig; in den beiden anderen Bereichen sind lediglich je ein Vollgeschoss zulässig, so dass hier keine „massive Wand“ errichtet werden kann.

Von der Straße „Am Holm“ aus ist der Blick auf die Ostsee zum Teil durch die Böschungsbepflanzung und zum Teil durch das dreigeschossige über 60 m lange ehemalige Bürogebäude der Deilmann-Reederei verbaut. In diesem Bereich ist nach der neuen Planung die 2-bis 5-geschossige Bebauung möglich. Nach der alten Planung wäre auch auf der westlich des vorhandenen Gebäudes liegenden Rasenfläche eine dreigeschossige Bebauung möglich. Nach der neuen Planung darf hier lediglich noch eine eingeschossige Bebauung errichtet werden.

Südlich an den Geltungsbereich der 4. Änderung angrenzend befindet sich mit den „Holmer Salzwiesen“ ein unbebauter Landschaftsbereich. Dieser Bereich ist allerdings durch typische Knicks gegliedert, so dass von dem europäischen Fernwanderweg, der südlich der Salzwiesen innerhalb eines Redders verläuft, kaum Blickbeziehungen zum ancora-Gelände gegeben sind. Auch von Sierksdorf kommend sind keine Blickbeziehungen zu dem Plangebiet möglich, bei denen nicht gleichzeitig die vorhandenen Gebäude des Hafengebietes bzw. der Stadt zu sehen sind. Die möglichen neu zu errichtenden Gebäude werden nicht höher sein als die bisher höchste Halle.

Innerhalb der Sondergebiete werden keine Grünflächen festgesetzt, um die Handlungsfreiheit der Betreiber nicht einzuschränken. Die Gehölzstruktur im nördlichen und südlichen Bereich der B-Pläne sowie die Baumreihe „Am Holm“ und Feldhecken werden dagegen als zu erhalten festgesetzt.

Bewertung: Das Landschaftsbild ist von der Ostsee aus bereits vorbelastet. Von hier werden die Gebäude als Teil der Stadtsilhouette von Neustadt wahrgenommen und nicht als isolierter Einzelkörper.

Die Festsetzung der markanten Gehölzstrukturen bewirkt, dass der Bebauungsrand begrünt bleibt. Der bisherige Ortsrand bleibt erhalten. Die Sicherung des Baumbestandes an der Straße sorgt dafür, dass zur Ostsee hin eine Eingrünung der Sondergebiete gegeben ist.

Das Vorhaben stellt somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

biologische Vielfalt: 6. Änderung: Die Rasenflächen sind strukturarm und werden regelmäßig gemäht. Die Gehölze im Bereich der Parkplätze sind kleine flächige

Elemente, die kein eigenes Binnenklima ausbilden. Die Bestände im Norden und Süden bieten eine deutlich höhere Lebensraum- und Strukturvielfalt. Die feuchte Ruderalfläche hätte ebenfalls das Potenzial für eine höhere Lebensraum- und Strukturvielfalt, diese wird durch die regelmäßige Pflege aber eingeschränkt.

4. Änderung: Aufgrund der intensiven Nutzung des Gebietes konnte sich bisher keine biologische Vielfalt im Plangebiet entwickeln. Die Gehölze im Plangebiet sind kleine flächige Elemente, die kein eigenes Binnenklima ausbilden. Der Knick bietet eine hohe Lebensraum- und Strukturvielfalt, so dass hier die biologische Vielfalt am höchsten ist.

Bewertung der Biologischen Vielfalt am Ort des ~~B~~F-Plans: Aufgrund der intensiven Nutzung eines Großteiles des Gebietes konnte sich hier bisher keine biologische Vielfalt entwickeln. Die nicht geschnittenen Gehölze – insbesondere der Knick im Süden und das Gehölz im Norden - haben hingegen eine vergleichsweise hohe biologische Vielfalt. Diese Gehölze werden als zu erhalten festgesetzt.

Eine Beeinträchtigung großräumiger Populationszusammenhänge wird nicht verursacht. Es kommt somit zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

Direkt südlich des Geltungsbereiches der 4. Änderung und gute 350 m südlich des Geltungsbereiches der 6. Änderung befindet sich das FFH-Gebiet „Strandniederungen südlich Neustadt“ (*DE1930-330*). Übergreifendes Ziel dieses Schutzgebietes ist die „*Erhaltung einer kleinen, kaum erschlossenen, bei Ostseehochwasser überfluteten Küstenniederung mit Lagunenkomplex aus Strandseen, Brackröhrichten, Salzwiesen und anschließenden Nass- und Feuchtgrünländereien sowie vorgelagertem Strandwallsystem… und des vorgelagerten Flachwasserbereiches der Ostsee*“, d. h. die Erhaltung der Lebensraumtypen.

Es liegt eine „F*olgekartierung/Monitoring Lebensraumtypen in FFH-Gebieten und Kohärenzgebietend in Schleswig-Holstein 2007-2012*“ erstellt am 16.02.2010 von NLU – Projektgesellschaft mbH & Co. KG, vor. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„9. *Beeinträchtigungen und Gefährdungen*

- *Nutzungsaufgabe und Verschilfung der ehemaligen Salzwiesen Störung der Rastgebiete und Brutgebiete für Vögel im Bereich zwischen Marina und Holmer Weg*
- *Eutrophierung der Küstenbereiche durch intensive Landwirtschaft unmittelbar oberhalb der Steilküste*

10. Maßnahmen zur Erreichung der Erhaltungs- und Entwicklungsziele

- *Etablierung eines Beweidungsregimes*
- *Einrichtung eines Pufferstreifens ohne landwirtschaftliche Nutzung oberhalb der Steilküste*
- *Besucherlenkung und Öffentlichkeitsarbeit im Strandbereich zwischen Marina und Holmer Weg*

- *LRT: Einstellen der Binnenentwässerung."*

Zwecks Behebung des Mangels der Besucherlenkung erfolgt seit 2012 von Seiten der Stadt Neustadt in Holstein, der UNB, der Stiftung Naturschutz und der ancora-Werft die Planung eines Weges. Die Planung basiert auf der Vorstellung, den Weg mit einem dreizügigen Stacheldraht und einem Wildschutzgitter zu versehen, um ausschließen zu können, dass Menschen oder Hunde den Weg verlassen. Der Weg würde nicht durch wertvolle Lebensraumtypen geführt werden, sondern über weniger wertvolle Acker- und Grünlandbereiche Dieser Weg würde somit zur „Besucherlenkung" dienen und die schützenswerten Lebensräume sichern.

Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet „NSG Neustädter Binnenwasser" (DE 1830-301) beginnt etwa 670 m nordwestlich des F-Plangebietes und erstreckt sich weiter nach Norden. Zwischen dem Plangebiet und diesem Gebiet befinden sich neben der Bahnstrecke Misch- und Sondergebiete.

Das Vogelschutzgebiet ist gleichzeitig FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet. Übergreifende Ziele für das FFH-Gebiet sind die Erhaltung eines großräumig naturnahen Ostsee-Brackwasserlagunen-Gebietes mit offener Meeresverbindung, Windwatten, Brackröhrichten, unterschiedlich salinar beeinflussten, beweideten und gemähten Grünlandflächen, Waldpartien, naturnahen Brack- und Süßgewässern und unbeeinträchtigtem landseitigen Süßwasserzufluss. Neben den besonderen Pflanzengesellschaften der Salzwiesen beherbergt das Gebiet eine artenreiche Brutvogelwelt, die sich vor allem aus Wasser-, Strand- und Wiesenvögeln zusammensetzt. Außerhalb der Brutzeit sind das Binnenwasser und die zugehörigen Umgebungsbereiche Nahrungs- und Rastplatz für Wasservögel nationaler Bedeutung im Sinne der Ramsar-Konvention. Hier wurden u. a. für Wiesenpieper (*Anthus pratensis*), Eisvogel (*Alcedo atthis*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Schilfrohrsänger (*Acrocephalus schoenobaenus*), Rotschenkel (*Tringa totanus*), Schwarzkehlchen (*Saxicola torquata*), Mittelsäger (*Mergus serrator*), Gänsesäger (*Mergus mergus*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Rohrweihe (*Circus aeruginosus*) und Kiebitz (*Vanellus vanellus*) Brutnachweise erbracht.

In einer FFH-Vorprüfung (PLANUNG kompakt LANDSCHAFT, 19.02.2015) wurde bereits in einem vorherigen Schritt die erhebliche Beeinträchtigung des Europäischen Vogelschutzgebietes „NSG Neustädter Binnenwasser" und seiner Erhaltungsziele und maßgeblicher Bestandteile durch die geplanten Änderungen des B-Planes 54 ausgeschlossen.

Obwohl in der FFH-Vorprüfung auch für das FFH-Gebiet „Strandniederungen südlich Neustadt" (DE 1930-330) eine erhebliche Beeinflussung der Erhaltungsziele ausgeschlossen werden konnte, wurde im Zuge des B-Plan-Verfahrens zur 7. Änderung auf freiwilliger Basis eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung (PLANUNG kompakt LANDSCHAFT, 27.10.2015, erg. 17.02.2016) erstellt, die auch die Planungen der 4. Änderung berücksichtigt und bei der die o. g. zusätzlichen faunistischen Untersuchungen eingeflossen sind .

Das Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung, die Anlage dieser Begründung ist, ist folgendes:

Beeinträchtigungen sind demnach vor allem für den LRT 1150 Lagune und hier die Erhaltung weitgehend störungsfreier Küstenabschnitte und der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen und für den LRT 1160 flache große Meeresarme und –buchten und die Erhaltung der Biotopkomplexe und ihrer charakteristischen

Strukturen und Funktionen durch die Missachtung des Zaunes im Strandbereich an dem neu geplanten Hotel (7. Änderung) zu erwarten.

Durch entsprechende Maßnahmen wie

- Anpassung des Zaunes an der Grenze zwischen dem Vorhabengebiet der 7. Änderung und dem FFH-Gebiet an den jeweiligen Wasserstand, Bau eines winterfesten Zaunes
- Umsetzung des Vorschlags aus dem Entwicklungskonzept für die „Strandniederungen südlich Neustadt", den gesamten Strandwall und den Strand im Bereich der Lagune mit in die extensive Beweidung zu integrieren, alternativ, falls dies nicht umsetzbar ist:
- ein parallel zur Ostsee, d.h. in Nord-Süd-Richtung kurz oberhalb der Mittelwasserlinie verlaufender Zaun, diese Alternative hat allerdings auch Nachteile, da der Zaun als Barriere wirken kann.
- Beschilderung des FFH-Gebietes auch von der Wasserseite
- Aufklärung der Hotelgäste durch entsprechende Flyer über das Schutzgebiet
- Installation von Überwachungskameras an dem Zaun, mit deutlichem Hinweis auf die Kamera
- Besucherlenkung durch einen Weg westlich des Strandsees mit Beobachtungsplattform
- Einsatz von Shuttle-Booten zu den Stränden von Pelzerhaken, Zuständigkeit: ancora
- Verpflichtung des Hotels keine Jet-Skis oder Kite-Surf-Boards einzusetzen

kann das FFH-Gebiet so geschützt werden, dass die Lebensraumtypen und damit die für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Diese Maßnahmen greifen auch für die Planungen der 4. Änderung.

In der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wird In Kapitel 7.2 „Beschreibung der Pläne und Projekte mit kumulativer Beeinträchtigung" festgestellt, dass durch die Menschen, die sich nach der Umsetzung der Planung der 6. Änderung zusätzlich in der Region aufhalten werden, die Lebensraumtypen des FFH-Gebietes „Strandniederungen südlich Neustadt" nicht gefährdet werden, wenn die in der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung insbesondere für die 7. Änderung festgesetzten Maßnahmen umgesetzt werden.

Die FFH-Verträglichkeit der Maßnahmen ist somit gegeben. Weitere Untersuchungen sind nicht notwendig.

C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Der gültige Bebauungsplan setzt für einen Teil des Plangebietes ein Sondergebiet Sportboothafen und für den anderen Teil ein Sondergebiet Bund fest.

Das Plangebiet wird teilweise als ein Sonstiges Sondergebiet „*Betrieb der Beherbergung - Hotel"* ausgewiesen, in dem die nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Unterbringung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes

dienen, zulässig sind. Somit wird erzielt, dass in dem Plangebiet Immissionen zulässig sind, wie sie für Mischgebiete üblich sind.

Die gleichen Immissionsrichtwerte werden für das Sondergebiet „Sportboothafen“ und das Mischgebiet festgesetzt.

Es liegt eine „*Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 – Am Holm/An der Wiek – Stadt Neustadt in Holstein – 1. Ergänzung - “, Bericht Nr.: ALK1208.15042016 G/V/Sp, vom 09.01.2017, erstellt von ALN Akustik* Labor Nord GmbH, Lübeck, vor (siehe Anlage 3). Dieses hat folgende Geräusche für das Sondergebiet „Sportboothafen“ und das Mischgebiet untersucht:

- Verkehr (Bahn, Straße)
- Gewerbe (Gewerbegebiete)
- benachbarte Marinekaserne
- ancora Marina, Kunya Yachtwerft, NSV Segelverein (Sport)

und kam unter dem Punkt „7. Maßnahmen / Festsetzungsvorschläge“ zu folgendem Ergebnis:

„7.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Maßgeblicher Außenlärmpegel

Innerhalb des Bebauungsplangebietes kommt es zur Überlagerung von Straßenverkehrs-, Gewerbe- und Sportboothafengeräuschen. Daher erfolgt für die Auslegung passiver Schallschutzmaßnahmen ergänzend eine Berechnung des resultierenden Außenlärmpegels für die genannten Quellarten nach Abschnitt 5.5.7 der DIN 4109 [19]. Zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109 [19] für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Holm/An der Wiek“ wird wie folgt verfahren: Die Beurteilungspegel L_r für den Tag aus den Verkehrsgeräuschen (Schiene, Straße) werden um 3 dB erhöht. Der resultierende Außenlärmpegel La,res wird durch energetische Summation des Außenlärmpegels Verkehr mit den Beurteilungspegeln aus Gewerbe- und Sportlärm gebildet.

Es wird vorgeschlagen im Plangebiet der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 54 für die Flächen östlich der Straße "Am Holm", einschließlich Nord- und Südhafen bis zum Westufer der Halbinsel, die den Osthafen abtrennt, für Aufenthaltsräume im Sinne von DIN 4109 passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 entsprechend Lärmpegelbereich III festzusetzen. Der Lärmpegelbereich ist im Bebauungsplan darzustellen.

Für Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in Tabelle 1 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten.

Tabelle 1: **Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109**

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten: Aufenthaltsräume in Wohnungen	Raumarten: Büroräume und ähnliches
	dB(A)	erforderliches $R'_{W,res}$ [1] des Außenbauteils in dB	
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45
VII	> 80	[2]	50

[1] resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände/Dach, Fenster und Lüftung zusammen)

[2] die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile für den Lärmpegelbereich II werden durch übliche Bauweise (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt; schalltechnische Festsetzungen sind für diesen Bereich nicht erforderlich. Das gilt auch für potentielle Liegeplätze von schwimmenden Ferienhäusern im Osthafen der ancora Marina. In der schalltechnischen Untersuchung [20] wurde exemplarisch die Schalldämmung von Außenbauteilen von schwimmenden Ferienhäusern abgeschätzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich II durch übliche Konstruktionen erfüllt werden.

Die in Tabelle 1 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 DIN 4109 ggf. zu erhöhen oder zu mindern.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Konstruktion für die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Die Anforderungen an Fenster sind in Abhängigkeit von Fensterflächenanteil und bewertetem Schalldämm-Maß der Wand der Tabelle 10 der DIN 4109 zu entnehmen. Beispielhaft sind Schalldämm-Maße für Wand/Fenster-Kombinationen für einen Fensterflächenanteil von 10 % bis 60 % in Tabelle 2 angegeben. Die schalltechnische Eignung von Fenstern kann über ein Prüfzeugnis oder Ausführung entsprechend Tabelle 40 Beiblatt1/A1 zu DIN 4109 [21] nachgewiesen werden.

Das im Zeugnis ausgewiesene Rw,P (Prüfstand) des Fensters muss um mindestens 2 dB höher sein als das in Tabelle 2 geforderte bewertete Schalldämm-Maß am Bau. Für den Nachweis nach Tabelle 40 Beiblatt 1/A1 zu DIN 4109 [12] sind Korrekturwerte zu beachten. Die Schalldämmung von Fenstern ist auch abhängig von der Pressung der Falzdichtungen, auf DIN 18055 [23] wird hingewiesen.

Tabelle 2: **Erforderliche Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern nach DIN 4109**						
erf. R'w,res	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in dB bei folgenden Fensterflächenanteilen					
	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
30	30/ 25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
50	50/40	55/42	55/45	55/45	60/45	–

7.2 Ausschluss von Segelboot-Liegeplätzen

In den schalltechnischen Untersuchungen zur 7. Änderung von Bebauungsplan Nr. 54 der Stadt Neustadt in Holstein [28: 29] wird als Schallschutzmaßnahme vorgesehen, in Teilbereichen der Liegeplätze der ancora Marina nachts (22.00 - 6.00 Uhr) keine Segelyachten, sondern nur Motorboote (oder schwimmende Ferienhäuser) festzumachen. Diese Teilbereiche befinden sich im Geltungsbereich der 4. Änderung von Bebauungsplan Nr. 54 der Stadt Neustadt in Holstein und sind entsprechend festzusetzen. Vergleiche hierzu Anlage 1.5 aus der schalltechnischen Untersuchung [29]".

Weiterhin liegt eine „*Schalltechnische Untersuchung zur 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 – Am Holm/An der Wiek – Stadt Neustadt in Holstein*", Bericht Nr.: ALK 1208.11962017 G/V/Sp - 3, vom 05.01.2017, erstellt von ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck, vor (siehe Anlage 4). Dieses hat folgende Geräusche Sonstiges für das Sondergebiet „*Betrieb der Beherbergung - Hotel*" untersucht:

- Verkehr (Bahn, Straße)
- Gewerbe (Gewerbegebiete)
- benachbarte Marinekaserne
- ancora Marina, Kunya Yachtwerft, NSV Segelverein (Sport)

und kam unter dem Punkt „7. Maßnahmen / Festsetzungsvorschläge" zu folgendem Ergebnis:

„7.1 Sportlärm

Die vorliegende Prognose der Geräuscheinwirkung der südlich angrenzenden Sportboothäfen (KUNYA, ancora Marina) zeigt, dass mit einer Überschreitung der ruhezeitlichen und nächtlichen Immissionsrichtwerte im südlichen und südöstlichen Plangeltungsbereich zu rechnen ist (vgl. Anlage 1.9 und 1.10) Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchv [17] sind Schallschutzmaßnahmen notwendig. Passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude sind gegenüber Beurteilungspegeln für Geräusch von Sportanlagen nicht wirksam, es werden im folgenden Festsetzungsvorschläge skizziert, die zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte führen.

In dem gekennzeichneten Bereich (vgl. Anlage 1.14)

- *sind Aufenthaltsräume nur an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig, oder*
- *sind keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig, oder*
- *sind vor Fenstern von Aufenthaltsräumen Vorhangscheiben oder verglaste Vorbauten erforderlich, die den Geräuschpegel vor dem geöffneten Fenster ausreichend mindern.*

Ein Beispiel für eine mögliche Ausführung einer Vorhangscheibe ist in Anlage 17 gegeben. Ein Einzelnachweis ausreichenden Schallschutzes ist zulässig, in diesem Fall kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

7.2 Verkehrslärm

7.2.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel

Gegenüber Verkehrslärm sind passive Maßnahmen wirksam. Innerhalb des Bebauungsplangebietes kommt es zur Überlagerung von Straßenverkehrs-, Gewerbe- und Sportboothafengeräuschen. Daher erfolgt für die Auslegung passiver Schallschutzmaßnahmen ergänzend eine Berechnung des resultierenden Außenlärmpegels für die genannten Quellarten nach Abschnitt 5.5.7 der DIN 4109 [19]. Zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109 [19] für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Holm/An der Wiek“ wird wie folgt verfahren: Die Beurteilungspegel Lr für den Tag aus den Verkehrsgeräuschen (Schiene, Straße) werden um 3 dB erhöht. Der resultierende Außenlärmpegel La,res wird durch energetische Summation des Außenlärmpegels Verkehr mit den Beurteilungspegeln aus Gewerbe- und Sportlärm gebildet.

7.2.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Auf Grund der Richtwertüberschreitungen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 [19] erforderlich. Für Aufenthaltsräume ist passiver Schallschutz gemäß DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III – IV entsprechend der Darstellung im Lageplan in Anlage 1.11 festzusetzen. Unterschiede in der Ausdehnung der Lärmpegelbereiche ergeben sich aufgrund der unterschiedlichen Immissionssituation vor und nach umgesetzter Schienenhinterlandanbindung. Im folgenden werden die Unterschiede dieser beider Immissionssituationen differenziert dargestellt (siehe Anlagen 1.11 und 1.12). Aus schalltechnischer Sicht wird empfohlen, die geringfügig lautere Immissionssituation vor Umsetzung der Schienenhinterlandanbindung für dauerhafte Festsetzungen im Plangebiet der 6. Änderung zu nutzen.

Prognose 2025 Bestandsstrecke

Die Ergebnisse zu Lärmpegelbereichen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- *an schienen- bzw. straßenzugewandten Baugrenzen ergibt sich Lärmpegelbereich III bis IV.*
- *in schienen- und straßenentfernteren Bereichen ergibt sich Lärmpegelbereich III und II.*
- *für die südlichen zu den Sportboothäfen gelegenen Baugrenzen wird eine Festsetzung von Lärmpegelbereich III empfohlen.*

Schienenhinterlandanbindung ROV

Die Ergebnisse zu Lärmpegelbereichen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- *an schienen- und straßenzugewandten Baugrenzen ergibt sich Lärmpegelbereich III bis IV.*
- *in schienen- und straßenentfernteren Bereichen ergibt sich Lärmpegelbereich III und II.*

Für die von der Straße/Schiene abgewandten Gebäudeseiten (lärmabgewandt)

darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- *bei offener Bebauung um 5 dB(A),*
- *bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A),*

gemindert werden.

Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile für den Lärmpegelbereich II werden durch übliche Bauweise (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt; schalltechnische Festsetzungen sind für diesen Bereich nicht erforderlich.

Die in Tabelle 1 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 DIN 4109 ggf. zu erhöhen oder zu mindern.

Für zum Schlafen genutzte Räume im Lärmpegelbereich III oder höher sind schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement R'w,res muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Konstruktion für die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Die Anforderungen an Fenster sind in Abhängigkeit von Fensterflächenanteil und bewertetem Schalldämm-Maß der Wand der Tabelle 10 der DIN 4109 zu entnehmen. Beispielhaft sind Schalldämm-Maße für Wand/Fenster-Kombinationen für einen Fensterflächenanteil von 10 % bis 60 % in Tabelle 2 angegeben. Die schalltechnische Eignung von Fenstern kann über ein Prüfzeugnis oder Ausführung entsprechend Tabelle 40 Beiblatt1/A1 zu DIN 4109 [21] nachgewiesen werden.

Das im Zeugnis ausgewiesene Rw,P (Prüfstand) des Fensters muss um mindestens 2 dB höher sein als das in Tabelle 2 geforderte bewertete Schalldämm-Maß am Bau. Für den Nachweis nach Tabelle 40 Beiblatt 1/A1 zu DIN 4109 [21] sind Korrekturwerte zu beachten. Die Schalldämmung von Fenstern ist auch abhängig von der Pressung der Falzdichtungen, auf DIN 18055 [23] wird hingewiesen.“

Somit kann insgesamt ein gesundes Wohnen im Plangebiet mit aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen im gesamten Plangebiet gesichert werden.

D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Im überplanten Bereich ist ein archäologisches Denkmal und archäologische Fundplätze bekannt, die durch die Planung berührt werden könnten[6]. Bei dem Denkmal handelt es sich um einen Siedlungsplatz. Die Fläche liegt im nordöstlichen Plangebiet. Die steinzeitlichen Fundstellen liegen z.T. im Hafenbecken.

Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Durch eine entsprechende Genehmigung wird gewährleistet, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstige Sachgütern erfolgen.

E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Derzeit entstehen im Plangebiet als anlagebedingte Emissionen Gewerbelärm in den Hallen, Lärm durch die Boote (Motorenlärm, Takellage) sowie Maschinenlärm durch das Rangieren der Boote an Land, Freizeitlärm und geringfügiger Verkehrslärm durch PKW. Abfälle werden in den dafür vorgesehenen Behältern gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Das Niederschlagswasser der Grünflächen versickert vor Ort, das der befestigten Stellplätze wird über den Regenwasserkanal in ein Regenwasserrückhaltebecken geleitet bzw. abgeführt. Schmutzwasser gelangt in die entsprechende Kanalisation.

Die Emissionen nach Durchführung der Planung werden durch Freizeitlärm durch das Hotel und die Ferienhäuser ergänzt. Der Verkehrslärm wird sich nach Durchführung der Planung geringfügig erhöhen. Das Niederschlagswasser wird in die Ostsee eingeleitet. Abfälle und Abwasser werden auch nach Umsetzung der Planung ordnungsgemäß entsorgt.

F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Bei der Umsetzung der Planung werden so weit wie möglich die neuesten umweltschonenden Technologien eingesetzt.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Derzeit wird innerhalb des Vorhabenbereiches die Luftqualität durch die Abgase der PKW sowie durch die Emissionen der Gewerbebetriebe, und Boote bzw. der Transportfahrzeuge der Boote beeinträchtigt. Bei der Umsetzung der Planung werden so weit wie möglich die neuesten umweltschonenden Technologien eingesetzt. Somit kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Luftqualität.

[6] Stellungnahme Archäologisches Landesamt vom 30.04.2014

H Wechselwirkungen zwischen Tiere, Boden, Wasser und den einzelnen Belangen des Umweltschutzes:

Alle Schutzgüter werden im anthropogen vorbelasteten Bereich nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher - nach derzeitigem Planungsstand - nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Es handelt sich um einen innerstädtischen Bereich, dessen bisherige Nutzung den geänderten städtebaulichen Bedürfnissen angepasst wird. Aufgrund der Lage in der Stadt, der vorhandenen Erschließung und einer Neuordnung bereits genutzter Bereiche ist eine Bebauung im Interesse vieler Belange sinnvoll. Eine Nullvariante an diesem Standort würde keinen natürlichen und unberührten Lebensraum sichern, sondern es würde eine aufgeschüttete überwiegend versiegelte bzw. intensiv gärtnerisch bearbeitete Fläche sowie eine kleine Ruderalfläche, die aber auch regelmäßig gemäht wird, bestehen bleiben. Beachten muss man in diesem Zusammenhang, dass ja schon jetzt innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung eine weitere Versiegelung von 11.957 m² zulässig ist, ohne dass dafür ein Ausgleich erbracht werden müsste (Differenz zwischen der derzeit noch möglichen maximal zulässigen Versiegelung von 22.160 m² und der derzeit bestehenden Versiegelung von 10.203 m²). Für das Plangebiet der 4. Änderung ist schon jetzt eine weitere Bebauung von 8.835 m² zulässig, ohne dass dafür ein Ausgleich erbracht werden müsste (Differenz zwischen der derzeit maximal zulässigen Versiegelung von 113.995 m² und der derzeit bestehenden Versiegelung von 105.160 m²) .D. h. wenn diese Planung nicht umgesetzt wird, ist es keine Garantie dafür, dass die Flächen in ihrer jetzigen Form erhalten bleiben. Um also den jetzigen Zustand, der hier als Nullvariante betrachtet wird, rechtlich zu sichern, müsste man an sich eine Planänderung vornehmen, d.h. die zulässige Versiegelung reduzieren. Auch dann ist nicht davon auszugehen, dass sich die Fläche zu einer ökologisch wertvollen Fläche entwickeln wird, da bereits eine hohe Versiegelung vorhanden ist.

Schutzgut Mensch: Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass verschiedene Arten von Gebäuden zur Erholung- Hotel, Ferienhäuser – und Freizeitgestaltung und Saisonverlängerung sowie Schank- und Speisewirtschaften entstehen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die von den Gebäuden bzw. ihrer Nutzung ausgehenden Emissionen den Menschen schaden (s. Punkt 3).

Die bestehende Bebauung im Bereich der 6. Änderung wird in der derzeitigen Form nicht benötigt, so dass innerstädtische Siedlungsflächen nicht optimal genutzt werden.

Fehlende Übernachtungsmöglichkeiten, Restaurants, Anlagen zur Freizeitgestaltung u. ä. könnten dazu führen, dass das bestehende Gebiet einschließlich des Yachthafens ancora langfristig an Attraktivität verliert und auch hier bereits versiegelte Flächen so nicht optimal genutzt werden würden.

Da die Erschließung bereits vorhanden und das Gebiet überwiegend bebaut ist, gilt der Bereich als wesentlich vorbelastet und geeignet für eine Bauflächennutzung bzw. -nachverdichtung. Daher ist diese Planung einer Nullvariante vorzuziehen.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ Landschaft: Die Durchführung der Planung bedeutet im Bereich der 6. Änderung gegenüber dem Bestand eine zusätzliche Versiegelung von Boden. Gegenüber der derzeit gültigen Planung bedeutet sie allerdings eine Reduzierung der maximal möglichen Versiegelung. Im Bereich der 4. Änderung bedeutet die Durchführung der Planung eine zusätzliche Versiegelung von Boden. Es werden aber keine seltenen oder gefährdeten Bodenarten überbaut. Als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt hat der Boden aufgrund seiner überwiegend intensiven Nutzung nur einen geringen Wert. Es stehen wenige Bäume auf dem Gelände, so dass es sich um keine für ein Stadtklima wertvolle Schattenfläche handelt. Auch ist sie dadurch nur von untergeordneter Bedeutung für die Landschaftsstruktur. Durch entsprechende Bauzeitenregelungen - keine Fällung und Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September- können die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Insbesondere die Festsetzungen der 7. Änderung des B-Planes 54, die die Besucherlenkung im FFH-Gebiet betreffen, greifen auch für die 4. und 6. Änderung. Durch die geplanten Anlagen ist bei fachgerechter Ausführung der Arbeiten keine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes bzw. der Wassergüte zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die geplante Bebauung zumindest teilweise an anderer Stelle entsteht. Dieses würde an anderer Stelle zu Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft führen.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung werden auf den geringen im Plangebiet verbliebenen Freiflächen keine neuen Lebensräume entstehen, da die Freiflächen intensiv gepflegt bzw. genutzt werden. Es könnte sogar noch zu einer Intensivierung der Versiegelung kommen. Die geplante Gehölzpflanzung hat sich aufgrund der Bodenverdichtung nicht zielgerecht entwickelt und soll an anderer Stelle ersetzt werden.

Daher gilt die Planung als Vorzugsvariante.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Aufgrund bekannter archäologischer Fundplätze könnte eine Betroffenheit durch Neuordnungen innerhalb des Plangebietes bestehen. Für einen Eingriff in die Fundplätze bedarf es aber einer Genehmigung, so dass die Betroffenheit minimiert wird. Würde die Planänderung nicht kommen, könnten im Plangebiet dennoch Maßnahmen durchgeführt werden, die mit den Aussagen des jetzigen B-Planes im Einklang sind aber auch in die archäologischen Fundplätze eingreifen. Auch hierfür bedürfte es einer Genehmigung, so dass die Entwicklung des Plangebietes in Bezug auf die Kultur- und sonstigen Sachgüter unabhängig von der Durchführung und der Nichtdurchführung der Planung ist.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern: Um eine rein sektorale Betrachtung zu vermeiden, sind Wechselwirkungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern bereits in den entsprechenden Kapiteln erfasst worden. Dabei musste von den bekannten und erforschten Beziehungen ausgegangen werden, die vermutlich jedoch nur einen Teil der tatsächlichen Umweltbeziehungen darstellen.

Nachteilige, sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch die geplante B-Plan-Änderung nicht zu erwarten.

6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nach den Festsetzungen der 4. Änderung des B-Planes 54 können 8.836 m² Boden mehr als bisher versiegelt werden. Außerdem werden 8.456 m² Grünfläche und 166 Bäume weniger festgesetzt als in der ursprünglichen Planung. Vermeidende Maßnahmen erfolgen dahingehend, dass vorrangig bereits versiegelte Flächen für die Neuordnung genutzt und am südlichen und nördlichen Gebietsrand die markanten Grünstrukturen erhalten werden.

Nach der Anlage „*Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung*“ zum Erlass „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ vom 09.12.2013 zum Ausgleichserlass ist der Verbrauch von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz im Verhältnis 1: 0,5 auszugleichen, daher besteht für die zusätzliche Versiegelung ein **Kompensationsbedarf von etwa 4.418 m²**.

Dieser wird In der Flur 4 der Gemarkung Bujendorf auf den Flurstücken 45,47,48,49, 50 und Teilbereichen der Flurstücke 42/17, 52/1 und 58 sowie in der Flur 4 der Gemarkung Süsel-Middelburg auf Flurstück 102/1 erbracht. Hier existiert das vom Kreis Ostholstein anerkannte Ökokonto Bujendorf lll „Wendfeld“ (Geschäftszeichen 6.21-762-041-0013). Das gesamte Maßnahmenpaket des Ökokontos sieht vor, die aus Grünland und Ackerland bestehenden Flächen in extensiv genutzte Grünland- und Feuchtgrünlandflächen zu überführen. Es werden umfangreiche Artenschutzmaßnahmen durch die Anlage von Tümpeln, von Knicks, Renaturierung/Abflachen von Gräben, Bepflanzung mit Gehölzen, Anlegen einer Obstwiese, Anlegen von Stein- sowie Totholzhaufens vorgenommen. Diese Maßnahmen haben einen Wert von 58.448 Ökopunkten, die noch frei verfügbar sind. Als Ersatz für die Bodenversiegelung werden Maßnahmen innerhalb der Flächen des Ökokontos umgesetzt, die den Wert von **4.418** Ökopunkten haben. Hierzu wird ein Vertrag zwischen dem Betreiber und dem Vorhabenträger geschlossen, der Bestandteil des B-Planes wird (siehe Anlagen 5).

Der Eingriff kann somit ausgeglichen werden.

Weiterhin ist der mögliche Verlust von in dem ursprünglichen B-Plan festgesetzten 8.456 m² Grünflächen und von 166 Bäumen auszugleichen. Ein Baum ist hierbei mit 25 m² Grünfläche gleichzusetzen. Es sind Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Ein gewisser Grünanteil wird auch ohne Festsetzungen innerhalb des Plangebietes verbleiben. Die Anlage neuer Grünstrukturen außerhalb des Plangebietes in der freien Landschaft dient u.a. dem Artenschutz und hat damit eine größere ökologische Wertigkeit als die Grünflächen innerhalb des Plangebietes. Daher ist der mögliche Verlust der Grünflächen innerhalb des Plangebietes durch Maßnahmen im Verhältnis 1:0,5 auszugleichen. D.h.es sind **6.303 m²** [(8.456 m² + (166 x 25 m²))/2] als Ersatz zu erbringen. Für die 6. Änderung des B-Planes 54 wird auf dem Flurstück 154/2 als Ersatzmaßnahme die Aufforstung einer 3.140 m² großen Ackerfläche vorgesehen. 2.780 m² hiervon werden für die 6. Änderung benötigt. Die verbleibenden 360 m² werden für den Verlust der Grünflächen in

der 4. Änderung herangezogen. Als weitere Ersatzmaßnahme für den Verlust der Grünflächen wird die Nutzung von **5.943** Ökopunkten aus dem o. g. Ökokonto festgesetzt. Über diese beiden Maßnahmen werden Verträge zwischen der Stadt bzw. dem Betreiber des Ökokontos und dem Vorhabenträger geschlossen, die Bestandteil des B-Planes werden (siehe Anlage 5 der 4. Änderung des Bebauungsplanes).

Der Eingriff kann somit ausgeglichen werden.

Weitere Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahem sind:

Schutzgut	**Vermeidungs-/Verringerungsmaßnahme**
Boden	○ Vermeidung von Versiegelung durch Nutzung bereits versiegelter Flächen, Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Anpassung der Grundflächenzahl
Wasser	○ Vermeidung von Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Baumaßnahmen ○ ordnungsgemäße Abwasserentsorgung (städtische Kläranlage) ○ Abführung anfallenden Regenwassers in Ostsee
Arten-/Lebensgemeinschaften	Erhalt der markanten, linearen Grünstrukturen, 6. Änderung: nördliche Böschungsbepflanzung, südliches Siedlungsgehölz, Baumreihe „Am Holm“ 4. Änderung: Knick des südlichen Randwalls, Feldhecke östlich des geplanten Mischgebietes, Böschungsbepflanzung „Am Holm“, Gehölzstreifen im Norden des Plangebietes ○ Ggf. notwendige Rodungsarbeiten nur vom 30. September bis 01. März Nur 4. Änderung: ○ Im an das FFH-Gebiet angrenzenden Bereich sind Außenleuchten mit einem ULOR Wert von Null einzusetzen. D.h. das Licht der Lichtquelle wird gezielt nach unten gelenkt. Durch spezielle Reflektorgeometrien wird erreicht, dass Bereiche, die nicht beleuchtet werden sollen, ausgespart bleiben. Der Einsatz dieser Leuchten ist auch für die Gebäudebeleuchtung zu wählen. Es sind warm-weiße LED-Lampen zu verwenden. ○ Bei notwendig werdendem Lampen-bzw. Leuchtentausch ist in dem an das FFH-Gebiet angrenzenden Bereich jeweils die zu dem Zeitpunkt als für den Artenschutz am günstigsten angesehene Variante zu wählen.

Insbesondere die Maßnahmen zur Beleuchtung werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Betreiber, der Stadt und der UNB festgeschrieben.

Bei der Nutzung der Fläche als Sondergebiet „Beherbergung“ (6. Änderung) erfolgen geringere Eingriffe in den Bodenhaushalt (Versiegelungen) als nach dem derzeitigen Plan möglich sind. Daher sind hier keine Ausgleichsmaßnahmen nötig.

Das Landschaftsbild ist von der Ostsee aus bereits vorbelastet. Die Festsetzungen von Gehölzstrukturen bewirken eine Eingrünung des Baugebietes. Damit ist die

Landschaftsbildänderung äußerst gering, es werden keine Ausgleichsmaßnahmen nötig.

Die innerhalb des Plangebietes der 6. Änderung ausgewiesene Sukzessionsfläche wurde bereits an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes ersetzt. Die ebenfalls innerhalb des Plangebietes geplante Aufforstung soll nun auch außerhalb des Plangebietes realisiert werden.

Mit den dargestellten Maßnahmen können die Eingriffe durch die 4. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 der Stadt Neustadt vollständig ausgeglichen werden.

6.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind

Wie dem Punkt 1.1.3 erläutert ist das Plangebiet stark bebaut. Ein Baurecht besteht über den Bebauungsplan Nr. 54. Die Fläche liegt im Innenbereich von Neustadt in Holstein und ist von Bebauung weitgehend umgeben. Im Nordwesten und Südosten schließt sich die Ostsee an.

Auf Grund dieser besonderen Lage des Gebietes ist offensichtlich, dass dieses dominant für eine bauliche Sportboothafennutzung und weitere Erholungseinrichtungen ist, die sich an dem tatsächlichen Bedarf orientieren sollten. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Betracht.

Ergebnis: Andere vergleichbare Flächenstandorte für eine Erweiterung bzw. Ergänzung des Sportboothafens nach den aktuellen Bedürfnissen stehen nicht zur Verfügung.

Fazit: Die Anpassung des Sportboothafens an die geänderten Bedürfnisse ist im Plangebiet aus städtebaulicher Sicht umsetzbar. Es fehlt in und um Neustadt in Holstein herum an vergleichbaren Alternativstandorten.

Der gültige Flächennutzungsplan sieht den größten Teil des Plangebietes als Sondergebiet, allerdings z. T. mit der Zweckbestimmung BUND vor. Die Bundeswehr benötigt diese Fläche aber nicht mehr.

Von Seiten des Sportboothafens gibt es keine Überlegungen, diese Fläche anderweitig zu nutzen.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die Stadt führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage

entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden:

Der wesentliche Anteil externer Unterlagen und Daten zur Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes lagen vor. Weitergehende Daten wurden bei den zuständigen Behörden angefragt und zur Verfügung gestellt bzw. durch Geländebegehungen erhoben. Für Teilbereiche wurden von Fachleuten gesonderte Gutachten erstellt, z. B. Schallgutachten, FFH-Verträglichkeitsuntersuchung. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte innerhalb der für die Kartierung notwendigen Jahreszeit.

Die gesonderten Gutachten bezogen sich nicht alle auf das konkrete B-Plangebiet die Aussagen dieser Gutachten konnten aber zur Beurteilung der Umweltauswirkungen herangezogen werden.

Der im Juni 1992 als Satzung beschlossene B-Plan Nr. 54 „Am Holm/An der Wiek“ der Stadt Neustadt in Holstein basierte auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1986. Danach ist eine weitaus größere Versiegelung durch Nebenanlagen zulässig, da Nebenanlagen bei der Grundflächenzahl nicht angerechnet wurden. Folglich ist nach der neuen Planung eine geringere Versiegelung möglich als nach der alten Planung.

Für den Bereich des Süd- und Nordhafens sowie die angrenzenden Landbereiche existiert eine rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 vom Februar 1998. Diese basiert nach Aussage des B-Planes auf der BauNVO 1990. Hier wurde allerdings nur der Hinweis auf die neue Baunutzungsverordnung gegeben, ohne die Grundflächenzahl entsprechend anzupassen, so dass ungewollt eine weitaus geringere Versiegelung zulässig wäre als ursprünglich geplant und tatsächlich vorhanden. Die Grundflächenzahl wurde jetzt entsprechend angepasst. Bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird von der nach der ersten Fassung maximal zu-lässigen Versiegelung ausgegangen.

6.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und deren Umweltauswirkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes von der Stadt in Zusammenarbeit mit der UNB im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben überwacht.

Zusätzlich wird zwischen dem Vorhabenträger, der UNB und der Stadt ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen, in dem insbesondere die Ersatzmaßnahme für die Sukzessionsfläche definiert wird.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Die Stadt plant die 6. und 4. Änderung für Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr.54. Im Geltungsbereich der 6. Änderung wird das Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „BUND“ in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ umgewandelt. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung der Gehölzfläche östlich der Straße „Am Holm“ im nördlichen Teil des B-Plangebietes als öffentliche Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bzw. als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferschutzstreifen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Unter letzterem werden auch die geschützten Röhrichtbestände (s.u.) und die Strandbereiche erfasst.

Mit der Ausweisung des Sondergebietes - Hotel wird die städtebauliche bzw. planerische Voraussetzung für die Anpassung des Plangebietes an die geänderten städtebaulichen Bedürfnisse im Bereich des nördlich des Yachthafens liegenden Sondergebietes – BUND geschaffen.

Die Stadt plant die 4. Änderung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.54. Das sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ bleibt erhalten, es wir allerdings in vier Teilbereiche untergliedert. Drei liegen an Land und eines im Wasser. Zusätzlich erfolgt die Ausweisung einer kleinen Fläche im Westen des bisherigen Sondergebietes als Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Damit wird die städtebauliche bzw. planerische Voraussetzung für die Anpassung des Plangebietes an die geänderten städtebaulichen Bedürfnisse im Bereich des bestehenden Sportboothafens geschaffen. Zudem sollen die städtebaulichen Voraussetzungen für die bauliche Nachverdichtung geschaffen werden und mit der Ausweisung des öffentlichen Weges eine Maßnahme der 7. Änderung des B-Planes 54 umgesetzt werden.

Die Nutzung eines bereits intensiv genutzten Bereiches und dessen Anpassung stellt eine sinnvolle und erhebliche Vermeidung der Inanspruchnahmen bisher unbelasteter Flächen dar. Die Standortwahl ist damit Teil einer nachhaltigen Standort- und Stadtentwicklung.“

In der 6. Änderung sind in dem Sondergebiet - Hotel neben Betrieben des Beherbergungsgewerbes, der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung, bauliche Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, Schank- und Speisewirtschaften, Konferenz- und Gesellschaftsräume, sonstige, den SO-Gebieten "Hotel" und "Sportboothafen (siehe B-Plan Nr. 54, 4. Änderung)" dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden, Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Hotel dienen, insgesamt zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Das Sondergebiet ist dreigeteilt: in den SO- Hotel 1 und 2 sind nur Gebäude in offener Bauweise mit einer maximalen Grundfläche von 130 m² zulässig, das entspricht zusammen 24 Ferienhäusern. In dem SO- Hotel 3 sind zwei bis fünf Geschosse in einer abweichenden Bauweise mit über 50 m Länge zulässig.

In dem Geltungsbereich der 4. Änderung sind in den drei an Land liegenden Teilen des Sondergebietes neben nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Verkaufseinrichtungen rund um das Thema „Boot“, Lagerhäuser, Lagerplätze, bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung sowie für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke zulässig. Weiterhin dürfen Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, Anlagen, die der Seerettung dienen, sanitäre Anlagen und Stellplätze und Garagen gebaut werden.

In dem SO3 sind darüber hinaus weitere Verkaufseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig.

In dem Teil 4 des Sondergebietes, er umfasst die Wasserflächen des Osthafens, sollen bis zu 65 schwimmende Häuser ihren Liegeplatz erhalten. Dafür entfallen die Liegeplätze für 130 Yachten.

Die geschützten vorhandenen Biotopstrukturen der B-Plan-Gebiete (Brackwasserröhricht im nordöstlichen Plangebiet und Knick am Randwall im Süden des Plangebietes) werden gesichert (s.o.).

Die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Klima, Luft, Wasser, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter sowie ihre Wechselwirkungen wurden im Rahmen des Umweltberichtes untersucht und hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit bewertet.

Durch die Planung der Sondergebiete Hotel kann sich die Versiegelung im Bereich der 6. Änderung gegenüber dem Bestand geringfügig erhöhen. Gegenüber der momentan gültigen Planung wird die zulässige Versiegelung stark verringert. Es ist Boden von allgemeiner Bedeutung betroffen. Mit der Änderung der Planung werden somit keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Schutzgut Boden ausgelöst. Im Geltungsbereich der 4. Änderung sorgen die schwimmenden Häuser für keine Versiegelung von Boden, da sie frei schwimmen. Die Beschattung des Bodens wird durch die ganzjährige Liegezeit der schwimmenden Häuser im Gegensatz zu den im Winter an Land liegenden Yachten erhöht, die hat aber keinen Einfluss auf die Bodenfunktionen. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl wird die bisher zulässige Versiegelung erhöht. Es ist bereits teilsiegelter bzw. intensiv touristisch genutzter Boden betroffen. Dieser Eingriff ist auszugleichen. Aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades und der intensiven Nutzung eines Großteiles des Plangebietes sowie der anthropogenen Vorbelastung stellt das Plangebiet keinen wertvollen Lebensraum für seltene oder geschützte Tier- und Pflanzenarten dar. Das Gelände liegt innerhalb eines bebauten Bereiches, das Landschaftsbild ist von der Ostsee her unter anderem durch Gebäude, Steganlagen und das Heizkraftwerk vorbelastet. Von der Straße „Am Holm“ aus besteht eine Vorbelastung durch das dreistöckige Bürogebäude innerhalb des Plangebietes. Die markanten Grünstrukturen im Norden und Süden des Geltungsbereiches der 6. Änderung sowie die Baumreihe an der Straße „Am Holm“ werden als zu erhalten festgesetzt, so dass die Ränder des Sondergebietes weitestgehend begrünt bleiben. Im Geltungsbereich der 4. Änderung werden die markanten Grünstrukturen im Süden des Gebietes als zu erhalten festgesetzt, so dass der Bebauungsrand zum FFH-Gebiet hin begrünt bleibt. Daher ergeben sich keine wesentlichen, ausgleichspflichtigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die geplanten Gebäude einschließlich der schwimmenden Häuser werden an das vorhandene Wasserver- und Entsorgungssystem angeschlossen. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird es nicht geben. Das Schutzgut Klima/Luft wird durch die geringe zusätzliche Versiegelung nicht anders beeinträchtigt, als es nach dem Ursprungsplan bereits möglich war. Somit sind aufgrund der geplanten Bebauung keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf Luft/Klima zu erwarten.

Die innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung ausgewiesene Sukzessionsfläche wurde bereits an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes ersetzt. Dieser Ersatz wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger, der Stadt und der UNB fixiert. Die ebenfalls innerhalb des Plangebietes geplante, durchgeführte aber nicht angewachsene Aufforstung soll nun in Absprache mit der UNB und der unteren Forstbehörde außerhalb des Plangebietes im südlichen Bereich der Gemeinde Neustadt auf dem Flurstück 154/2 realisiert werden. Die Fläche wird hierzu als Planzeichnung 2 Bestandteil des B-Planes und erlangt so Rechtskraft.

Für die zusätzlich mögliche Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung besteht ein Kompensationsbedarf von etwa 4.418 m². Weiterhin sind für den möglichen Verlust von in dem ursprünglichen B-Plan festgesetzten Grünflächen und Bäumen 6.303 m² Ausgleichsfläche zu erbringen.

Als Ersatzmaßnahmen werden Maßnahmen aus dem Maßnahmenpaket des vom Kreis Ostholstein anerkannten Ökokonto Bujendorf lll „Wendfeld“ In der Flur 4 der Gemarkung Bujendorf sowie in der Flur 4 der Gemarkung Süsel-Middelburg umgesetzt, die einer Fläche von 10.361 m² entsprechen. Hierzu wird ein Vertrag zwischen dem Betreiber und dem Vorhabenträger geschlossen, der Bestandteil des B-Planes wird.

Die verbleibenden 360 m² werden durch Aufforstung einer Ackerfläche (Flurstück 154/2) im Zusammenhang mit Schaffung einer Ersatzmaßnahme für die 6. Änderung des B-Planes 54 geschaffen.

Der Eingriff kann somit ausgeglichen werden.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt durch über den allgemein zulässigen Orientierungswerten liegende Emissionen sind nicht zu erwarten. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm im gesamten Gebiet überschritten. Das Sondergebiet wird daher als Fläche für zusätzliche Vorkehrungen gegen Immissionen ausgewiesen. Zudem erfolgt die Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage der Anlage, die ein gesundes Wohnen sichern.

Damit es für das Plangebiet der 7. Änderung nachts nicht zu Überschreitungen der Lärmschutzpegels durch die Takelage der Segelboot kommen kann, werden die diesem Plangebiet am nächsten liegenden Hafenflächen in der Zeit von 22 bis 6 Uhr nur als Liegeplatz für Motorboote ausgewiesen.

Direkt südlich des Geltungsbereiches der 4. Änderung und gute 350 m südlich des Plangebietes der 6. Änderung befindet sich das FFH-Gebiet „Strandniederungen südlich Neustadt“ (DE 1930-330). Aufgrund der Nähe des FFH- Gebietes wurde für die 4. und 7. Änderung des B-Planes 54 eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass durch die Anpassung des Zaunes an der Grenze zwischen dem Vorhabengebiet und dem FFH-Gebiet an den jeweiligen Wasserstand, den Bau eines winterfesten Zaunes, die Umsetzung des Vorschlags aus dem Entwicklungskonzept für die „Strandniederungen südlich Neustadt“, den gesamten Strandwall und den Strand im Bereich der Lagune mit in die extensive Beweidung zu integrieren, alternativ, falls dies nicht umsetzbar ist durch einen parallel zur Ostsee, d.h. in Nord-Süd-Richtung kurz oberhalb der Mittelwasserlinie verlaufenden Zaun, die Beschilderung des FFH-Gebietes auch von der Wasserseite, die Aufklärung der Hotelgäste durch entsprechende Flyer über das Schutzgebiet, die Installation von Überwachungskameras an dem Zaun, mit deutlichem Hinweis auf die Kamera, durch Besucherlenkung über einen Weg westlich des Strandsees mit Beobachtungsplattform sowie den Einsatz von Shuttle-Booten zu den Stränden von Pelzerhaken und die Verpflichtung des Hotels, keine Jet-Skis oder Kite-Surf-Boards einzusetzen, die für das FFH-Gebiet definierten Erhaltungsziele durch die Planung nicht beeinträchtigt werden können. Diese Maßnahmen greifen auch bei Umsetzung der 6. B-Plan-Änderung.

Gehölzrodungen und Fällungen sind in dem Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. durchzuführen. Bei Einhaltung dieser Bauzeitenregelung sind keine Schädigungen oder Störungen nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

In dem an das FFH-Gebiet angrenzenden Bereich des Plangebietes sind Außenleuchten mit einem ULOR Wert von Null einzusetzen. Der Einsatz dieser Leuchten ist auch für die Gebäudebeleuchtung zu wählen. Es sind warm-weiße LED-Lampen zu verwenden.

Bei den zum FFH-Gebiet ausgerichteten Fensterfronten In dem an das FFH-Gebiet angrenzenden Bereich des Plangebietes ist der Einsatz von Glas mit einer maximalen Außenreflexion von 10 % sowie eine Beschattung der Glasflächen vorzusehen.

Mögliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden mit der Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt, ein kleiner Teil im des Plangebiets liegt in einem Bereich einer archäologischen Fundstelle. Hier stattfindende Bodenarbeiten sind daher dem Archäologischen Landesamt mitzuteilen.

Die Prüfung der Standort- und Vorhabenalternativen kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben an anderer Stelle oder in einer anderen Form keine günstigere Situation aus Umweltsicht herbeiführen würde.

Am Vorhabenstandort und im umgebenden Bereich wurden keine Elemente ermittelt, die dem Vorhaben entgegenstehen.

Die geplanten Ausweisungen verursachen nach dem jetzigen Kenntnisstand keine erheblichen Eingriffe in bzw. auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Klima, Luft, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter und ist somit unter dem Vorbehalt, dass die hier dargestellten Maßnahmen inklusive der sich aus der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zur 4. + 7.Änderung ergebenden Maßnahmen umgesetzt werden, umweltverträglich.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
SO-Gebiet	240.340 m²
M-Gebiet	1.470 m²
Wasserfläche	55.960 m²
Verkehrsfläche	1.690 m²
Gesamt	**299.460 m² (30,0 ha)**

7.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet sind theoretisch 2 neue Betriebswohnungen möglich.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Stadt keine Kosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt in Holstein hat die Planzeichnung zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes mit seiner Begründung mit Umweltbericht am …….. gebilligt.

Siegel

Stadt Neustadt in Holstein, (Dr. Tordis Batscheider)
Bürgermeisterin

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am …….., Az.: ……., wirksam.

Die zusammenfassende Erklärung liegt seit dem …….. vor.