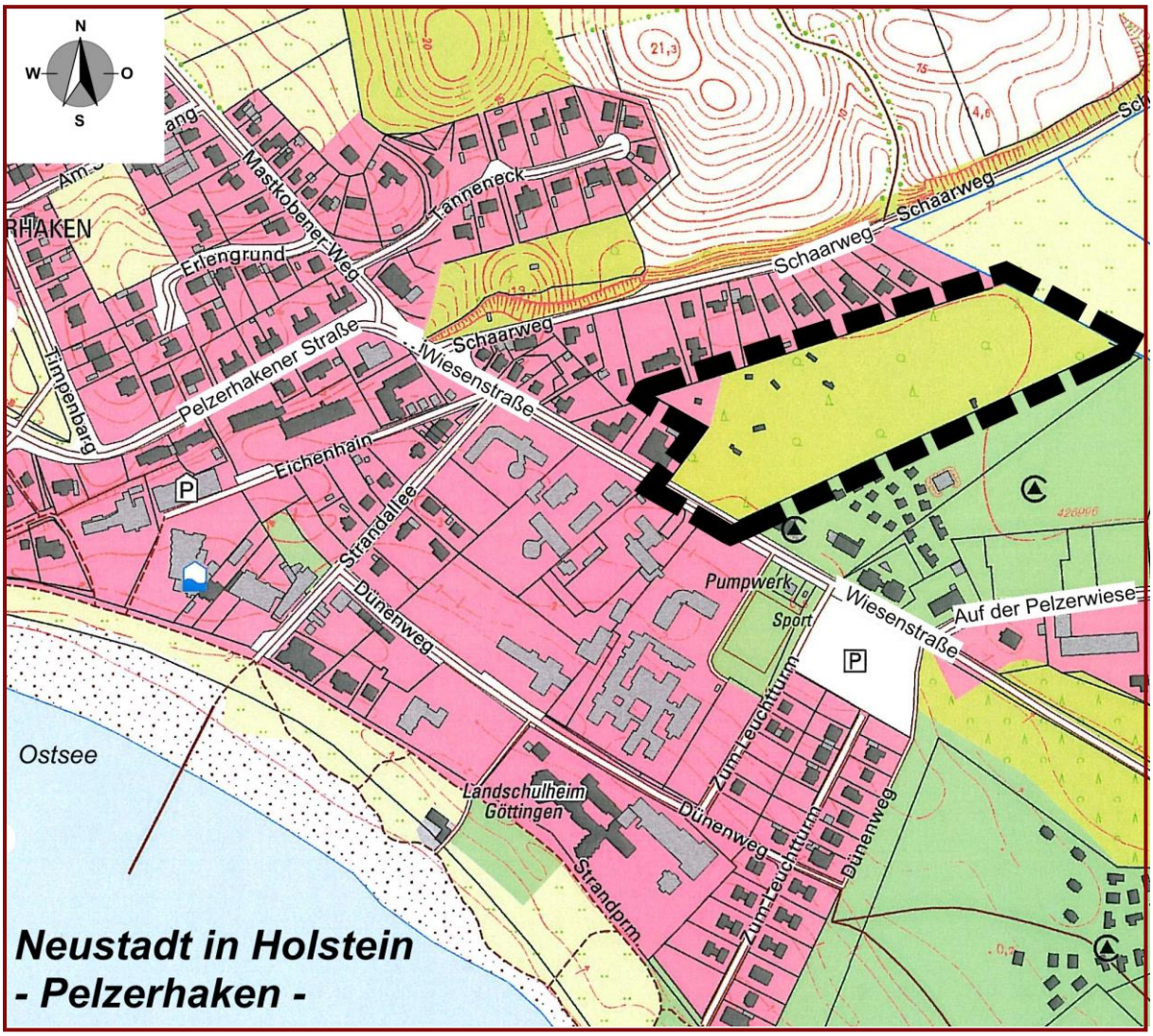


Stand: 13. Januar 2017

VORLAGE BAU- UND PLANUNGSAUSSCHUSS AM 26. JANUAR 2017

BEGRÜNDUNG

ZUR 34. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN

für ein Gebiet in Pelzerhaken zwischen den Straßen Wiesenstraße, Schaarweg und Auf der Pelzerwiese

- Franck´sche Tannen –

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 Entwurfsbegründung 3
1.1 Planungsabsicht 3
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems 7
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 11
2 Planbegründung 11
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Darstellungen 11
2.2 Erschließung 12
2.3 Grünplanung 12
2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 13
3 Emissionen und Immissionen 13
3.1 Emissionen 13
3.2 Immissionen 13
4 Ver- und Entsorgung 14
4.1 Stromversorgung 14
4.2 Wasserver- und –entsorgung 14
4.3 Feuerschutz 14
4.4 Müllentsorgung 15
4.5 Gasversorgung 15
5 Hinweise 16
5.1 Bodenschutz 16
5.2 Altlasten 16
5.3 Archäologische Kulturdenkmäler 17
5.4 Hochwasserschutz 17
6 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB 18
7 Städtebauliche Daten 18
7.1 Flächenbilanz 18
7.2 Bauliche Nutzung 19
8 Verfahrensvermerk 19

Anlage 1: „Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und erweiterter FFH-Vorprüfung“, Stand: 11.01.2017, erstellt von den freien Landschaftsarchitekten „PLANUNG kompakt LANDSCHAFT“ aus Neubrandenburg / Hoisdorf

Anlage 2: „*Artenschutzfachbeitrag*“ vom 09.01.2017, erstellt von den freien Landschaftsarchitekten „PLANUNG kompakt *LANDSCHAFT*“ aus Neubrandenburg / Hoisdorf

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 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Ausweisung eines Baugebietes im Bereich der „*Wiesenstraße*“. Die übrige Fläche (= Zweidrittel des Grundstückes) soll als Wald- und Grünfläche verbindlich gesichert werden.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Das Plangebiet diente ursprünglich als private Parkanlage, in der kleine Wochenendhäuser standen. Die Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Danach entwickelte sich der Park zu einem Wald.

Dieser Wald zieht die Grünstrukturen in den Ort und wird daher von den Bewohnern der Ortslage Pelzerhaken als „*Grünlunge*“ des Ortes geschätzt. Im Gegenzug wünschen die Eigentümer eine Bebauung, da die Fläche mitten im Ort liegt bzw. erschlossen ist. Als dritter Aspekt kommt der Status des Waldes nach dem Landeswaldgesetz (LWaldG) hinzu. Der Wald ist durchzogen von Nadelgehölzen. Daher ist zu diesem ein Abstand von 30 m zwingend von jeglicher Bebauung frei zu halten, um den Brandschutz zu gewähren.

Bisher besteht nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bereits ein Baurecht. Darüber wäre es möglich relativ große Gebäude zu errichten, da sie in der Umgebung bereits vorhanden sind (siehe Bild 1).

Bild 1: Eigene Fotos vom 14.12.2014, Blick von „Wiesenstraße“

Richtung Westen



Richtung Osten



Das besagte Baurecht basiert auf ausreichend Urteile, die besagen, was „Baulücken“ nach § 34 BauGB sind. Diese können bis 140 m lang, wenn diese nicht durch wesentliche Geländeveränderungen durchbrochen sind. Das Baulücken nach § 34 BauGB grundsätzlich keine sind, weil diese bewaldet sind, entspricht nicht der durchgängigen Rechtsauffassung, da nach den Landeswaldgesetzen der Länder Waldumwandlungen möglich sind.

Somit ist auch hier eine Einzelfallbetrachtung erforderlich. In diesem Fall handelt es sich um eine 70 m lange Baulücke, die mit gebietsuntypischen Nadelgehölzen überwiegend geprägt ist. Somit gilt der Wald als leicht entflammbar. Innerhalb dieser

Fläche liegt eine ehemalige Feriensiedlung, deren Pflege aufgegeben worden ist. Somit hat sich dieser Wald entwickelt.

Ein Wald mag durchaus schön für ein Gebiet sein. Nur ist zukünftig bei angrenzender Bebauung der § 24 LWaldG zu beachten.

Die zukünftige Freihaltung dieser Bereiche wiederspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Ort und wird daher nicht angestrebt.

Genau aus diesem Grunde wurde bereits in der Vergangenheit eine Genehmigung zur Waldumwandlung erteilt, die nicht genutzt worden ist. Zudem sind alle Hausanschlüsse für die Bebauung des straßenparallelen Bereiches gelegt worden.

Um dieser städtebaulichen Entwicklung entgegen zu wirken, besteht städtebaulicher Planungsbedarf dahingehend, eine ortspezifische Bebauung parallel des „*Wiesenweges*“ so planungsrechtlich zu regeln, dass bei Aufnahme der angrenzenden Baustrukturen zwei Baureihen möglich sind. Alle anderen Flächen sollen jedoch verbindlich als Grün- und Waldflächen gesichert bleiben.

1.1.3 Variantenuntersuchung

Folgende Varianten sind möglich:

A. Erhalt der Waldfläche

Die Waldfläche kann durchaus als diese gesichert werden. Erfolgt dieses nicht über einen Bebauungsplan, wäre trotzdem eine Baulückenbebauung nach § 34 BauGB möglich. In diesem Fall könnte sich die Bebauung an diejenigen orientieren, die sich in der Umgebung anschließt. Wie dem Bild 1 und dem Übersichtsplan zu entnehmen ist, sind diese sehr kompakt und ragen auch relativ weit in Richtung Nordost.

Zudem geht von dem Wald auch eine Brandgefahr aus. D. h., dass alle angrenzenden Gebäude bzw. baulichen Anlagen bis zu einem Abstand zum Wald von 30 m nur dem Bestandsschutz unterliegen. Neu-, Um- und Anbauten sind somit nach dem LWaldG nicht mehr zulässig. Diese Einschränkung betrifft insb. die Flurstücke 56/1, 56/3, 67, 66/1, 66/4 und 55.

Fazit: Um eine ungewollte Entwicklung nach § 34 BauGB zu unterbinden und um den Bestand der angrenzenden Gebäude zu sichern, empfiehlt sich die Sicherung des gesamten Waldes **nicht**.

B. Gliederung in Waldfläche und Baugebiet

Orientiert sich die neue Baufläche an den angrenzenden Bestand und wird die verbleibende Waldfläche gesichert, so kann die zukünftige Baustruktur wesentlich klarer und ortsverträglicher geregelt werden.

Auch bleibt der Wald in seiner Ursprungsform zu Zweidrittel erhalten und prägt somit die gewachsene Ortstruktur weiter.

Daher wird dieser Variante der **Vorzug** gegeben.

C. Umwandlung in ein Baugebiet

Eine Erweiterung der Bebauung des „*Schaarweges*“ nach Südosten wäre durchaus denkbar.

Da der Wald für den Ortsteil eine hohe gestalterische Bedeutung hat, wird dessen Erhalt der Vorrang gegeben.

Fazit: Eine Beseitigung des Waldes ist **nicht** gewollt.

D. Umwandlung in Baugebiet und Parkanlage

Eine Drittelung des Plangebietes in Baugebiet und Parkanlage – ähnlich wie unter B beschrieben – ist ebenfalls denkbar. Damit könnte der Erholungswert durch den Bau von Wegen oder kleineren Aufenthaltsbereichen erhöht werden.

Eine Parkanlage mit Wegen und Aufenthaltsbereichen, sowie wesentlich mehr Gästen, ist mit einem Wald nicht gleichzusetzen. Daher wäre ein vollständiger Waldersatz erforderlich. Diese Neuausrichtung der Waldnutzung ist nicht gewollt.

Fazit: Eine Beseitigung des Waldes ist **nicht** gewollt.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 5 BauGB	03.04.2014
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	ab 05.08.2015
	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 Auslegung	§ 4a (3) BauGB	
	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 5 BauGB	

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Aufgrund des innerhalb der Forstfläche bestehenden alten Baumbestandes an heimischen Laubbäumen wird die Forstfläche als eine Fläche mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz angesehen. Mit der Teilbeseitigung des Waldes entstehen somit Eingriffe, die entsprechend dem Landeswaldgesetz auszugleichen sind.

Für das Gebiet liegen eine erste faunistische Potenzialabschätzung und eine artenschutzfachliche Betrachtung vor. Danach gibt es Hinweise, dass Fledermäuse ihre Quartiere in den alten größeren Pappeln im Osten des Plangebietes und in den aufgelassenen Hütten haben. Die Waldbereiche könnten zudem potenzielle Jagdgebiete, d.h. Nahrungsraum, für einzelne Arten sein. Zurzeit erfolgen weitere Bestandserhebungen, dessen Ergebnisse planungsrelevant sein können.

Es wurde eine FFH-Vorprüfung erstellt, die Bestandteil der Begründung ist. Wenn und soweit erhebliche Beeinträchtigungen innerhalb der Vorprüfung nicht „offensichtlich ausgeschlossen werden können“ (LANA - Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung-, Anforderungen an die Prüfung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen der Natura 2000- Gebiete gemäß § 34 BNatSchG im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP)Arbeitspapier der LANA, unveröffentlicht, 2004), ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Vorprüfung ist, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes und seiner Erhaltungsziele durch das geplante Vorhaben auszuschließen ist. Daher ist keine FFH-Verträglichkeitsprüfung nötig.

Nach Punkt 18 „Bauvorhaben“ der Anlage 1 Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für ein Baugebiet der geplanten Größenordnung keine Einzelfallprüfung vorgesehen.

Es wurde ein Artenschutzbeitrag erstellt, in dem die Artenschutzbelange aller relevanten Arten abgeprüft wurden. Notwendige Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen wurden definiert und werden Bestandteil der Begründung. Es wurden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ermittelt.

Innerhalb einer FFH-Verträglichkeitsprüfung inklusive der Vorprüfung kann nur die mögliche Beeinträchtigung der definierten Erhaltungsziele des FFH-Gebietes geprüft werden. Zu den definierten Zielen gehören in diesem Fall 11 Lebensraumtypen, aber keine einzelnen Arten. Bei zweien der Lebensraumtypen handelt es sich um Waldbiotope, so dass auch nur diese Bereiche von dem Vorhaben beeinträchtigt werden könnten. Die Erhaltung des subatlantischen oder mitteleuropäischen Stieleichenwaldes oder Eichen- Hainbuchenwaldes ist hierbei **von besonderer Bedeutung**. Von Bedeutung ist die Erhaltung des Lebensraumtyps Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum). Bei den für die Erhaltung zu berücksichtigenden Aspekten ist kein Hinweis auf spezielle Arten gegeben. Unter Punkt 6.2 des Managementplanes „*Notwendige Erhaltungsmaßnahmen*“ ist für diese beiden LRT der Erhalt, die Sicherung und Weiterentwicklung als Fledermauslebensraum (MB11) genannt (6.2.6.3). Ein Ergebnis des Artenschutzbeitrages ist, dass für den Verlust von potenziellen Fledermausquartieren in dem verbleibenden Waldstück des Plangebietes und innerhalb zweier Waldbereiche des FFH-Gebietes Fledermauskästen als Ersatzlebensräume angebracht werden müssen. In dem verbleibenden Waldstück dürfen darüber hinaus in den nächsten Jahren Höhlenbäume nicht gerodet werden, so dass der Bestand an Fledermausquartieren gesichert ist. Der Große Abendsegler jagt auch über strukturreichem Offenland und in Ortsrandlagen. Die Zwergfledermaus jagt bevorzugt im Bereich von Ortslagen, in der Umgebung von Gebäuden, u. a. entlang von Straßen, in Innenhöfen mit viel Grün, in Park- und Gartenanlagen, entlang von Waldrändern und Waldwegen, dagegen kaum im Waldesinneren. (NABU S-H 2010). Die Mückenfledermaus verhält sich ähnlich. Die Art scheint aber zumindest während der Trächtigkeit und Jungenaufzucht stärker auf wassernahe Lebensräume angewiesen zu sein als die Zwergfledermaus (DIETZ et al. 2007, vgl. BRAUN & HÄUSSLER 1999, SIEMERS & NILL 2000, DOLCH & TEUBNER 2004, BLOHM & HEISE 2005). Typische Jagdgebiete der Breitflügelfledermaus sind abwechslungsreiche Dorfstrukturen und Viehweiden. Die Rauhautfledermaus ist die am stärksten an Waldbereiche gebundene Fledermausart. Aber auch sie jagt entlang von Wegen, Schneisen und anderen linearen Strukturen, ferner über Waldwiesen, Kahlschlägen, Pflanzungen, auch über Gewässern. Weitere

Fledermausarten konnten nicht nachgewiesen werden. Der Verlust eines Teiles der Waldfläche führt somit nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungziele des FFH-Gebietes.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 weist Neustadt in Holstein die Funktion eines Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums zu. Hier dürfen sich vorrangig Wohngebiete entwickeln. 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.

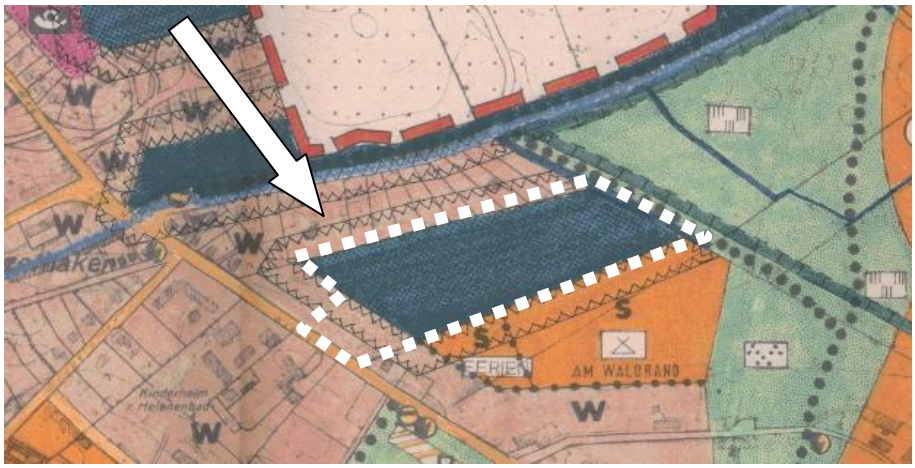
Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen. Das Plangebiet liegt zwar in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, gleichzeitig aber auch in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes. Bei dem Wald handelt es sich nicht um einen standortgerechten natürlichen Wald, sondern um eine ungepflegte Aufforstung aus nicht heimischen, nicht standortgerechten Nadelbäumen mit einer Beimischung aus heimischen Laubgehölzen. Von drei Seiten grenzen Siedlungsbereiche an. Im Nordosten liegt das FFH-Gebiet DE 1931-391 „*Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin*“. Eine ungepflegte Fichtenaufforstung stellt an sich keine große Bereicherung des Landschaftbildes dar. Dies gilt auch für die Betrachtung aus den Siedlungsgebieten heraus. Von den Rettiner Wiesen aus betrachtet, ist diese Aufforstung aber ein wichtiges Element des Landschaftsbildes, da sie die südlich hiervon liegende Bebauung verdeckt. Es soll allerdings nicht die gesamte Aufforstung gerodet werden, sondern lediglich der südliche Bereich, so dass der Bestand zu Zweidrittel in Richtung des FFH-Gebietes erhalten bleibt und weiterhin die Zäsurfunktion zum FFH-Gebiet erfüllen kann. Es werden größtenteils Fichten gefällt, die für den Naturhaushalt von eher untergeordneter Bedeutung sind. Als Lebensraum für einige Vogelarten haben sie eine gewisse Bedeutung. Der Großteil des Waldes bleibt allerdings erhalten und zwischen den geplanten Häusern werden neue Grünflächen geschaffen, die insbesondere von einigen Singvogelarten gerne angenommen werden. Der Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch die Planung somit nicht grundlegend belastet.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und der kreisfreien Hansestadt Lübeck von September 2003, Karte 2, gilt ganz Pelzerhaken als „*Gebiet mit Erholungseignung*“.

1.2.2 Kommunale Planungen

Die wirksame 9. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt nur den straßenparallelen Bereich zur „*Wiesenstraße*“ als „*Wohnbaufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar und den verbleibenden Bereich als „*Waldfläche*“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB. Um § 8 Baugesetzbuch (BauGB) zu genügen, wird im Parallelverfahren die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt.

Bild 2: Auszug 9. Änderung des Flächennutzungsplanes



Diese Darstellungen entsprechen nicht den vollständig den geplanten Nutzungen bzw. den Planungszielen. Daher ist – nach § 8 Baugesetzbuch (BauGB) - eine 34. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 86 - erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenvorgaben abschließend definiert.

Der wirksame Landschaftsplan entspricht für den Bereich des Plangebietes den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans.

Somit weicht der Landschaftsplan bezüglich des Waldgebietes von der Planung ab. Eine Anpassung des Landschaftsplanes erfolgt jedoch erst, sobald großräumigere Planungen erfolgen sollen, die sich wesentlich auf die Grünordnung der Stadt auswirken.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das Plangebiet gilt als Wald nach dem LWaldG (siehe Struktur im Bild 3). Wie im Punkt 1.1.4 bereits genannt, ist eine Waldumwandlung für die Bereiche erforderlich, die zukünftig nicht als Wald ausgewiesen sind.

Am 11.12.2014 fand ein Ortstermin mit dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt sowie ländliche Räume des Landes SH, Untere Forstbehörde, der Unteren naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein, dem Bauamt der Stadt Neustadt in Holstein und den Planern statt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass bei einer Waldbeseitigung ein Ersatzverhältnis von 1: 3 erforderlich ist. Dieses Verhältnis begründet sich aus der vorhandenen Struktur des Waldes.

Um in der Bauleitplanung bereits die erforderlichen „*Inaussichtstellungen*“ erteilen zu können, ist bereits im Planverfahren darzulegen,

- wo die Ersatzaufforstung erfolgen soll oder dass die Bereitschaft besteht, die dafür erforderlichen Kosten zu tragen,
- dass der Artenschutz bei der Waldbeseitigung in dem geplanten Umfang berücksichtigt wird durch
  - eine erweiterte FFH-Vorprüfung,

- artenschutzrechtliche Untersuchungen für den Waldbereich, der beseitigt werden soll. Die Erfassung der Tierarten kann dabei auf den Art- bzw. Brutnachweis im Frühjahr begrenzt werden,

- dass die Neuplanungen nicht dichter als 30 m an den Wald rücken, da eine erhöhte Brandgefahr besteht.

Bild 3: Eigene Fotos vom 14.12.2014

Blick von „Wiesenstraße“



im Wald



Ablagerungen im Wald



Brombeeren im Wald



Im Plangebiet befindet sich kein Natura 2000-Gebiet.

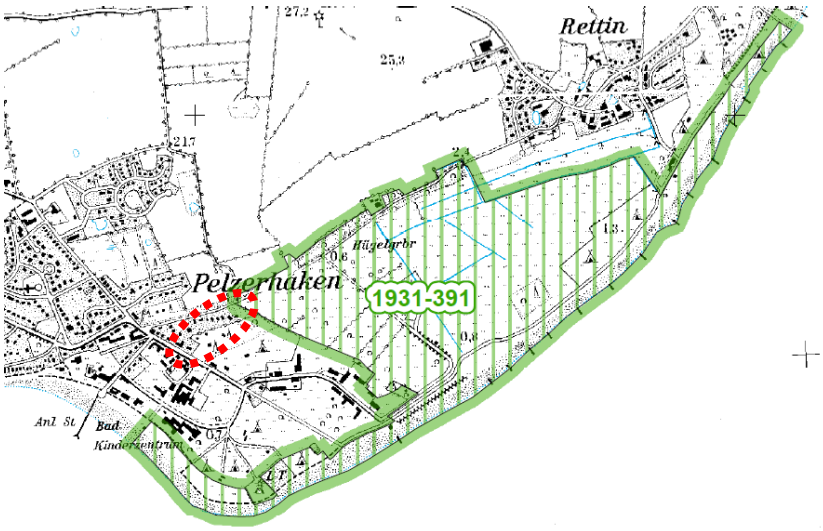
Das etwa 100 ha große FFH-Gebiet DE 1931-391 „*Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin*“ grenzt direkt östlich an das Plangebiet an. Nach dem Standarddatenbogen besteht das Gebiet zu 54 % aus Feuchtgrünlandkomplexen auf mineralischen Böden, zu 17 % aus Sandstrand- und Küstendünenkomplexen, zu 8 % aus Flachwasserkomplexen mit hoher Salinität, zu 7 % aus Laubwaldkomplexen mit bis zu 30 % Nadelbaumanteil, zu 5 % aus Ried- und Röhrichtkomplexen, zu 3 % aus anthropogen stark überformten Biotopkomplexen, zu 3 % aus Grünlandkomplexen trockener Standorte, zu 2 % aus Gebüsch- bzw. Vorwaldkomplexen und zu 1 % aus Salzgrünlandkomplexen ohne Tideneinfluss (Ostsee).

Übergreifendes Schutzziel des FFH-Gebietes ist die „*Erhaltung einer Strandlandschaft mit einer vollständigen Abfolge von ehemaligem, heute naturnah bewaldetem Kliff über einer als Grünland genutzten, aktuell künstlich entwässerten Lagunenniederung in unterschiedlich ausgeprägten Übergängen zum Küstendünen-/ Strandwallsystem und vorgelagertem Strand*“[1].

[1] http://www.umweltdaten.landsh.de/public/natura/pdf/gebietssteckbriefe/1931-391.pdf (24.03.2015)

Streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden weder im Standarddatenbogen erfasst - und gehören damit auch nicht zu den Erhaltungszielen - noch in dem Folgemonitoring benannt.

Bild 4: Auszug aus Karte mit DE 1931-291 „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“



In dessen Umfeld (Radius 1.000 m) sind außer dem g. FFH-Gebiet *„Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“* keine im Bundesanzeiger gemäß § 31 BNatSchG bekannt gemachten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete ausgewiesen (Flächen zum Aufbau und Schutz des europäischen Netzes NATURA 2000 nach den Richtlinien 92/43/EWG und 79/409/EWG [Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und Vogelschutz-Richtlinie]). Es befinden sich auch keine für eine Ausweisung vorgesehenen Flächen im Plangebiet.

Das Plangebiet liegt tiefer als 3 m über Normalnull (NN). Da im Umgebungsbereich keine Hochwasserschutzanlagen bestehen, gilt kein Bauverbot gemäß § 80 Landeswassergesetz (LWG).

Allerdings besagt der LEP unter Punkt 9.6 Ziel 2, dass die Erhaltungsziele des „*Generalplans Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein*“ in der jeweils gültigen Fassung Entwicklungsziel der Raumordnung ist. In der Fortschreibung 2012 des Generalplanes Küstenschutz mit Stand vom Dezember 2012, Punkt 5.6, heißt es dazu:

> *„Für bauliche Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten oder nicht ausreichend geschützten Gebieten an der Ostsee sollen folgende Grundsätze zur Mindesthöhe bei der Errichtung eingehalten werden:*
>
> - *Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NN + 3,00 m,*
> - *Räume mit Wohnnutzung auf mind. NN + 3,50 m,*
> - *Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NN + 3,00 m,*
> - *Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NN + 3,50 m.“*

Weiter heißt es unter dem LEP, Grundsatz 4, dass Siedlungen ohne Hochwasserschutz vor der Ostsee mit ausreichend Schutzvorkehrungen weiter zu entwickeln sind.

Um diesen Ansprüchen gerecht zu werden, fasste der Bau- und Planungsausschuss am 23.10.2013 den Beschluss, dass der Hochwasserschutz innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden muss, z. B. durch Mindest-Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan Nr. 86, die die Umsetzung der g. Zielvorgaben ermöglichen.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in Pelzerhaken zwischen den Straßen „*Wiesenstraße*“, „*Schaarweg*“ und „*Auf der Pelzerwiese*“. Im Nordosten schließt sich der Außenbereich an. Historisch gewachsen nennt sich der Bereich „*Franck´sche Tannen*“.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Wie den Bildern unter „*Bild 1*“ zu entnehmen ist, grenzen im Südosten und Südwesten zweigeschossige Mehrfamilienhäuser an das Plangebiet. Südlich des Plangebietes dominieren im Wesentlichen ein- und zweigeschossige kompakte Gebäude und nach Norden eingeschossige Einfamilienhäuser. Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Campingplatz. Ansonsten schließt sich im Osten freie Landschaft an.

Das gesamte Plangebiet ist von einer Waldfläche (siehe Bild 3) überdeckt.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes stehen Gebäude. Daher wird hier technisch von einer Bebaubarkeit ausgegangen.

2 PLANBEGRÜNDUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Darstellungen

Parallel der „*Wiesenstraße*“ dominieren größere und zum Teil villenartige Gebäude und im rückwertigen Bereich kleinteilige, eingeschossige Einzelhäuser mit einer typischen Wohngebietsnutzung i. S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Diese Wohngebietsstruktur soll fortgesetzt werden. Daher wird das Plangebiet ebenfalls als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Das Plangebiet liegt unter 3,00 m über Normalnull (NN) bzw. ist durch keinen Deich zur angrenzenden Ostsee geschützt. Somit gilt dieser Bereich als hochwassergefährdeter Bereich. Gemäß der unter Punkt 9.2 Unterpunkt 1, "Küstenhochwasser-

schutz", sind u. a. für Räume mit Wohnnutzung auf mind. NN + 3,50 m einzuhalten. Der Bereich der unter 3,5 m über NN liegt, wird entsprechend als „*Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Hinweisen: Überschwemmungsgefährdeter Bereich, da die Fläche unter 3,50 m über Normalnull (NN) liegt und somit besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind*“ nachrichtlich gekennzeichnet.

2.2 Erschließung

Verkehrlich ist die Fläche über die Straße „*Wiesenstraße*“ erschlossen. Von hier aus besteht eine sehr gute Anbindung über den „*Schaarweg*“ in Richtung Ortszentrum von Neustadt in Holstein und in Richtung Autobahn A1 sowie über die „*Pelzerhakener Straße*“ ebenfalls in Richtung Ortszentrum. Stößt die „Wiesenstraße“ auf die „Strandallee“ und damit an das Zentrum von Pelzerhaken. Am Ende der Strandallee (in knapp 400 m Entfernung) liegt die Promenade, die parallel der Ostsee verläuft. Somit ist das Plangebiet sehr gut erschlossen.

Die „*Wiesenstraße*“ selbst ist sehr gut ausgebaut und ausreichend dimensioniert, um weiteren Zielverkehr aufnehmen zu können.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Begründung der grünordnerischen Darstellungen

Im Plangebiet besteht ein Wald i. S. des Landeswaldgesetzes, der weitgehend als dieser nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB gesichert wird.

Zur Waldfläche ist nach § 24 Abs. 1 S. 1 LWaldG ein 30 m breiter Streifen von baulichen Anlagen frei zu halten. Diese Fläche wird in der Planzeichnung entsprechend nachrichtlich gekennzeichnet.

2.3.2 Eingriff und Ausgleich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 und die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes regeln beide die Bebaubarkeit derselben Bauflächen. Somit sichern beide Planungen zusammen die Umsetzung des gemeindlichen Planungszieles. Für den g. Bebauungsplan Nr. 86 wird eine Ausgleichsbilanzierung erstellt. Da die Änderung des Flächennutzungsplanes nur ihre Wirkung zusammen mit dem Bebauungsplan entfalten kann, kann dieser Bilanzierung ebenfalls für diese Planung **übernommen** werden:

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

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 % ausgeglichen wird.

Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

Siehe Anlage 1

Hinweis: Dieser Punkt wird im weiteren Planverfahren eingefügt.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt mitten in Pelzerhaken. Das Plangebiet wird entsprechend konzipiert, um Spielmöglichkeiten für Kinder auf den Grundstücken zu schaffen.

Zudem ist das Baugebiet fußläufig gut erschlossen. So kann die nahgelegene Ostsee mit der Promenade und den dort vorhandenen Spielplätzen für alle Altersgruppen auf sicherem Wege erreicht werden.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Das Plangebiet grenzt an allgemeine Wohngebiete sowie einen Campingplatz. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Baugebiete nebeneinander zulässig, deren zulässigen Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Die Planung lässt keine neuen Nutzungen oder Gebäude zu, die nicht bereits zulässig sind. Eine Veränderung des Gebietscharakters wird somit nicht eingeleitet.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

In der näheren Umgebung liegen keine übergeordneten Straßen oder Bahntrassen. Immissionen, die das Plangebiet beeinträchtigen könnten, sind daher nicht zu erwarten.

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.

Für das Bebauungsgebiet sind nur zwei Doppelgrundstücksanschlusskanäle für Schmutz- und Niederschlagswasser mit einer maximalen Menge von 18 l/s für jeden Anschluss vorhanden. Hintergrund dafür ist, dass beim Ausbau der Wiesenstraße - 1. Bauabschnitt- vom städtischen Bauamt festgelegt wurde, dass dort für die vordere Bebauung, sprich zwei Grundstücke, nur jeweils ein Doppelgrundstücksanschlusskanal für Schmutz- und Niederschlagswasser hergestellt werden sollten. Die Hydraulik des öffentlichen Kanals lässt weitere Anschlüsse nicht zu. Der Bebauungsplan weist jetzt aber eine zusätzliche Bebauung im hinteren Teil mit fünf Grundstücken und einer privaten Straße aus. Aufgrund der Dimensionierung und der Höhenlage ist es dadurch bedingt erforderlich, für die gesamten bebauten und befestigten Flächen eine Rückhaltung für Niederschlagswasser vorzusehen. Unter Berücksichtigung der geringen Höhenlage des öffentlichen Kanals besteht die Möglichkeit, dass das anfallende Schmutz und Niederschlagswasser, welches der Straße sowie der hinteren Bebauung zuzurechnen ist, zusätzlich über ein Hebeanlage entsorgt werden muss, da eine Freigefälleleitung hier unter diesen Umständen nicht zum Tragen kommt. Die Umsetzung dieser technischen Voraussetzung ist Grundlage für eine Baugenehmigung.

Das auf den Bau- und Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird über eine Trennkanalisation den zentralen Vorflutern zugeleitet. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasser- und Bodenverbandes Neustädter Binnenwasser.

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 Feuerschutz

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

Laut Angaben der Stadt Neustadt in Holstein vom 03.01.2013 stehen in der Nähe des Plangebietes folgende Hydranten (siehe Bild 8) zur Verfügung, die nach den aktuellen Messungen folgende maximale Löschwassermengen aus dem Trinkwassernetz bereit stellen können:

Nr.	Lage	Hydrantenart	Leitung	Leistung in m³/h
182, 431, 432,433	Wiesenstraße	Unterflurhydrant	DN 150 PVC	96 – 192
263, 264	Schaarweg	Unterflurhydrant	DN 150 PVC	96 – 192
597	Schaarweg	Überflurhydrant	DN 150 PVC	96 – 192

Diese Hydranten liegen im Umgebungsbereich von 300 m. Sie gewährleisten die Bereitstellung von mindestens 96 m³/h.

Bild 6: Hydrantenplan der Stadt Neustadt in Holstein von Januar 2013



Nach dem „Arbeitsblatt W 405“ (Ausgabe Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V., eingeführt durch Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010, veröffentlicht 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. Die erforderlichen Nachweise werden im Rahmen der Projektplanung erbracht.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung bzw. die Wertstoffsammlung 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“.*

Sonstige Hinweise:

- Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhanden Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.
- Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u.Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung — Freiland — Garten — Grünflächen etc.
- Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern
- In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.

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.

Anhaltspunke sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Sofern für die Baustraßen und —wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht.

Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden.

5.3 Archäologische Kulturdenkmäler

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet (IG 2), daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen.

Es 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

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 nahe der Ostsee.

Genehmigungspflichten nach §§ 77, 78 LWG an Küstenschutzanlagen bestehen unter dieser Voraussetzung nicht.

Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken" — Hochwasserrichtlinie — 2007/60/EG sind alle Bereiche unter NN + 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 die die unter Punkt 9.2 Unterpunkt 1) "Küstenhochwasserschutz" g. Grundsätze" eingehalten werden.

Die Niederungsgebiete, die unter NN + 3,00 m im überplanten Bereich sind, gelten als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet. Entsprechende Darstellungen sind im B-Plan übernommen worden.

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.

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

Hinweis: Da die eigentliche Zielplanung im parallel laufenden Bebauungsplan Nr. 86 bereits sehr detailliert definiert ist, werden diese Aussagen aus der Begründung (Stand: 03.08.2015) für die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt übernommen:

Siehe Anlage 1

Hinweis: Dieser Punkt wird im weiteren Planverfahren eingefügt."

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
WA-Gebiet	8.890 m²
Verkehrsfläche	2.110 m²
Grünfläche	1.230 m²
Waldfläche	16.500 m²
Gesamt	**28.730 m² (2,9 ha)**

7.2 Bauliche Nutzung

Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 sind im WA_1-Gebiet fünf Gebäude mit maximal je 2 Wohnungen zulässig. Insgesamt können hier 10 neue Wohnungen entstehen.

Innerhalb des WA_2-Gebietes kann je überbaubarer Fläche eine Geschossfläche von 700 m² bebaut werden. Dazu kommen Dreiviertel der nutzbaren Dachfläche; berechnet auf 350 m², was 262,5 m² sind. Insgesamt können 962,5 m² brutto als Wohnfläche genutzt werden. Bei einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 90 m² je Wohnung könnten also je Gebäude ca. 10 Wohnungen entstehen. Bei zwei überbaubaren Grundstücksflächen sind somit im WA_2-Gebiet ca. 20 Wohnungen anzunehmen.

Insgesamt bereitet die Bauleitplanung somit den Neubau von ca. 30 Wohnungen vor.

8 VERFAHRENSVERMERK

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt in Holstein hat die Planzeichnung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes mit seiner Begründung mit Umweltbericht am …… gebilligt.

Siegel

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

Die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am …….. wirksam.
Die zusammenfassende Erklärung liegt seit dem ……. vor.