FFH-Vorprüfung

4. und 7. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 54
„Am Holm/An der Wiek“

der Stadt Neustadt in Holstein

Auftraggeber:

ancora Marina GmbH & Co. KG
An der Wiek 7-15
23730 Neustadt in Holstein,

Planer:

PLANUNG kompakt LANDSCHAFT
Dipl.-Ing. Enno Meier-Schomburg
freier Landschaftsarchitekt
Oetjendorfer Kirchenweg 28
22955 Hoisdorf

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Heike Schulz-Rusnak

Aufgestellt: Hoisdorf, 17.03.2015

1. Anlass und Aufgabenstellung 4

2. Natura 2000-Gebiete 6

2.1 Übersicht über möglicherweise betroffene Natura 2000-Gebiete 6

2.2 Beschreibung der Schutzgebiete 1830-301 und 1931-391 und ihrer Erhaltungsziele 7

2.2.1 FFH- bzw. EGV-Gebiet „NSG Neustädter Binnenwasser“ (DE 1830-301) 7

2.2.2 FFH-Gebiet „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“ (DE 1931-391) 7

2.3 Beschreibung des Schutzgebietes 1930-330 und seiner Erhaltungsziele 8

2.3.1 Beschreibung FFH „Strandniederungen südlich Neustadt“ (DE 1930-330) ... 8

2.3.2 Erhaltungsziele FFH „Strandniederungen südlich Neustadt“ (DE 1930-330) 16

3. Beschreibung des Vorhabens sowie der relevanten Wirkfaktoren 19

3.1 Technische Beschreibung der Vorhaben 19

3.1.1. B-Plan Änderung Nr.4 19

3.1.2 B-Plan-Änderung Nr. 7 21

3.2 relevante Wirkfaktoren, Wirkintensität 23

3.3 Maximaler Einwirkbereich 26

4. Prognose: Löst das Vorhaben möglicherweise Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele aus? 27

4.1 Lebensraumtypen 27

4.2 Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie und Brutvögel 31

5. Einschätzung der Relevanz anderer Pläne und Projekte 31

6. Fazit: Ist die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich oder nicht? 33

7. Literaturverzeichnis 34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem B-Plan Nr. 54 mit Darstellung des Plangebietes (rot umrandeter Bereich) 4

Abbildung 2: NATURA 2000-Gebiete in der Umgebung von Neustadt 6

Abbildung 3: FFH 1930-330, Quelle: Natura 2000 Netzwerk Viewer, 11.09.2014 9

Abbildung 4: Auszug aus Karte Biotoptypen FFH-Folgemonitoring, Gebiet:1930-330, Stand 15.03.2010 [17] 10

Abbildung 5: Auszug aus Karte Lebensraumtypen FFH-Folgemonitoring, Gebiet: 1930-330, Stand 15.03.2010 [17] 13

Abbildung 6: Ausschnitt aus Karte Ostsee: Status 3 Lebensräume [22] mit Ergänzung des FFH-Gebietes 15

Abbildung 7: B-Plan Nr. 54, 4. Änderung 20

Abbildung 8: geplanter Wanderweg, Quelle Entwicklungskonzept für den Geschützten Landschaftsbestandteil „Salzwiesen am Holm“ … [33] 30

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht über die im Umfeld des Plangebiets vorkommenden ausgewiesenen NATURA 2000-Gebiete 6

Tabelle 2: im Gebiet kartierte Biotoptypen mit Flächenangaben [17] 11

Tabelle 3: Lebensraumtypen FFH-1930-330 14

Tabelle 4: Zusammenstellung der jeweils wichtigsten Aspekte für die Erhaltung des jeweiligen Lebensraumtypes gemäß Amtsblatt vom September 2006 18

Tabelle 5: maximale Einwirkbereiche nach Anlage 3 des FFH-Gutachtens zur Durchführung der FFH-Verträglichkeit entsprechend der ermittelten Wirkintensität 26

Tabelle 6: Abstände der einzelnen Lebensraumtypen zu dem geplanten Hotelneubau und zu den schwimmenden Häusern 27

1. Anlass und Aufgabenstellung

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54 [1] der Stadt Neustadt in Holstein sind für Teilbereiche, im folgenden „Plangebiet“ genannt, Änderungen geplant (s. Abbildung 1). Es handelt sich um die 4. und 7. Änderung des Bebauungsplanes. Der derzeitig gültige Bebauungsplan setzt für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes ein Mischgebiet, für das Festland ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ und für die Wasserfläche der Ostsee ebenfalls die Zweckbestimmung „Sportboothafen“ fest.



Abbildung 1: Auszug aus dem B-Plan Nr. 54 mit Darstellung des Plangebietes (rot umrandeter Bereich)

Sportboothäfen haben sich zu wassersportlichen und touristischen Schwerpunkten 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. [2]

Planungsziel der B-Plan-Änderungen 4 und 7 ist daher die Anpassung des Plangebietes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 54 an die geänderten städtebaulichen Bedürfnisse im Bereich des bestehenden Sportboothafens, so dass z. B. eine Touristinformation und Veranstaltungseinrichtungen im Hafenbereich entstehen können, die Anzahl der Shop- und Gastronomieangebote im Hafen erhöht werden kann, Ferienwohnungen auf dem Wasser („Floating Homes“) realisiert werden können und ein Hotel in Wassernähe entstehen kann.

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

Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG [3] sind nach (1) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. D. h. bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff nach § 14 BNatSchG.

Der südliche Bereich des Plangebietes grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet „Strandniederungen südlich Neustadt“ (DE 1930-330) an. Nördlich befindet sich das europäische Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet „NSG Neustädter Binnenwasser“ (DE 1830-301) und östlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“ (DE 1931-391).

Nach der FFH-Richtlinie [4] bzw. nach § 34 BNatSchG in Verbindung mit § 25 LNatSchG S-H [5] ist vor der Zulassung bzw. Durchführung von Projekten / Plänen deren Verträglichkeit mit den für NATURA 2000-Gebiete festgelegten Erhaltungszielen zu prüfen. Der Verträglichkeitsprüfung vorgeschaltet ist eine Vorprüfung, bei der geprüft wird, ob durch das Vorhaben die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen kann. Hierbei wird nicht unterschieden, ob das Vorhaben direkt im Gebiet stattfindet oder von außen Einfluss auf dieses ausübt. Lässt sich eine erhebliche Beeinträchtigung nachweislich nicht ausschließen, muss eine Verträglichkeitsprüfung erfolgen. Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung ist die kumulierende Wirkung von Plänen und Projekten zu berücksichtigen.

In Schleswig-Holstein erfolgt die Verträglichkeitsprüfung anhand des Kleinen Leitfaden zur FFH-Verträglichkeitsprüfung [6].

Als erster Schritt erfolgt die Vorprüfung, d. h. die Prüfung, ob eine Handlung i. S. d. § 10 Abs. 1 Nr. 11 a), b) oder c) BNatSchG (Fassung 2002) oder ein Plan nach § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG (Fassung 2002) vorliegt, die – ggf. im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten - eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000 – Gebietes verursachen können. Als Handlung i. S. d. § 10 Abs. 1 Nr. 11 b) ist ein Eingriff in Natur und Landschaft definiert.

In einer FFH-Vorprüfung wird die Möglichkeit des Auftretens erheblicher Beeinträchtigungen eines Schutzgebiets in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen abgeschätzt.

Wenn und soweit derartige Beeinträchtigungen nicht „offensichtlich ausgeschlossen werden können“ [7] , ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Aufgrund ihres vertiefenden Prüfansatzes erlaubt sie die Ermittlung des Maßes einer Beeinträchtigung, d. h. die Klärung der Frage der Erheblichkeit einer Beeinträchtigung und damit Zulässigkeit des Projektes.

2. Natura 2000-Gebiete

2.1 Übersicht über möglicherweise betroffene Natura 2000-Gebiete

In der folgenden Tabelle sind die im Umfeld des Plangebiets vorkommenden ausgewiesenen NATURA 2000-Gebiete mit ihrer Lage und Abstand zum Vorhaben aufgeführt (vgl. auch Abbildung 2):

Lage zum PG	Bezeichnung	Abstand zum Plangebiet
N	FFH/EGV „NSG Neustädter Binnenwasser“ (DE 1830-301)	785 m
S	FFH „Strandniederungen südlich Neustadt“ (DE 1930-330)	Unmittelbar angrenzend
O	FFH „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“ (DE 1931-391)	3.420 m

Tabelle 1: Übersicht über die im Umfeld des Plangebiets vorkommenden ausgewiesenen NATURA 2000-Gebiete

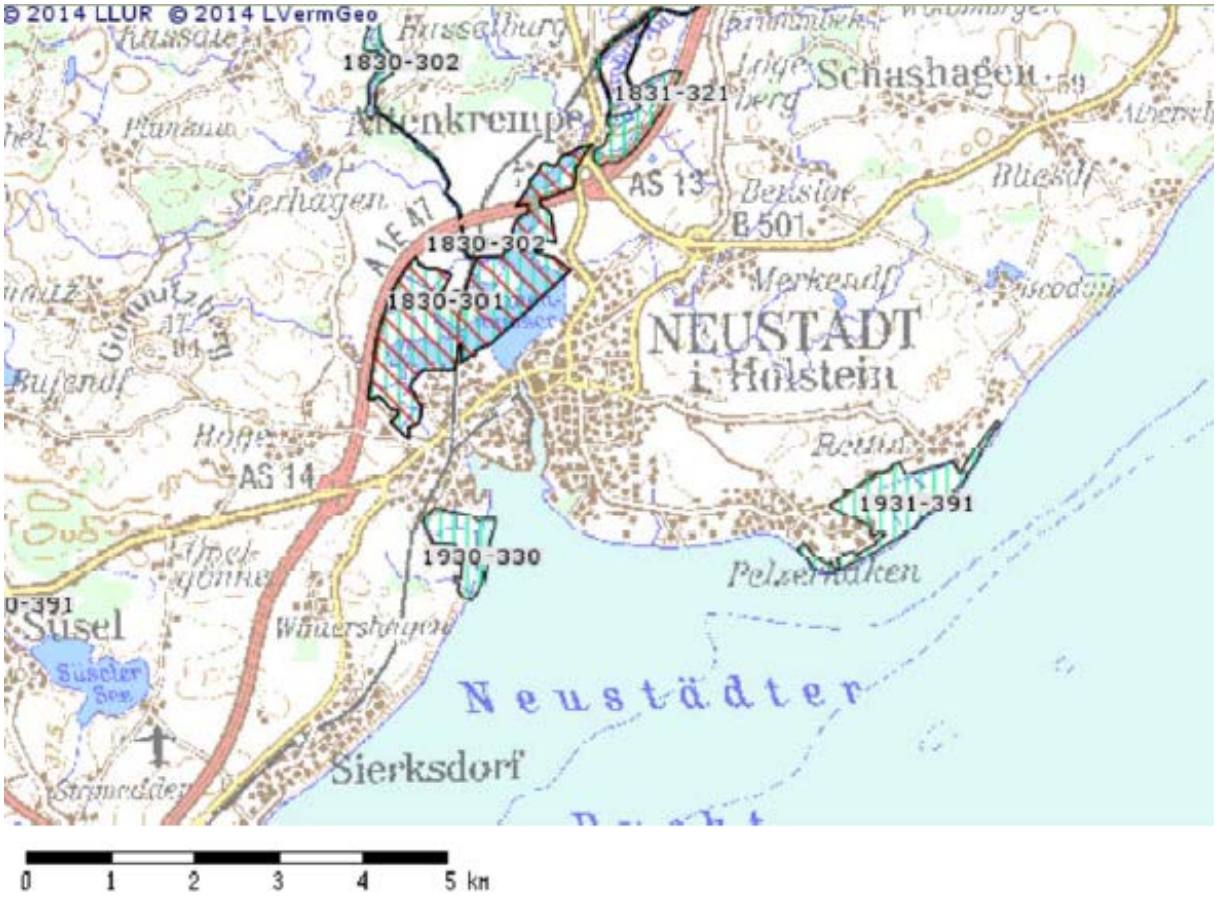


Abbildung 2: NATURA 2000-Gebiete in der Umgebung von Neustadt

2.2 Beschreibung der Schutzgebiete 1830-301 und 1931-391 und ihrer Erhaltungsziele

Für die beiden FFH-Gebiete bzw. das europäische Vogelschutzgebiet „NSG Neustädter Binnenwasser“ (DE 1830-301) und „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“ (DE 1931-391) wird die Anlage 5 des FFH-Erlasses des Umweltministeriums, des Wirtschaftsministeriums, des Ministeriums für Landwirtschaft, Ernährung, Forsten und Fischerei und des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern [8] herangezogen. Unter C sind hier Beispiele für Vorhaben aufgeführt, bei denen in der Regel nicht davon ausgegangen werden kann, dass sie geeignet sind, zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes i. S. d. § 34 BNatSchG zu führen. Die Regelvermutung gilt u. a. für Bebauungspläne, soweit die gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO [9] / § 9 Abs. 1 BauGB [10] festzusetzenden Flächen in einem Abstand von mindestens 300 Metern zu den Natura 2000–Gebieten liegen. Für diese Beispiele ist nach Nr. 7.2.1 des FFH-Erlasses zu verfahren, d. h. es ist eine vereinfachte Vorprüfung vorzunehmen. Die Abstände zu den beiden genannten FFH-Gebieten bzw. dem europäischen Vogelschutzgebiet betragen mit 785 und 3.420 m deutlich über 300 m.

2.2.1 FFH- bzw. EGV-Gebiet „NSG Neustädter Binnenwasser“ (DE 1830-301)

Das FFH- und EGV-Gebiet 1830-301 liegt unmittelbar westlich von Neustadt. [11] Es umfasst als prioritären Lebensraumtyp eine flache Brackwasserlagune (1150) sowie ihre umgebenden Flächen. Die Lagune steht, über eine schmale Verbindung zur Lübecker Bucht, mit dem Salzwasser der Ostsee in Kontakt. Wichtigster Süßwasser-Zufluss aus dem Hügelland ist die Kremper Au. Unter den im Randbereich des Binnenwassers ausgeprägten Lebensraumtypen ist das Vorkommen von großflächigen Salzwiesen (1330) besonders hervorzuheben. Das Gebiet ist Lebensraum für eine artenreiche Brutvogelwelt. Neben Schilfrohrsänger, Rohrweihe, Gänse- und Mittelsäger, Schwarzkehlchen und Rotschenkel kommen unter anderem auch Neuntöter und Eisvogel vor. Außerhalb der Brutzeit sind das Binnenwasser und die zugehörige Umgebung Nahrungs- und Rastplatz für Wasservögel wie den Singschwan.

Als Erhaltungsziele [12] sind die Erhaltung eines großräumigen 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 genannt. Das Gebiet ist Lebensraum für eine artenreiche Brutvogelwelt, die sich vor allem aus Wasser-, Strand- und Wiesenvögeln zusammensetzt. Außerhalb der Brutzeit sind das Binnenwasser und die zugehörige Umgebung Nahrungs- und Rastplatz für Wasservögel nationaler Bedeutung im Sinne der Ramsar-Konvention. Ziel ist die Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes für die einzelnen aufgeführten Lebensraumtypen sowie die Vogelarten und ihrer Lebensräume. Neben der Pflege der Flächen ist hierbei für die Vögel die Störungsarmut während der Brutzeit bzw. der Rast- und Überwinterungszeit hervorzuheben.

Das Gebiet ist gleichzeitig als Naturschutzgebiet ausgewiesen, Wander- und Radwege verlaufen lediglich an den äußeren Grenzen des Gebietes. Seit 2012 existiert ein Managementplan.

Selbst wenn die durch das geplante Vorhaben sich zusätzlich in der Region aufhaltenden Menschen das FFH/EGV-Gebiet besuchen, ist durch die Wegeführung sichergestellt, dass **erhebliche Beeinträchtigungen** des Schutzgebietes bzw. der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes durch das geplante Vorhaben **ausgeschlossen** sind. Als Gefährdungen sind so im Standarddatenbogen [13] auch nicht der Tourismus sondern fehlende extensive Nutzung bzw. Pflege, Artenschwund, Abtrennung wichtiger Flächen vom Ostseewassereinfluss und Entwässerung genannt.

2.2.2 FFH-Gebiet „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“ (DE 1931-391)

Das FFH-Gebiet 1931-391 mit einer Größe von 100 ha liegt etwa 5 km östlich von Neustadt an der Ostseeküste. [14] Die Strandlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin hat sich vor einem Kliff durch Wind und Strömungen gebildet. Sie umfasst neben dem heute

mit Waldmeister-Buchenwald (9130) bewaldeten Kliff eine als Grünland genutzte ehemalige Lagunenniederung („Rettiner Wiesen“) sowie die vorgelagerten Küstendünen, Strandwälle und Strandbereiche.

Übergreifendes Ziel ist die Erhaltung einer Strandlandschaft mit einer vollständigen Abfolge von ehemaligen, heute naturnah bewaldetem Kliff über einer als Grünland genutzten, aktuell künstlich entwässerten Lagunenniederung in unterschiedlich ausgeprägten Übergängen zum Küstendünen-/Strandwallsystem und vorgelagertem Strand. [15] Für den Lebensraumtyp 1150 – Lagunen des Küstenraumes (Strandseen) soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.

Als Gefährdungen werden in erster Linie touristische Einrichtungen, Erschließung der Dünenkämme mit befestigten Wegen, parkähnliche Gestaltung von Dünenbereichen, Strand- und Badebetrieb, Vertrittschäden/Erosion sowie die Einleitung ungenügend geklärter Abwässer in Gräben der Rettiner Wiesen angesehen. [16]

Ein Managementplan existiert zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes bzw. der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes durch das geplante Vorhaben können insbesondere aufgrund der Entfernung zum Schutzgebiet **ausgeschlossen** werden.

Die Vorprüfung für die beiden vorgenannten FFH-Gebiete endet hiermit.

2.3 Beschreibung des Schutzgebietes 1930-330 und seiner Erhaltungsziele

2.3.1 Beschreibung FFH „Strandniederungen südlich Neustadt“ (DE 1930-330)

Das FFH-Gebiet „Strandniederungen südlich Neustadt“ mit einer Größe von 46 ha liegt an der Ostseeküste unmittelbar südlich von Neustadt. Die maximale Nord-Süd-Ausdehnung beträgt etwa 1.000 m und die maximale Ost-West-Ausdehnung etwa 850 m. [17]

Das Gebiet umfasst die südlich des Yachthafens Neustadt gelegenen „Holmer Salzwiesen“ und den südlich angrenzenden Küstensaum. Im Norden grenzt das Gebiet an den Bereich der Marina und das Hafengelände; der Strandbereich der Marina liegt bereits innerhalb des FFH-Gebietes. Im Nordwesten bilden die Straße „Am Holm“ sowie der „Holmer Weg“ die Grenze. Im südlichen Bereich ist ein breiter Ackerstreifen in das Gebiet eingeschlossen. Ein etwa 150 m breiter Streifen der Wasserflächen der Lübecker Bucht begrenzt das Gebiet seeseitig. Die „Holmer Salzwiesen“ sind als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 18 LNatSchG S-H ausgewiesen.

Am 01.09.2004 wurde das FFH-Gebiet der EU gemeldet, es steht seit dem 08.01.2010 unter Schutz. 70 % des Gebietes liegen im Kreis Ostholstein, 30 % sind Meeresgebiete ohne Zuordnung. [18]

Bei dem FFH-Gebiet handelt es sich nach der Gebietsbeschreibung zum Standarddatenbogen [19] um eine kaum erschlossene kleine Küstenniederung mit zwei kleineren, bei Ostseehochwasser überfluteten Strandniederungen, davon eine mit kleinem offenem Brackwasserweiher. Einbezogen wurde die in diesem Bereich liegende 3-8 m hohe Steilküste und der teils sandige, teils steinige Strand mit vorgelagertem Flachwasserbereich der Ostsee (1160).



Abbildung 3: FFH 1930-330, Quelle: Natura 2000 Netzwerk Viewer, 11.09.2014

In der Strandniederung ist ein typischer Komplex aus Strandseen als prioritärer Lebensraumtyp (1150), Brackröhrichten, Salzwiesen (1330) und anschließenden Nass- und Feuchtgrünländern ausgebildet. Das vorgelagerte Strandwallsystem weist eine typische Abfolge von Primärdünen (2110), Sand- bzw. teilweise bewachsenen Kiesstränden (1220) und Spülsäumen (1210) auf. In südlicher Richtung schließen sich ein Steilküstenbereich (1230) sowie eine kleine Niederung an.

Die Flachwasserkomplexe mit hoher Salinität nehmen 30 % des Gebietes ein, Feuchtgrünlandkomplexe auf mineralischen Böden machen 22 %, Salzgrünlandkomplex ohne Tideneinfluss [Ostsee] 20 %, Ackerkomplexe 10 %, Grünlandkomplexe mittlerer Standorte 7 %, Flachwasserkomplexe mit geringer Salinität 5 %, Moränensteilküstenkomplexe 2 %, Laubwaldkomplexe (bis 30 % Nadelbaumanteil) 2 % und Sandstrand- und Küstendünenkomplexe 2 % des Gebietes aus.

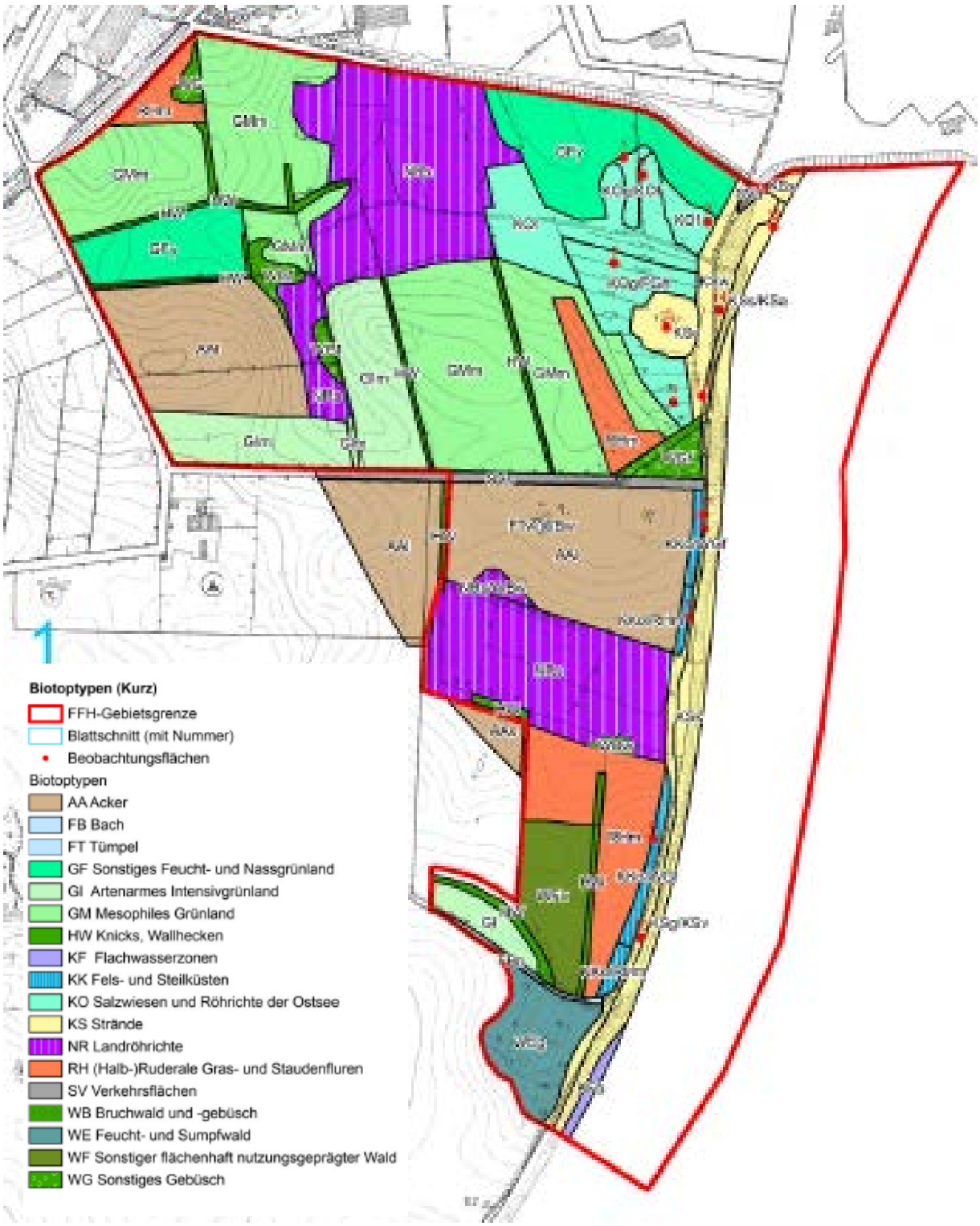


Abbildung 4: Auszug aus Karte Biotoptypen FFH-Folgemonitoring, Gebiet:1930-330, Stand 15.03.2010 [17]

Im Jahre 2008 erfolgte innerhalb des FFH-Gebietes eine erneute Kartierung [17]. Danach stellt sich das Gebiet wie folgt dar (s. auch Abbildung 4):

Die höher gelegenen Bereiche sind fast durchweg landwirtschaftlich geprägt. Es dominiert die Ackernutzung. Lediglich im Süden des Gebietes treten in höher gelegenen Bereichen auf lehmigen Standorten Aufforstungsflächen auf. Im Süden stockt im Küstenbereich (aber nicht überflutungsbeeinflusst) ein kleines Wäldchen mit Dominanz von Birken, Bergahorn, Eschen und vereinzelten Buchen. Die überflutungsbeeinflussten Grünlandbereiche im Norden sind vollständig aufgelassen und größtenteils verschilft, bzw. zeigen starke Verschilfungstendenzen. Die ursprünglich kurzrasigen Salzwiesen sind im Gebiet

nur noch sehr kleinflächig und in einem artenarmen Zustand ausgebildet. Der Bereich südlich der Marina zeigt landeinwärts noch nach etwa 200 m einen erkennbaren Einfluss von Salzwasser (Auftreten von typischen Salzwiesenarten). Die daran landeinwärts anschließenden etwas höher gelegenen Röhrichtbereiche weisen keinen erkennbaren Salzeinfluss mehr auf und werden vermutlich nur durch Grundwasser beeinflusst.

Weiter südlich tritt im Küstenbereich eine weitere Einsenkung auf, die vollständig von Schilf bewachsen ist. Hier ist kein Salzeinfluss mehr erkennbar.

Die Strandbereiche werden nur sehr locker und vereinzelt von Schilf bewachsen. Einjährige Strandvegetation konnte nur sehr lokal nachgewiesen werden.

Die Steilküstenbereiche unterliegen einer natürlichen und ungestörten Küstendynamik.

Primärdünen konnten nicht nachgewiesen werden. Möglicherweise ist dies aber durch ein kurz vor der Kartierung stattgefundenes Hochwasserereignis zu begründen.

Kürzel	Bezeichnung	Fläche (in ha)
AA	Acker	6,24
FB	Naturnaher Bach	0,09
FT	Tümpel	0,02
GF	Sonstiges artenreiches Feucht- und Nassgrünland	2,50
GI	Artenarmes Intensivgrünland	2,32
GM	Mesophiles Grünland frischer bis mäßig feuchter Standorte	6,65
HW	Knicks, Wallhecken	0,88
KF	Fels- und Steilküsten	0,39
KO	Salzwiesen und Röhrichte der Ostsee	2,41
KS	Strände	3,00
NR	Landröhrichte	6,15
RH	(Halb-) Ruderale Gras- und Staudenfluren	2,36
SV	Biotope der Verkehrsanlagen/ Verkehrsflächen incl. Küstenschutz	0,24
WB	Bruchwald und -gebüsch	0,05
WE	Feucht- und Sumpfwälder der Quellbereiche und Bachauen sowie grundwasserbeeinflusster Standorte	0,90
WF	Sonstige flächenhaft nutzungsgeprägte, naturfernere Wälder, Aufforstungsflächen und sonstige forstliche Nutzflächen	0,91
WG	Sonstige Gebüsche	0,60

Tabelle 2: im Gebiet kartierte Biotoptypen mit Flächenangaben [17]

Als besondere Funde der Flora werden in der Folgekartierung Salzmiere (*Honckenya peploides*), Strand-Aster (*Aster tripolium*), Strand-Dreizack (*Triglochin maritimum*), Strand-Wegerich (*Plantago maritima*) und Blaugrüne Segge (*Carex flacca*) genannt. Letztere gehört der Vorwarnliste der Roten Liste S-H [20] an.

In dem von der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein beauftragten Entwicklungskonzept „Strandniederungen südlich Neustadt“ inklusive der Salzwiesen am Holm [21] aus dem Jahre 2008 werden zudem noch folgend Arten genannt: Salz-Binse (*Juncus gerardii*), Milchkraut (*Glaux maritima*), Erdbeer-Klee (*Trifolium fragiferum*), Flügelsamige Schuppenmiere (*Spergularia media*), Salz-Schuppenmiere (*Spergularia salina*) und Queller (*Salicornia*) sowie am Strand Meer-Senf (*Cakile maritima*). Im Schilf kommen sehr vereinzelt Brackröhrichtarten wie Sumpf-Gänsedistel (*Sonchus palustris*) und Erz-Engelwurz (*Angelica archangelica*) vor. Weiterhin ist der Rot-Schwingel (*Festuca rubra*) verbreitet, Andel (*Puccinellia maritima*) kommt vereinzelt vor.

Für die Strand-Aster (*Aster tripolium ssp. Tripolium*), den europäischen Meersenf (*Cakile maritima*), die Salzmiere (*Honckenya peploides*), die Salz-Binse (*Juncus gerardii*), den Strand-Wegerich (*Plantago maritima ssp. maritima*), den Andel (*Puccinellia maritima*), den Kurzähren-Queller (*Salicornia europaea*), den Salzwatt-Queller (*Salicornia procumbens*), den Schlickwatt-Queller (*Salicornia stricta*) und die Flügelsamige Schuppenmiere

(*Spergularia media*) hat Schleswig-Holstein nach der Roten Liste 5.4 eine besondere Verantwortung.

Inzwischen wurde ein Teil der Ackerflächen in Grünland umgewandelt, das extensiv beweidet wird. Hauptpächterin ist die Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein.

Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse nach Anhang I FFH-RL

Natürliche Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse sind Lebensräume im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten (Def. Art. 2 FFH-RL), die:

• im Bereich ihres natürlichen Vorkommens vom Verschwinden bedroht sind oder

• infolge ihres Rückgangs oder aufgrund ihres an sich schon begrenzten Vorkommens ein geringes natürliches Verbreitungsgebiet haben oder

• typische Merkmale der alpinen, atlantischen, kontinentalen, makronesischen, mediterranen und/oder boreale Regionen aufweisen.

Diese Lebensraumtypen sind in Anhang I der FFH-RL aufgeführt.

Als prioritäre Lebensräume nach Art. 1 der FFH-RL werden die natürlichen Lebensräume im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten bezeichnet, die vom Verschwinden bedroht sind, und für deren Erhaltung der Gemeinschaft aufgrund der natürlichen Ausdehnung dieser Lebensraumtypen eine besondere Verantwortung zukommt. Die prioritären Lebensraumtypen sind in Anhang I der FFH-RL mit einem * gekennzeichnet.

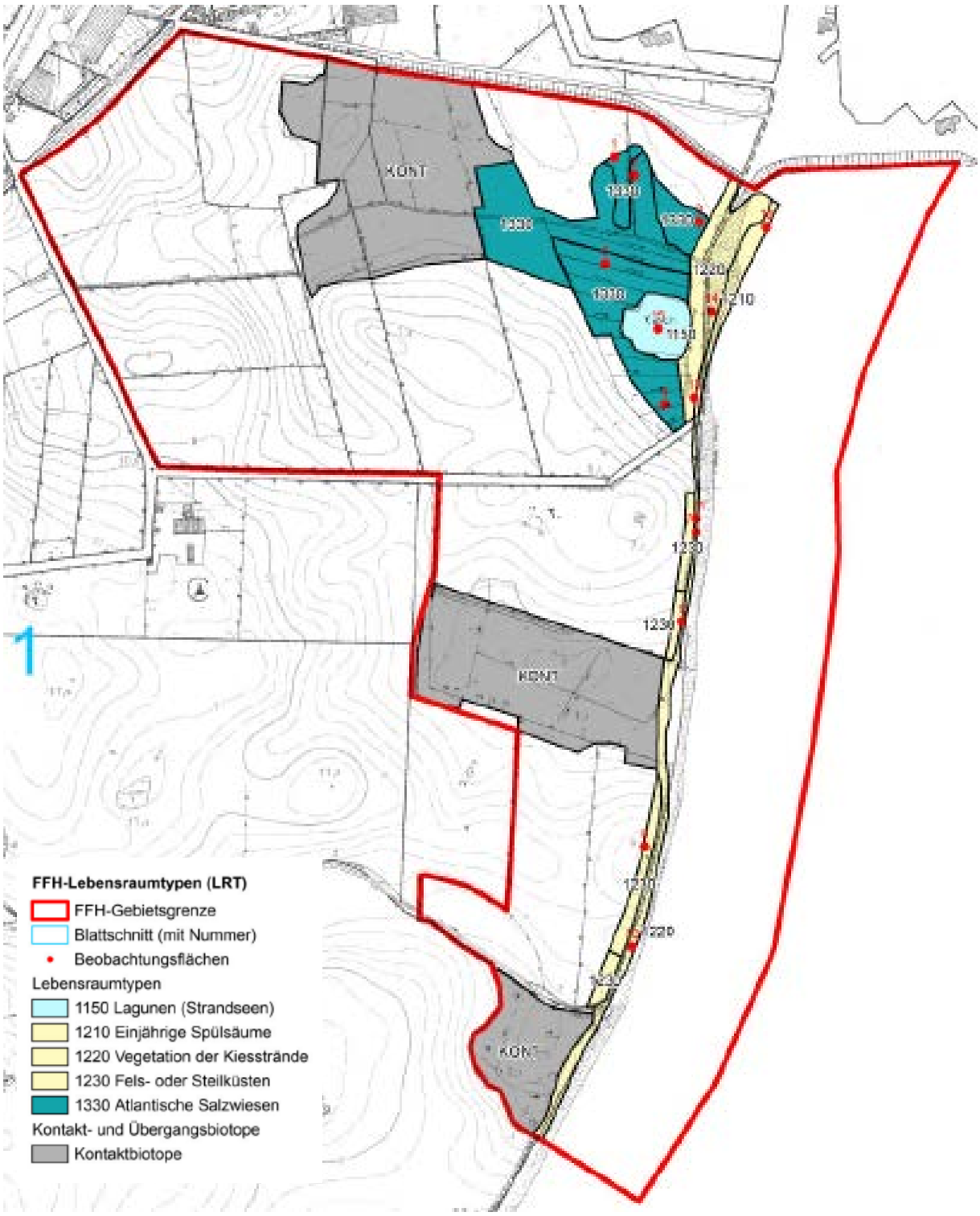


Abbildung 5: Auszug aus Karte Lebensraumtypen FFH-Folgemonitoring, Gebiet: 1930-330, Stand 15.03.2010 [17]

Folgende Lebensraumtypen kommen lt. Standarddatenbogen und der Folgekartierung im FFH-Gebiet „Strandniederungen südlich Neustadt“ vor (s. Abbildung 5):

		Angaben Standarddatenbogen (Stand 06.2004)			Kartierung 2008		
EU-Code	**Lebensraumtypen**	**Flächengröße in ha**	**Flächengröße in %**	**Erhaltungszustand**	**Flächengröße in ha**	**Flächengröße in %**	**Erhaltungszustand**
1150	*Lagunen des Küstenraumes (Strandseen)	7 ha	15,2 %	B	0,32 ha	0,7 %	B
1160	flache große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen u. Seegraswiesen)	12 ha	26,09 %	B	war nicht Gegenstand der Kartierung		
1210	Einjährige Spülsäume	0,5 ha	1,1 %	C	0,22 ha	0,48 %	B
1220	Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände	0,5 ha	1,1 %	B	1,13 ha	2,46 %	B
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und –Steilküsten mit Vegetation	1 ha	2,2 %	C	0,39 ha	0,85 %	C
1330	Atlantische Salzwiesen (Glauco-Puccinellitalia maritimae)	3 ha	6,5 %	C	2,41 ha	5,24 %	C
2110	Primärdünen	0,5 ha	1,09%	C	Konnte bei der Kartierung nicht festgestellt werden		

Tabelle 3: Lebensraumtypen FFH-1930-330

Auf einem Symposium, das im März 2010 zu dem Thema marine FFH Lebensraumtypen in Nord-und Ostsee stattfand [22], ist ein Kartenausschnitt des Institut für Geowissenschaften, Sedimentologie, Küsten-und Schelfgeologie der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel dargestellt, der für den an die terrestrischen Lebensräume angrenzenden Bereich anstelle des in dem Standarddatenbogen genannten Lebensraumtyps 1160 - flache große Meeresarme und –buchten den Lebensraumtyp 1170 – Riffe darstellt. Es handelt sich hierbei allerdings um eine grobe Lokalisierung und Beurteilung potentieller FFH-Lebensräume auf Basis allgemeiner geologischer, hydrologischer, geomorphologischer und biologischer Daten (Status 1 Lebensräume). In wie weit es sich hier wirklich um den Lebensraumtyp 1170 handelt, kann nur durch direkte Probenentnahme und Geländeerkundungen ermittelt werden.

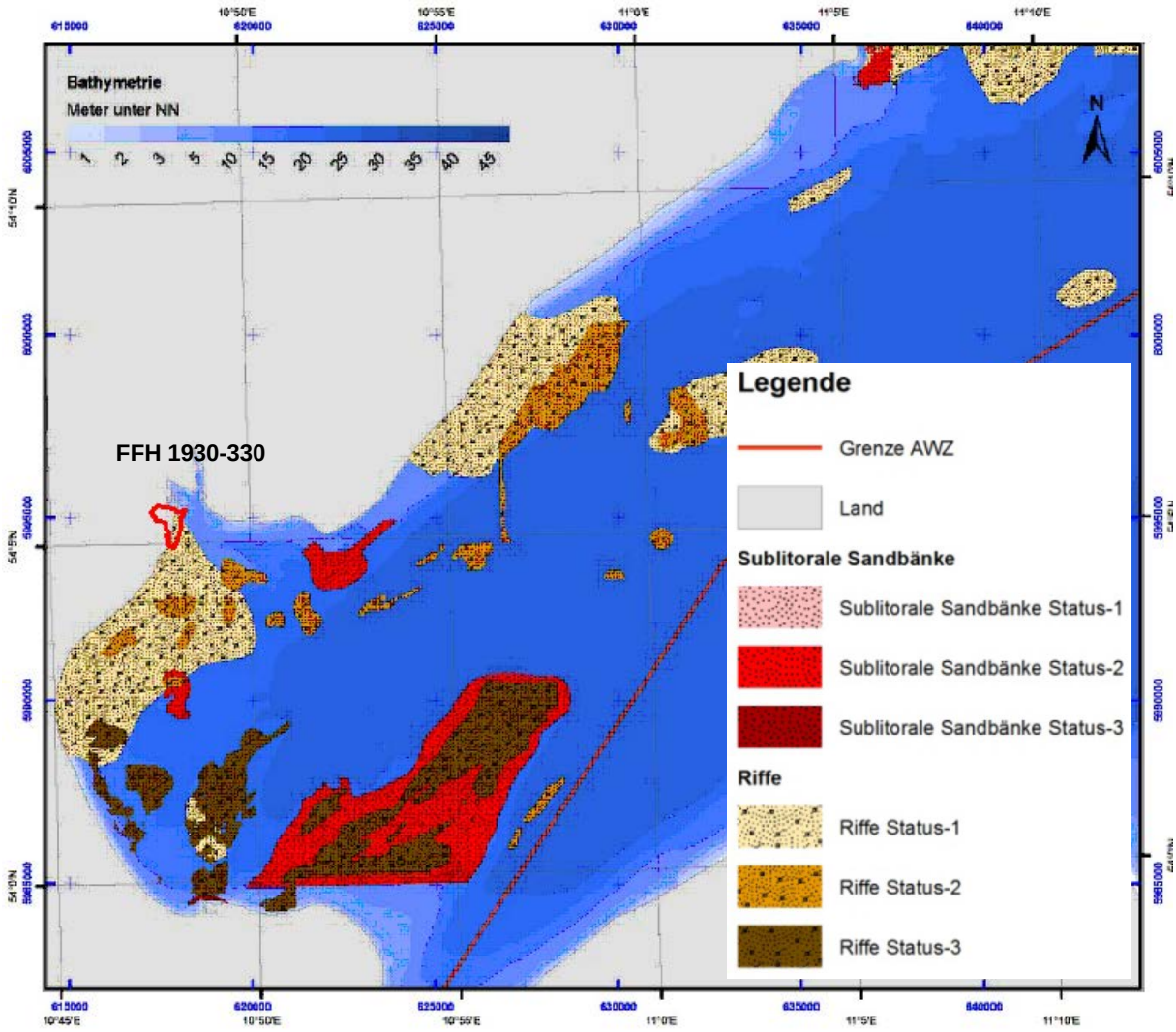


Abbildung 6: Ausschnitt aus Karte Ostsee: Status 3 Lebensräume [22] mit Ergänzung des FFH-Gebietes

Arten von gemeinschaftlichem Interesse nach Anhang II FFH-RL

Arten von gemeinschaftlichem Interesse sind nach der Definition in Art. 1 der FFH-RL Tier- und Pflanzenarten im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten, die

• bedroht sind, außer denjenigen, deren natürliche Verbreitung sich nur auf Randzonen des genannten Gebietes erstreckt und die weder bedroht noch im Gebiet der westlichen Paläarktis potenziell bedroht sind, oder

• potenziell bedroht sind, d. h., deren baldiger Übergang in die Kategorie der bedrohten Arten als wahrscheinlich betrachtet wird, falls die ursächlichen Faktoren der Bedrohung fortdauern, oder

• selten sind, d. h., deren Populationen klein und, wenn nicht unmittelbar, so dort mittelbar bedroht oder potenziell bedroht sind; diese Arten kommen entweder in begrenzten geographischen Regionen oder in einem größeren Gebiet vereinzelt vor oder

• endemisch sind und infolge der besonderen Merkmale ihres Habitats und/oder der potenziellen Auswirkungen ihrer Nutzung auf ihren Erhaltungszustand besondere Beachtung erfordern.

Für die Arten von gemeinschaftlichem Interesse, die in Anhang II der FFH-RL aufgeführt sind, müssen die Mitgliedsstaaten besondere Schutzgebiete ausweisen, die den Fortbestand oder gegebenenfalls die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Habitate dieser Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet gewährleisten.

Als prioritär werden die Arten von gemeinschaftlichem Interesse bezeichnet, für deren Erhaltung der Gemeinschaft aufgrund der natürlichen Ausdehnung dieser Arten eine besondere Verantwortung zukommt. Diese Arten sind in Anhang II der FFH-RL mit * gekennzeichnet.

Aussagen über Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie sind weder im Standarddatenbogen noch in der Folgekartierung vorhanden.

Im Standarddatenbogen (Stand 2004) wurden insgesamt 7 Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie genannt, bei der Folgekartierung wurden lediglich 6 festgestellt. Da innerhalb des FFH-Gebietes aber die Voraussetzungen gegeben sind, dass sich eine Primärdüne (dieser Lebensraumtyp wurde bei der Kartierung 2008 nicht gefunden) bildet, wird dieser Lebensraumtyp im Weiteren mit betrachtet.

Da weiterhin die Möglichkeit besteht, dass es sich zumindest in Teilbereichen der marinen Flächen des FFH-Gebietes um Riffe handelt, wird auch dieser Lebensraumtyp in die Bewertung mit einbezogen.

2.3.2 Erhaltungsziele FFH „Strandniederungen südlich Neustadt“ (DE 1930-330)

Schutzzweck

Der Schutzzweck 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, des sich nach Süden anschließenden Steilküstenbereiches mit angeschlossener kleiner Niederung und des vorgelagerten Flachwasserbereiches der Ostsee. [23]

Die Schutzwürdigkeit liegt nach Standarddatenbogen in der kleinen, aber kaum beeinträchtigten Lagunensituation mit umgebenden naturnahen Biotopkomplexen.

Erhaltungsziele für Lebensraumtypen

Das Gebiet ist für die Erhaltung der Lebensraumtypen 1150* Lagunen des Küstenraumes (Strandseen), 1230 Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und –Steilküsten mit Vegetation und 1330 Atlantische Salzwiesen (Glauco-Puccinellitalia maritimae) von besonderer Bedeutung und für die Lebensraumtypen 1160 flache große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen u. Seegraswiesen), 1210 Einjährige Spülsäume, 1220 Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände und 2110 Primärdünen von Bedeutung.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die jeweils wichtigsten Kriterien für die Erhaltung der einzelnen Lebensraumtypen.

Aspekte für die Ziele der Lebensraumtypen, für die das Gebiet von besonderer Bedeutung ist	**1150***	**1230**	**1330**				
Aspekte für die Ziele der Lebensraumtypen, für die das Gebiet von Bedeutung ist				**1160**	**1210**	**1220**	**2110**
Erhaltung vom Meer beeinflusster ausdauernd oder zeitweise vorhandener Gewässer und deren Verbindungen zur Ostsee	X						
Erhaltung der weitgehend natürlichen hydrophysikalischen und hydrochemischen Gewässerverhältnisse und Prozesse und der hydrologischen Bedingungen in der Umgebung der Gewässer	X						
Erhaltung der prägenden Sediment-, Strömungs-und Wellenverhältnisse im Küstenbereich sowie der durch diese bewirkten Morphodynamik	X						
Erhaltung weitgehend störungsfreier Küstenabschnitte	X						
Erhaltung der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen	X	X	X		X	X	X
Erhaltung der biotopprägenden Dynamik der Fels-und Steilküsten mit den lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen		X					
Erhaltung der unbebauten und unbefestigten Bereiche ober- und unterhalb der Steilküsten zur Sicherung der natürlichen Erosion und Entwicklung		X					
Erhaltung der weitgehend natürlichen Sediment-, Strömungs- und Wellenverhältnisse vor den Steilküsten		X					
Erhaltung weitgehend natürlicher Morphodynamik des Bodens und der Bodenstruktur			X				
Erhaltung der weitgehend natürlichen hydrophysikalischen und hydrochemischen Verhältnisse und Prozesse			X				
Erhaltung der Salzwiesen mit charakteristisch ausgebildeter Vegetation und ihrer ungestörten Vegetationsfolgen (Sukzession)			X				
Erhaltung der weitgehend natürlichen Morphodynamik des Bodens, der Flachwasserbereiche und der Uferzonen				X			
Erhaltung der weitgehend natürlichen hydrophysikalischen und hydrochemischen Gewässerverhältnisse und Prozesse				X			
Erhaltung der Biotopkomplexe und ihrer charakteristischen Strukturen und Funktionen mit z. B. eingelagerten kleinen Riffen, Sandbänken und Seegrasbeständen und ihrer Dynamik				X			
Erhaltung der natürlichen Überflutungen					X	X	
Erhaltung der weitgehend natürlichen Sediment-und Strömungsverhältnisse im Küstenbereich					X	X	

Aspekte für die Ziele der Lebensraumtypen, für die das Gebiet von besonderer Bedeutung ist	**1150***	**1230**	**1330**				
Aspekte für die Ziele der Lebensraumtypen, für die das Gebiet von Bedeutung ist				**1160**	**1210**	**1220**	**2110**
Erhaltung der weitgehend natürlichen Dynamik an Küstenabschnitten mit Spülsäumen					X		
Erhaltung der weitgehend natürlichen Dynamik ungestörter Kies-und Geröllstrände und Strandwalllandschaften						X	
Erhaltung unbeeinträchtigter Vegetationsdecken						X	X
Erhaltung der ungestörten Vegetationsfolge (Sukzession)						X	X
Erhaltung der natürlichen Sediment-und Strömungsverhältnisse im Küstenbereich mit frisch angeschwemmten Sänden							X
Erhaltung der natürlichen Sanddynamik und Dünenbildungsprozesse							X

Tabelle 4: Zusammenstellung der jeweils wichtigsten Aspekte für die Erhaltung des jeweiligen Lebensraumtypes gemäß Amtsblatt vom September 2006

Eine besondere Gefährdung besteht lt. Standarddatenbogen durch die fehlende Pufferung der Steilküste (Wanderweg, Acker direkt angrenzend), durch eine eingeschränkte bzw. veränderte Küstendynamik durch den angrenzenden Hafen sowie durch den Strand- und Badebetrieb. In der Folgekartierung wird ebenfalls die Eutrophierung der Küstenbereiche durch intensive Landwirtschaft unmittelbar oberhalb der Steilküste als Beeinträchtigung für das Gebiet angesehen. Weiterhin werden hier die Nutzungsaufgabe und die daraus resultierende Verschilfung der ehemaligen Salzwiesen genannt. Als eine weitere Beeinträchtigung wird hier die Störung der Rastgebiete und Brutgebiete für Vögel im Bereich zwischen Marina und Holmer Weg genannt. Einzelne Vogelarten werden aber nicht benannt (s. 2.3.1).

3. Beschreibung des Vorhabens sowie der relevanten Wirkfaktoren

3.1 Technische Beschreibung der Vorhaben

3.1.1. B-Plan Nr. 54, 4. Änderung

Die Planung ist bisher im Aufstellungsverfahren. Gemäß den Planungen, die Inhalte der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) waren, wird von folgenden Grundsätzen ausgegangen, die im weiteren Planverfahren such Ziel der städtebaulichen Planung sind. Somit sind noch Änderungen in der Festsetzungsform zu erwarten; jedoch keine wesentlichen Änderungen in Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das Sonstige Sondergebiet "Sportboothafen" soll ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen dienen, die zum Betrieb des freizeitorientierten Sportboothafens gehören. [24]

Die $SO_{2,\ 3}$ umfassen einen Teil der in dem derzeit rechtskräftigen B-Plan mit der Zweckbestimmung Sportboothafen festgesetzten Wasserflächen.

Zulässig sind in diesen $SO_{2,\ 3}$ Gebieten:

1. schwimmende Häuser als Ferienhäuser/Ferienwohnungen bzw. als Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. Sportboote,

3. Stege für Sportboote und schwimmende Häuser als Ferienhäuser/Ferienwohnungen bzw. als Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

4. Anlagen und Einrichtungen, die dem Sportboothafen und der Seerettung dienen,

5. sanitäre Anlagen (Servicestationen) zu Gunsten der Nutzer des Sportboothafens,

6. Molen.

Für die Gebiete gelten folgende Festsetzungen: es ist die offene Bauweise vorgeschrieben, die Grundflächenzahl beträgt 0,7, die Geschossflächenzahl 0,5. Es darf höchstens 1 Vollgeschoss gebaut werden, die maximale Höhe beträgt 10,50 m über Erdgeschossfußbodenhöhe.

Nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ist die zulässige Grundfläche je Ferienhaus bzw. je schwimmenden Haus als Ferienhaus bzw. als Betrieb des Beherbergungsgewerbes auf 130 m² (= 90 m² Gebäude + Terrasse) begrenzt.

Danach können in dem SO_2 maximal 23 und in dem SO_3 maximal 7 schwimmende Häuser als Ferienhäuser/Ferienwohnungen entstehen. Für diese 30 „Floating Homes“ entfallen 60 der vorhandenen Liegeplätze für Yachten. Davon ausgehend, dass in den schwimmenden Häusern je 4 Personen übernachten, würden sich so 120 Personen zusätzlich innerhalb des Geländes aufhalten. Durch den damit verbundenen Wegfall der 60 Yachten-Liegeplätze reduziert sich die Anzahl der Personen innerhalb des Geländes (ausgehend von 4 Personen je Yacht) jedoch um bis zu 240, so dass sich durch

die schwimmenden Häuser die Gesamtzahl der Menschen innerhalb des Hafenbereiches reduziert.

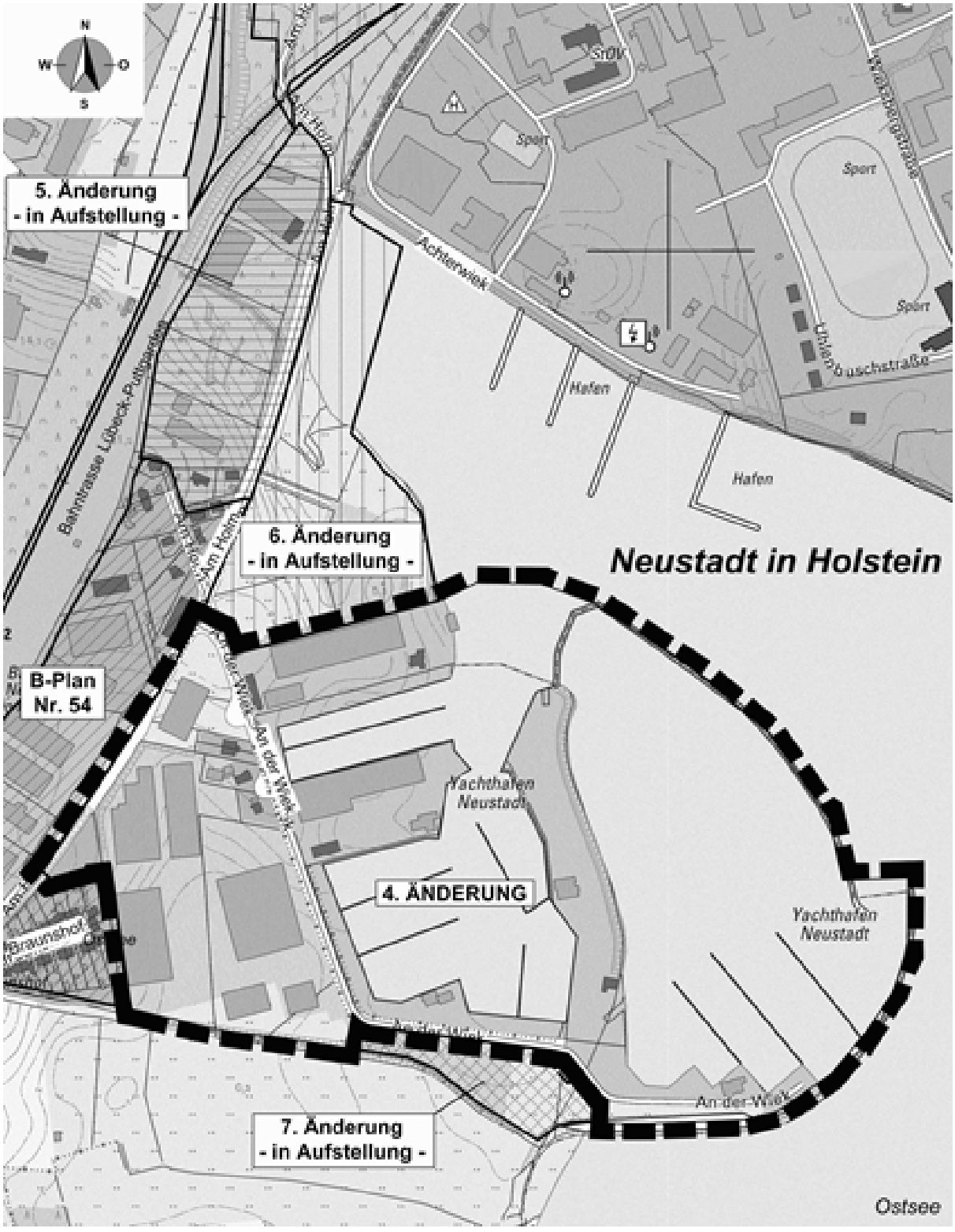


Abbildung 7: B-Plan Nr. 54, 4. Änderung

Innerhalb des SO_2-Gebietes ist nach § 16 Abs. 5 i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO eine Überschreitung der für das SO_2-Gebiete geltenden Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen, die als Mole dienen, zulässig.

Die $SO_{1,\ 4}$ –Gebiete umfassen den größten Bereich der Landflächen mit Ausnahme der Verkehrsflächen und eines kleinen Mischgebietes am westlichen Rand des Plangebietes.

In den $SO_{1, 4}$ –Gebieten sind

1. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die dem Bau, der Wartung, der Pflege und der Lagerung von Booten dienen, sowie die dazugehörigen Lagerhäuser und Lagerplätze,

2. Verkaufseinrichtungen, die dem Betrieb des Sportboothafens dienen,

3. dem Tourismus dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden und einer Sortimentsbegrenzung mit folgenden Sortimenten: Bücher/Zeitschriften, Bekleidung/Lederwaren/Schuhe, Foto/Optik, Uhren/Schmuck, Spielwaren/Sportartikel, Lebensmittel/Getränke, Drogerie/Kosmetik,

4. Schank- und Speisewirtschaften,

6. Ferienwohnungen/Ferienhäuser,

7. der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,

8. bauliche Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,

9. Anlagen, die der Seerettung dienen,

10. sanitäre Anlagen (Servicestationen) zu Gunsten der Nutzer des Sportboothafens sowie der Öffentlichkeit,

11. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem jeweiligem Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

12. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Für die Sondergebiete$_{1, 4}$ werden folgende Festsetzungen angestrebt: es ist eine abweichende Bauweise zulässig, d. h. es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig. Es gibt Bereiche in denen höchstens 2 Vollgeschosse mit einer maximalen Höhe von 10,50 m über Erdgeschossfußbodenhöhe gebaut werden dürfen, und Bereiche mit 3 Vollgeschossen und einer maximalen Höhe von 13 m über Erdgeschossfußbodenhöhe. Während in dem SO_1 die maximale Grundflächenzahl 0,5 und die Geschossflächenzahl 1,0 beträgt, sind es in dem SO_4 0,4 und 0,8. Die zulässigen Grundflächen dürfen in dem SO_1 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 und in dem SO_4 bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Für das Mischgebiet gilt die offene Bauweise, es sind höchstens 2 Vollgeschosse mit einer maximalen Höhe von 10,5 m über Erdgeschossfußbodenhöhe und eine maximale Grundflächenzahl von 0,35 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 zulässig. Die zulässigen Grundflächen dürfen in dem Mischgebiet durch die Grundflächen des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Mischgebietes und somit im Plangebiet unzulässig.

3.1.2 B-Plan Nr. 54, 7. Änderung

Im Bereich der 7. Änderung des B-Plangebietes Nr. 54, d. h. im Süden des B-Plangebietes soll an den Strand anschließend ein Hotelneubau entstehen, da immer mehr der älter werdenden Bootseigner lieber hotelseitig übernachten als auf dem eigenen Schiff. D. h. es werden nicht im gleichen Umfang zusätzliche Menschen in das Gebiet kommen, wie Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden, sondern ein Teil der Menschen, die am Tage mit dem Boot unterwegs sind, sich also ohnehin schon in

dem Gebiet aufhalten, werden in dem neuen Hotel übernachten. Neben den etwa 120 Zimmereinheiten mit weniger als 300 Betten werden Veranstaltungsräume und Wellnesseinrichtungen neu entstehen. Westlich hiervon ist die Errichtung eines Parkdecks geplant. Das Gelände liegt derzeit auf einer Höhe von etwa 2,70 m über NN.

Der überwiegende Bereich der Planzeichnung 1 der 7. Änderung wird als ein sonstiges Sondergebiet Hotel ausgewiesen (SO_{Hotel}). [25] Das Sondergebiet - Hotel - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Unterbringung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes als Hotel dienen.

Im gesamten SO sind

1. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,

2. Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,

3. Stellplätze, Parkdecks bzw. Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen

zulässig. Für die eigene Werbung sind maximal 10 freistehende Fahnenmasten, zwei Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst bis zu einer Fläche von je 25 m² und ein freistehender Standpylon bis 8,0 m über NN zulässig.

Das Sondergebiet ist in drei Baugebiete aufgeteilt. In dem SO_1 sind darüber hinaus nur zulässig:

1. die zum Hotel gehörenden weniger als 300 Betten in Zimmern ohne zugeordnete Küchen und Kochstellen,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Konferenz- und Gesellschaftsräume,
4. 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,
6. insgesamt zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Es sind vier Vollgeschosse in einer abweichenden Bauweise, d. h.in einer Länge von über 50 m zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 25 m über NN, die maximale Grundfläche 2.300 m² und die maximale Geschossfläche 6.600 m². Die Zahl der Vollgeschosse kann durch ein Kellergeschoss als Vollgeschoss erhöht werden, wenn die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Hauptanlage für gewerbliche Zwecke nicht niedriger als 0,75 m über NN liegt und es nicht Wohnzwecken dient. Dann ist auch die Erhöhung der Geschossflächenzahl um 2.300 m² zulässig.

In dem SO_2 sind ebenfalls Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 14,5 m über NN, die Grundfläche ist mit maximal 2.100 m² und die Geschossfläche mit 1.700 m² angegeben. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse kann jedoch durch ein Kellergeschoss als Vollgeschoss erhöht werden, wenn die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Hauptanlage für gewerbliche Zwecke nicht niedriger als 0,75 m über NN liegt und es nicht Wohnzwecken dient. Dann ist auch die Erhöhung der Geschossflächenzahl um 2.100 m² zulässig. Weiterhin kann als Ausnahme die festgesetzte "Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß" im SO_2-Gebiet um ein Vollgeschoss erhöht werden, wenn das darunter liegende Geschoss als Tiefgarage/Parkdeck dient. Trifft die Voraussetzung zu, ist die Erhöhung der festgesetzten Geschossfläche um 500 m² zulässig.

Darüber hinaus ist im SO_3-Gebiet eine Schank- und Speisewirtschaft in der offenen Bauweise mit einem Vollgeschoss und einer Grundfläche von bis zu 750 m² und einer Geschossfläche von 100 m² zulässig, die als temporärer Außenstandort dem im SO_1-Gebiet ansässigen Hauptbetrieb dient. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10 m über

NN. Die Erhöhung der festgesetzten Geschossfläche um 750 m² ist zulässig, wenn diese Maßnahme der temporären Überdachungen der Terrassenflächen (= windfester Sonnenschutz) dient.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Vollgeschossigkeit sind die im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten nächstliegenden "Höhenlagen der anbaufähigen Straße". Die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Anlage für Wohnzwecke im SO_1-Gebiet darf nicht niedriger als 8,00 m über Normalnull (NN) liegen. Die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Anlage für gewerbliche Zwecke im SO_1- und SO_2-Gebiet dürfen nicht niedriger als 3,50 m über NN liegen, es sei denn es handelt sich um ein nicht Wohnzwecken dienendes Kellergeschoss. Die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Anlage für gewerbliche Zwecke im SO_3-Gebiet dürfen nicht niedriger als 2,6 m über NN und nicht höher als 3,0 m über NN liegen. Die Höhe der Überdachungen für Terrassen im SO_3-Gebiet wird auf 6,0 m über NN begrenzt.

Die zulässige Grundflächenzahl im SO-Gebiet, bestehend aus dem SO_1- bis SO_3-Gebiet, darf durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.

Durch die Plan-Änderung könnten sich somit, bei einer 100-%-igen Auslastung des Hotels - gut und realistisch ist schon ca. 60 % im Durchschnitt -, knapp unter 300 zusätzliche Personen innerhalb des Gebiets aufhalten.

In der Planzeichnung 1 ist zudem als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme die Anlage eines mindestens 5 m breiten Knicks als Abgrenzung zwischen den Salzwiesen und dem Sondergebiet vorgesehen. Der bestehende Knick ist dauerhaft zu erhalten.

In der Planzeichnung 2 der 7. Änderung sind Ausgleichs-bzw. Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Es handelt sich bei den Maßnahmen um die Anlage von 2 naturnahen Gewässern innerhalb einer landwirtschaftlich genutzten Fläche.

3.2 relevante Wirkfaktoren, Wirkintensität

Von dem geplanten Vorhaben gehen Wirkungen aus, die im Sinne von Wirkfaktoren auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes 1930-330 Einfluss nehmen können. Bei dem Bau und dem Betrieb der schwimmenden Häuser und des Hotels werden folgende Wirkungen des Vorhabens ermittelt, die hinsichtlich ihrer Relevanz für die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu betrachten sind:

• baubedingt:

- bauzeitliche Inanspruchnahme von Flächen insbesondere durch Baustellenbetrieb, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen

- Immissionen während der Bauzeit (Lärm, Erschütterungen, Staub durch Bauarbeiten u. ä.)

• anlagenbedingt:

- Bodenversiegelung und damit einhergehend Verlust der Bodenfunktion

- Beeinträchtigung der Bodenfunktion z. B. durch Verschattung

- Vegetationsveränderung

- Verlust von Gehölzen

- Beeinträchtigung angrenzender Lebensräume, z. B. durch Verschattung

- Sichtbarkeit im Landschaftsbild.

• betriebsbedingt:

- zusätzliche Beunruhigung von Lebensräumen durch zusätzliche Besucher auf dem Land- oder dem Wasserweg

- Veränderung von Lebensräumen durch zusätzliche Besucher auf dem Land- oder Wasserweg

- zusätzliche Beunruhigung von Lebensräumen während der Wintermonate durch die Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten auch außerhalb der Bootssaison.

Nachfolgend wird die Intensität der einzelnen Wirkfaktoren ermittelt. Nach dem Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsprüfungen in Mecklenburg-Vorpommern [26] werden unter der **Flächenbeanspruchung** die Wirkungen/Wirkfaktoren zusammengefasst, die auf die Oberfläche eines Bereiches oder sogar in das Bodengefüge eingreifen. Hierzu zählen auch Nutzungs- und Bestandsänderungen. Nutzungs- und Bestandsänderungen können auch durch nicht direkte Beanspruchung auftreten, z. B. durch Unterbrechung der Küsten- und Dünendynamik. Der als betroffene Fläche bezeichnete Einflussbereich der Wirkungen bezieht sich dabei auf die Fläche, die der Lebensraumtyp innerhalb des FFH-Gebietes einnimmt bzw. auf die Funktionsräume der vorkommenden Arten. Bei Dünenlebensräumen ist zusätzlich hinsichtlich der Flächenbeanspruchung bzw. Bestandsänderung auch derjenige Bereich als betroffene Fläche mit einzubeziehen, der wirkungsbezogen einer Veränderung der Dünendynamik unterliegt. Da eine Flächenbeanspruchung grundsätzlich den Verlust wesentlicher Funktionen der betroffenen Fläche bedingt, ist die **Intensität hier generell hoch**.

Flächen des FFH-Gebietes werden weder bau- noch anlagenbedingt beansprucht. Der Bau der schwimmenden Häuser und des Hotels bewirkt keinerlei Veränderungen der Küsten- und Dünendynamik. Durch einen erhöhten Nutzungsdruck der Bewohner bzw. Besucher der Anlage könnte es im Bereich des FFH-Gebietes zu Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen durch Veränderungen in der Vegetation oder durch Beunruhigung des Gebietes kommen.

Wirkungen/Wirkfaktoren, die Trennwirkungen auf die ökosystemaren Funktionen bzw. Funktionsbeziehungen von Lebensräumen für Pflanzen bzw. Tiere bewirken, werden unter der **Zerschneidung** zusammengefasst. Sie können eine Areal- und Habitatverkleinerung zur Folge haben. Zerschneidungswirkungen können auch in Räumen mit Funktionsbeziehungen auftreten. Hier wird auch die Kollision von Tieren erfasst. Außerdem werden unter dieser Kategorie die Auswirkungen der mechanischen Kräfte erfasst. Eine geringe Wirkintensität ist bei folgenden Parametern gegeben: Nahwirkung, geringe Störfrequenz, weitgehende Durchlässigkeit bzw. geringe Barrierewirkung, bei linearen Zerschneidungs- bzw. Barrierestrukturen geringe Länge, geringe Breite, geringe Anzahl von Restflächen. Eine hohe Wirkintensität ist gekennzeichnet von Fernwirkung, hoher Störfrequenz, 100 % Barrierewirkung (bei linearer Zerschneidungs- und Barrierestrukturen z. B. durch große Tiefen, Höhen, Breiten und Kantenneigungen der Barriere), einer hohen Anzahl an Restflächen.

Flächen des FFH-Gebietes werden weder bau- noch anlagenbedingt beansprucht, daher kommt es weder zu einer Zerschneidung von Lebensräumen noch zu einer Habitatverkleinerung innerhalb des FFH-Gebietes. Betriebsbedingt könnte es durch den Nutzungsdruck zu einer Habitatveränderung und damit zu einer Habitatverkleinerung kommen.

Die Bauvorhaben könnten somit eine Fernwirkung sowie eine hohe Störfrequenz haben. Auf die Durchlässigkeit haben die Bauvorhaben ebenso wenig Einfluss wie auf die Anzahl der Restflächen. **Die Wirkintensität ist damit mittel.**

Die **stofflichen Emissionen** umfassen das gesamte Spektrum an gasförmigen oder festen Stoffen, die vorhabenbedingt emittiert werden können und die zu Auswirkungen auf die Umwelt führen. Eine geringe Wirkintensität ist bei geringer Anzahl, geringer Menge, geringer Reichweite, geringer Wirksamkeit, kurzer Wirkdauer gegeben. Eine hohe Wirkintensität bedingt dagegen eine hohe Anzahl der Emittenten, eine hohe Menge, eine große Reichweite, eine hohe Wirksamkeit und eine lange Wirkdauer.

Stoffliche Emissionen treten sowohl während der Bauphase als auch während des Betriebes auf. Hierbei handelt es sich vorrangig um Abgase von Bau- und Lieferfahrzeugen sowie von PKW und Heizungsanlagen. Es ist davon auszugehen, dass bei sachgemäßem Umgang mit den Fahr- und Werkzeugen und bei sachgemäßem Einbau der Heizungsanlagen keine weiteren Schadstoffe frei gesetzt werden. **Die Wirkintensität ist damit gering.**

Unter **Einleitungen** werden alle Formen der vorhabenbedingen Einleitungen gelöster und ungelöster Stoffe und deren Transport über den (Boden-) Wasserpfad gefasst, die Auswirkungen auf die Umwelt haben können. Außerdem werden hier Veränderungen der Strömungsgeschwindigkeit und –verhältnisse infolge von Volumenveränderungen von Einleitungen berücksichtigt.

Eine geringe Wirkintensität ist bei geringer Wirksamkeit, geringer Anzahl und Menge, geringer Ausbreitungsgeschwindigkeit, kurzer Wirkdauer, großen Zeitintervallen zwischen den Einleitungsereignissen, geringer Veränderung der Strömungsgeschwindigkeit bzw. Strömungsverhältnisse gegeben. Eine hohe Wirkintensität bedingt dagegen eine hohe Wirksamkeit, eine hohe Anzahl und Menge, eine hohe Ausbreitungsgeschwindigkeit, eine lange Wirkdauer, kurze Intervalle zwischen Einleitungsereignissen und eine starke Veränderung der Strömungsgeschwindigkeit bzw. der Strömungsverhältnisse.

Die Neubauten werden alle ordnungsgemäß an die Kläranlage angeschlossen, so dass es nicht zu irgendwelchen Einleitungen kommen wird. Auch auf die Strömungsgeschwindigkeiten und –verhältnisse haben die Bauvorhaben keinerlei Einfluss.

Akustische und optische Wirkungen bedingen häufig gekoppelte Reize auf die faunistischen Funktionselemente. Geringe Reizstärke und geringe Reichweite stehen für eine geringe Wirkintensität, hohe Reizstärke und große Reichweite für eine hohe Wirkintensität.

Akustische Wirkungen sind im vorliegenden Fall baubedingte Schallemissionen durch Baufahrzeuge und den Baubetrieb sowie betriebsbedingte Schallemissionen durch die zusätzlichen Menschen. Die **akustische Wirkintensität** ist in diesem Fall daher **gering**.

Vorhabenbedingte optische Wirkungen werden beispielsweise durch Bewegungs- und Lichtreize hervorgerufen. Lichtreize können dabei artspezifisch sowohl abschreckende als auch anlockende negative Auswirkungen haben. Weitere optische Wirkungen stellen die Bauwerke als solche und die Habitatveränderungen dar. Geringe Reizstärke und geringe Reichweite stehen für eine geringe Wirkintensität, hohe Reizstärke und große Reichweite für eine hohe Wirkintensität.

Die optischen Veränderungen finden alle außerhalb des FFH-Gebietes statt. Das an der Grenze zum FFH-Gebiet geplante Hotel stellt zwar eine Veränderung des Landschaftsbildes dar. Das Gebäude wird aber nicht in der freien Landschaft errichtet, sondern im Zusammenhang mit einer vorhandenen Bebauung, die durchaus auch aus höheren Gebäuden besteht. Somit wird es auch als Teil der vorhandenen Bebauung wahrgenommen. Kritische Gebäudeteile für die Vogelwelt sind insbesondere verglaste Räume, die eine Durchsicht erlauben und Gebäudeteile, die quer zur Zugrichtung stehen. Durch den Neubau des Hotels, hier besonders durch die nächtliche Beleuchtung werden sich die Lichtreize erhöhen, d. h. die Reizstärke ist von mittlerer Wirkintensität. Insgesamt wird die **optische Wirkintensität als mittel eingestuft**.

Die Veränderungen des **Meso- bzw. Mikroklimas** beziehen sich auf lokale Standorte, die vorhabensbedingt durch entsprechende Wirkungen beeinträchtigt werden können. Veränderungen des Meso-bzw. Mikroklimas werden z. B. hervorgerufen durch die Änderung der Besonnungsdauer- und intensität, die Verschattung, die Regenverschattung oder die Änderung der Windverhältnisse. Diese Wirkungen können in erster Linie zu Auswirkungen auf die Vegetation und/oder auf Kleinlebewesen führen. Geringe Änderungen der Temperatur-, Licht-, Wind-, Feuchteverhältnisse bedeuten eine geringe Wirkintensität, starke Änderungen der Temperatur-, Licht-, Wind-, Feuchteverhältnisse dagegen eine hohe Wirkintensität.

Das Hotel wird nördlich des FFH-Gebiets errichtet, so dass es keinen Einfluss auf die Besonnung der Lebensraumtypen und damit auch nicht auf die Temperatur-, Wind- und Feuchteverhältnisse hat. **Die Wirkintensität ist damit gering**.

Unter dem Wirkfaktor **Gewässerausbau** werden die Wirkungen gefasst, die nicht bereits als Flächenbeanspruchung zu Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen führen können, z. B. Veränderungen der Sohl- und Uferstrukturen, Begradigungen, Änderungen der Abflussgeschwindigkeiten, Gefälleveränderungen oder Einbringen von Sohlgleiten oder Aufstauungen. All dieses findet im Zuge des Bauvorhabens nicht statt. Gleiches gilt für die Grundwasserveränderungen oder Wasserstandsänderungen.

3.3 Maximaler Einwirkbereich

In der Anlage 3 des FFH-Gutachtens zur Durchführung der FFH-Verträglichkeit [26] sind Werte der maximalen Einwirkbereiche von Wirkungen dargestellt. Nachfolgend werden diese Einwirkbereiche für die in dem FFH–Gebiet vorkommenden Lebensraumtypen aufgeführt (Zielarten und Anhang II-Arten der FFH-Richtlinie werden weder in dem Standarddatenbogen noch in der Folgekartierung oder in den definierten Zielen genannt):

Betroffene Flächen bzw. Arten / Wirkungen / Wirkfaktor	**Lebensraumtyp 1150**	**Lebensraumtyp 1160, 1170, 1210, 1220, 1230**	**Lebensraumtyp 1330**	**Lebensraumtyp 2110**
Flächenbeanspruchung	betroffene Fläche	betroffene Fläche	betroffene Fläche	betroffene Fläche
Zerschneidung, Habitatverkleinerung	Zerschneidung im Kontaktraum zu Salzgrünland, Brackwasserröhricht, Düne, Strand : 0,5 -2 km, bei Wellenschlag 200 m	bei Wellenschlag 200 m	im Kontaktraum zu Meer- und Küstenlebensräumen : 0,5 - 2 km	--[1]
Stoffliche Emissionen	50 m	50 m	50 m	50 m
Akustische Wirkung	--[1]	--[1]	--[1]	--[1]
Optische Wirkung	--[1]	--[1]	--[1]	--[1]
Veränderung des Mikro- und Mesoklimas	25 m	25 m	25 m	50 m

[1] aufgrund der derzeitigen Datenlage keine Wirkungen zu erwarten

Tabelle 5: maximale Einwirkbereiche nach Anlage 3 des FFH-Gutachtens zur Durchführung der FFH-Verträglichkeit entsprechend der ermittelten Wirkintensität

In Anbetracht der geringen Größe des FFH-Gebietes wird in Anlehnung an Tabelle 5 das gesamte FFH-Gebiet als Untersuchungsraum angesehen.

4. Prognose: Löst das Vorhaben möglicherweise Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele aus?

4.1 Lebensraumtypen

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Abstände der einzelnen Lebensraumtypen zu dem geplanten Hotelneubau und zu den schwimmenden Häusern.

Lebensraumtypen	**Abstand zu Hotelneubau**	**Abstand zu schwimmenden Häusern**
LRT 1150 Lagunen	über 130 m	über 265 m
LRT 1160 flache große Meeresarme und –buchten bzw. LRT 1170 Riffe	über 20 m	über 10 m
LRT 1210 einjährige Spülsäume	über 30 m	über 135 m
LRT 1220 Vegetation der Kiesstrände	über 10 m	über 140 m
LRT 1230 Fels- oder Steilküsten	über 300 m	über 400 m
LRT 1330 Atlantische Salzwiesen	über 40 m	über 200 m
LRT 2110 Primärdünen	keine aktuelle Lage bekannt	

Tabelle 6: Abstände der einzelnen Lebensraumtypen zu dem geplanten Hotelneubau und zu den schwimmenden Häusern

LRT 1150 Lagunen

Auf den Strandsee und seine Verbindung zur Ostsee sowie seine natürlichen hydrophysikalischen und hydrochemischen Gewässerverhältnisse und Prozesse sowie die hydrologischen Bedingungen in der Umgebung haben die Planungen der 4. und 7. Änderung des B-Planes Nr. 54 keinen Einfluss. Die Sediment-, Strömungs- und Wellenverhältnisse im Küstenbereich werden durch die geplanten Vorhaben nicht verändert.

Da der Strandsee von der Wasserseite her bereits abgezäunt ist, ist eine Beeinträchtigung durch Trittschäden, unabhängig davon, wie viele Menschen den Zaun am Strand durch das Ausweichen ins Wasser ignorieren und das FFH-Gebiet widerrechtlich betreten, auszuschließen.

Es ist auch jetzt schon zu beobachten, dass sich die in der Bucht auf dem Wasser und auf dem Strand rastenden Vögel durch die sich am Strand des Hafengeländes (also nördlich der Absperrung) aufhaltenden Menschen nicht stören lassen. Bei einem stärkeren Besucherdruck, d. h. wenn zunehmend Menschen die Absperrung zwischen dem Hafengelände und dem FFH-Gebiet ignorieren würden, könnten die sich am Strand aufhaltenden Menschen eventuell zu einer Beunruhigung der sich an oder auf dem Strandsee aufhaltenden Vogelarten beitragen. Der Schutz der Vogelarten ist aber kein innerhalb des SDB definiertes Erhaltungsziel, so dass es durch die geplanten Vorhaben zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des LRT 1150 Lagunen kommt.

Gefährdet ist der Lebensraumtyp 1150 nach dem Monitoring-Kennblatt [27] durch

- Einschränkung der natürlichen Dynamik durch Maßnahmen des Küstenschutzes
- Eventuell örtlich zu intensive Beweidung und
- Flächenverlust durch Baumaßnahmen.

Diese oben genannten Gefährdungen bestehen bei der Umsetzung des Planvorhabens nicht.

LRT 1160 flache große Meeresarme und –buchten bzw. LRT 1170 Riffe

Auf die flachen Meeresarme und -buchten bzw. auf die Riffe und ihre weitgehend natürliche Dynamik des Bodens, auf ihre Flachwasserbereiche und Uferzonen sowie auf die weitgehend natürlichen hydrophysikalischen und hydrochemischen Gewässerverhältnisse und Prozesse und ihre Biotopkomplexe mit ihren charakteristischen Strukturen und Funktionen mit z. B. eingelagerten kleinen Riffen, Sandbänken und Seegrasbeständen und ihrer Dynamik haben die Planungen der 4. und 7. Änderung des B-Planes Nr. 54 keinen Einfluss. Der Bootsverkehr, der diese Bereiche am ehesten schädigen könnte, wird durch die Umwandlung von Yachtliegeplätzen in Liegeplätze für schwimmende (aber nicht schiffbare) Häuser sogar noch reduziert.

Wichtigste Gefährdungsursachen sind nach dem Monitoring-Kennblatt [28] Eingriffe in die Austauschprozesse zwischen dem Meer und der Meeresbucht (hydromorphologische Strukturen). Beeinträchtigungen erfolgen hauptsächlich durch:

- Vertiefungen im Bereich von Schwellen
- Bau von Leitdämmen und Buhnen
- Baumaßnahmen des Küstenschutzes
- Fischerei mit Bodenschleppnetzen
- Nährstoff-Einträge (Verschlickung der zentralen Becken, Verringerung der Sichttiefen, Rückgang des Makrophytengürtels)
- Schadstoffeinträge
- Ölverschmutzung
- Müll
- Schiffsverkehr
- Freizeitaktivitäten
- Sediment- und Schillentnahmen
- Unterhaltungsbaggerei und Verklappung

Diese oben genannten Gefährdungen bestehen bei der Umsetzung des Planvorhabens nicht.

LRT 1210 einjährige Spülsäume

Auf die einjährigen Spülsäume und die Erhaltung der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen, die Erhaltung der natürlichen Überflutungen, die Erhaltung der weitgehend natürlichen Sediment-und Strömungsverhältnisse im Küstenbereich, die Erhaltung der weitgehend natürlichen Dynamik an Küstenabschnitten mit Spülsäumen haben die Planungen der 4. und 7. Änderung des B-Planes Nr. 54 keinen Einfluss. Durch Menschen, die die Absperrung des Gebietes ignorieren und sich am Strand aufhalten, kann es allerdings zu Beeinträchtigungen durch Trittbelastungen, Sandburgenbau o. ä. kommen.

Wichtigste Gefährdungsursachen nach dem Monitoring-Kennblatt [29] sind

- Einschränkung der natürlichen Dynamik durch Maßnahmen des Küstenschutzes
- Strandberäumung u. a. mechanische Veränderungen (Trittbelastung, Freizeitnutzung).

Einjährige Spülsäume sind in der Natur jedoch auch ständigen Veränderungen unterworfen, so können Strände mit ein- und mehrjähriger Vegetation nach Sturmfluten vorübergehend auch völlig vegetationsfrei sein. Die Standorte sind dem Wind, der Gischt und bei Sturmfluten direkt dem Brackwasser ausgesetzt. Daher ist der Lebensraumtyp in Abhängigkeit von der Witterung ausgesprochen dynamisch, veränderlich, verschiebbar und kurzlebig. Natürlicherweise kommt es zum Verlust bzw. zur Neuentstehung von Spülsäumen, zur Verschiebung, Substratdurchmischung, Übersandung (bis 30 cm Höhe) und Sukzession zu Dünen. [30] Die Hauptgefährdungsursache für Spülsäume ist demnach ein **intensiver** Bade- und Erholungstourismus, mit dem einerseits Liege- und Trittschäden, zum anderen regelmäßige Strandberäumung und/oder Planieren verbunden sind. Das Beräumen bzw. Planieren des Strandes ist hier nicht vorgesehen, die Trittbelastungen von einigen, das Betretungsverbot ignorie-

renden Besuchern wird zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des LRT 1210 führen.

LRT 1220 Vegetation der Kiesstrände

Auf die Erhaltung der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen, der natürlichen Überflutungen, der weitgehend natürlichen Sediment- und Strömungsverhältnisse im Küstenbereich, der weitgehend natürlichen Dynamik ungestörter Kies- und Geröllstrände und Strandwalllandschaften, unbeeinträchtigter Vegetationsdecken und der ungestörten Vegetationsabfolge haben die Planungen der 4. und 7. Änderung des B-Planes Nr. 54 keinen Einfluss. Durch Menschen, die die Absperrung des Gebietes ignorieren und sich am Strand aufhalten, kann es allerdings zu Beeinträchtigungen durch Trittbelastungen, Sandburgenbau, Nährstoffeintrag und dadurch Veränderung der Vegetation o. ä. kommen.

Wichtigste Gefährdungsursachen nach dem Monitoring-Kennblatt [31] sind

- Einschränkung der natürlichen Dynamik durch Maßnahmen des Küstenschutzes
- mechanische Veränderungen (Trittbelastung, Freizeitnutzung)

Meist ist die Vegetationsdecke lückig aufgebaut, vegetationsfreie Anteile gehören zum Lebensraumtyp und einzelne Arten bilden Dominanzbestände. Diese typische Vegetationsstruktur ist Ergebnis der hohen Dynamik des Lebensraumes. Durch natürliche Küstenprozesse wie Sturmfluten, Eisgang und Kliffabbrüche ist der Lebensraumtyp leicht veränderlich, wird die Vegetation episodisch zerstört und das Substrat umgelagert bzw. erneuert. [32] Erhöhter Besucherverkehr führt zur Zurückdrängung der Vegetation. Die Tritt-bzw. Liegebelastung von einigen, das Betretungsverbot ignorierenden Besuchern wird aber zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des LRT 1220 führen.

LRT 1230 Fels- oder Steilküsten

Auf die Erhaltung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der biotopprägenden Dynamik der Fels- und Steilküsten mit den lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen, der unbebauten und unbefestigten Bereiche ober- und unterhalb der Steilküsten zur Sicherung der natürlichen Erosion und Entwicklung, der weitgehend natürlichen Sediment-, Strömungs- und Wellenverhältnisse vor den Steilküsten, der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen haben die Planungen der 4. und 7. Änderung des B-Planes Nr. 54 keinen Einfluss. Durch Menschen, die die Absperrung des Gebietes ignorieren und sich am Strand aufhalten, kann es allerdings zu Beeinträchtigungen durch Trittbelastungen kommen. Wichtigste Gefährdungsursachen nach dem Monitoring-Kennblatt [31] sind

- Trittbelastung
- Küstenschutzmaßnahmen
- Erosion

Insbesondere Trittbelastungen oberhalb der Steilküste können zu Schäden in Form von Uferabbrüchen führen. Menschen, die die Absperrung des Gebietes ignorieren, würden sich aber unterhalb des Steilufers aufhalten. Da dieser Küstenabschnitt außerdem über 300 m von dem geplanten Hotel entfernt liegt und die meisten Menschen, die baden wollen, dies unmittelbar an das Hotelgelände angrenzend tun würden und nicht erst 300 m weit laufen, besteht für diesen Lebensraumtyp keine erhebliche Beeinträchtigung durch unberechtigt sich hier aufhaltende Strandnutzer.

LRT 1330 Atlantische Salzwiesen

Auf die Erhaltung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der weitgehend natürlichen Morphodynamik des Bodens und der Bodenstruktur, der Salzwiesen mit charakteristisch ausgebildeter Vegetation und ihrer ungestörten Vegetationsfolgen (Sukzession), der weitgehend natürlichen hydrophysikalischen und hydrochemischen Verhältnisse und Prozesse, der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen haben die Planungen der 4. und 7. Änderung des B-Planes Nr. 54 keinen Einfluss. Die

Flächen sind vom Strand her abgezäunt, so dass von dieser Seite keine erhebliche Beeinträchtigung durch Beunruhigung oder Florenverfälschung erfolgen kann.

Wichtigste Gefährdungsursachen nach dem Monitoring-Kennblatt [31] sind anthropogene Einflüsse wie:

- Nährstoffeintrag
- Eintrag gefährlicher Stoffe
- Erkundung und Förderung von Rohstoffen (z. B. Gas, Öl, Sediment, Sole)
- Baumaßnahmen/ Installationen inklusive Energieleitungen (z. B. Bau von Hafen- und Industrieanlagen)
- Wasserbauliche Maßnahmen und Einrichtungen (z. B. Küstenschutzbauwerke)
- Eindeichungen, Küstenverbau
- Beweidung, Sodengewinnung
- Schifffahrt und Wasserbaumaßnahmen (z. B. Fahrrinnen, Leitdämme)
- Freizeitnutzung/Tourismus
- Sediment- und Spülgutdeponien / Verklappungen

Es ist schon seit 2012 geplant, durch das FFH-Gebiet einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden unbefestigten Wanderweg zwischen dem Hafengelände und dem europäischen Fernwanderweg zu bauen. Hier wurde bereits zwischen Vertretern der Stadt Neustadt, der Stiftung Naturschutz, der UNB und dem Geschäftsführer der Ancora Einigkeit erzielt, dass der Weg von einem festen Weidezaun mit einem dreizügigen Stacheldraht und Weidezaunpfählen in einem Abstand von höchstens 4 m eingefasst werden soll. Zusätzlich ist der untere Bereich des Zaunes gegen nicht angeleinte Hunde durch ein Wildschutzgitter o. ä. zu sichern. So wird sichergestellt, dass es durch die sich zusätzlich im Gebiet befindenden Menschen und insbesondere durch freilaufende Hunde zu keiner Florenverfälschung durch Nährstoffeinträge oder Trittschäden kommt.

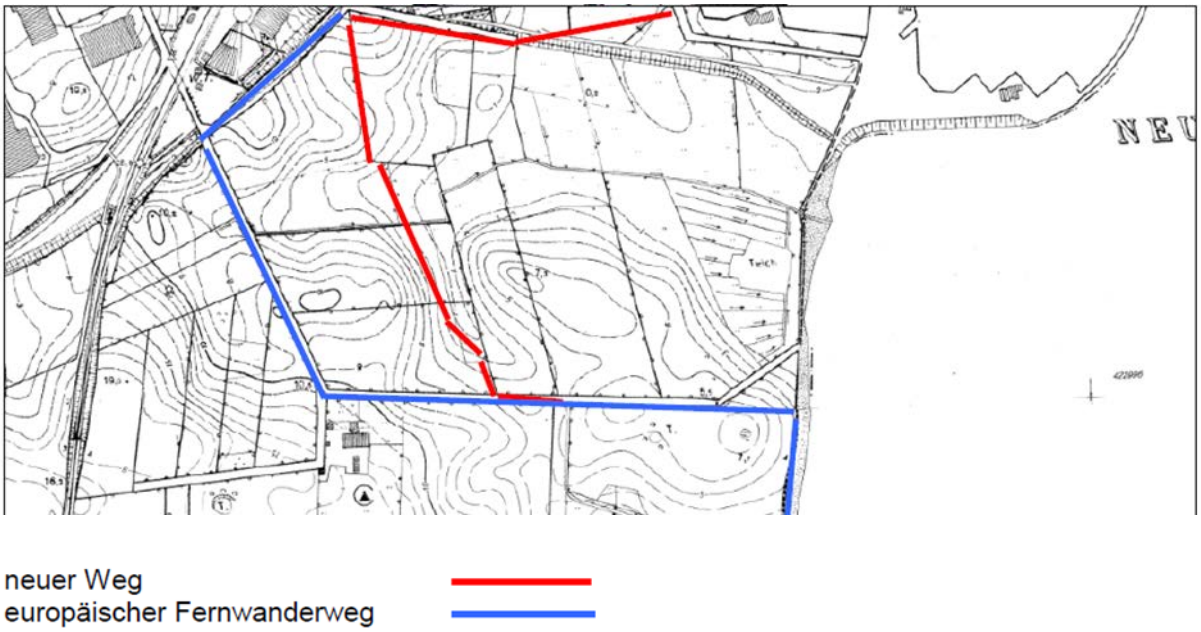


Abbildung 8: geplanter Wanderweg, Quelle Entwicklungskonzept für den Geschützten Landschaftsbestandteil „Salzwiesen am Holm“ … [33]

LRT 2110 Primärdünen

Auf die Erhaltung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Sediment- und Strömungsverhältnisse im Küstenbereich mit frisch angeschwemmten Sanden, der natürlichen Sanddynamik und Dünenbildungsprozesse, der ungestörten Vegetationsfolge (Sukzession), der Vegetationsbestände ohne Bodenverletzungen, der sonstigen lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen haben die Planungen der 4. und 7. Änderung des B-Planes Nr. 54 keinen Einfluss. Zwar konnten bei der letzten Kartierung keine Primärdünen nachgewiesen werden, sie können sich

inzwischen aber wieder gebildet haben. Gerade diese frischen Primärdünen können durch Trittschäden, Sandburgenbau u. ä. beeinträchtigt bzw. zerstört werden.

Wichtigste Gefährdungsursachen nach dem Monitoring-Kennblatt [31] sind

- Sandentnahme in Bereichen mit natürlicher Dynamik durch Maßnahmen des Küstenschutzes
- Dünenverstärkung, Dünenfestlegung, Sandfangzäune
- Müllbeseitigung auf See
- Ölverschmutzung
- Freizeitaktivitäten
- Störung empfindlicher Brutvogelarten durch Badetourismus

Die Sande der Primärdünen sind frisch aufgeweht und unterliegen ständiger Veränderung. Der Seewind transportiert neues Material heran (Einblasung) bzw. lagert den noch nicht festgelegten Sand immer wieder um. Dadurch entsteht das typische dünige Relief, das bei den nur wenige Dezimeter hohen Primärdünen allerdings erst schwach ausgeprägt ist. Durch **großflächig intensiven** Badebetrieb entlang der Strände (Trittschäden, Lagerplätze, Strandberäumung) ist der Lebensraumtyp vielerorts zurückgedrängt worden, strukturell und floristisch verarmt oder verschwunden. [34]

Die Tritt-bzw. Liegebelastung von einigen, das Betretungsverbot ignorierenden Besuchern wird aber zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des LRT 2110 führen.

Durch das Vorhaben wird es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen kommen.

4.2 Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie und Brutvögel

Für alle signifikant vorkommenden Anhang-II-Arten sind Erhaltungsmaßnahmen vorzusehen.

In dem Standarddatenbogen sind keine Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie und keine Brutvögel aufgeführt. Nach dem „Halle“-Urteil [35] können aber Lebensraumtypen und Arten, die im Standard-Datenbogen nicht genannt sind, kein Erhaltungsziel des Gebiets darstellen. **Somit können die Vorhaben zu keiner erheblichen Beeinträchtigung von Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie bzw. von Brutvögeln innerhalb des FFH-Gebietes führen.**

5. Einschätzung der Relevanz anderer Pläne und Projekte

Nach Artikel 6 Absatz 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG ist nicht nur die Verträglichkeit einzelner Pläne und Projekte auf die NATURA 2000 Gebiete zu prüfen sondern auch die Verträglichkeit im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten.

Für den B-Plan Nr. 54 sind neben der 4. Änderung am 30.06.2011 bereits die Aufstellungsbeschlüsse für die 5. und 6. Änderung gefasst worden.

Die 5. Änderung sieht für einen Bereich zwischen der Bahntrasse Lübeck-Puttgarden und der Straße „Am Holm“ die Ausweisung eines Mischgebietes und eines Sondergebietes „Wohnmobilplatz Sportboothafen“ vor. Derzeit ist hier ein Gewerbegebiet ausgewiesen, das zu etwa 50 % ausgelastet ist. Weiterhin sind in der 5. Änderung Flächen für die Abwasserentsorgung (Regenwasser) vorgesehen.

Das Gebiet liegt etwa 480 m nördlich des FFH-Gebietes DE-1930-330 „Strandniederungen südlich Neustadt“.

Nach den geplanten Festsetzungen können in dem Sondergebiet „Wohnmobilplatz Sportboothafen“ maximal 26 Stellplätze entstehen. In den Mischgebieten ist neben der vorhandenen gewerblichen Nutzung auch der Bau von Büro- und Wohngebäuden zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse variiert von einem Vollgeschoss – hier beträgt die maximale Höhe über dem Erdgeschossfußboden 10,50 m - bis zu vier Vollgeschossen

mit einer maximalen Höhe von 16 m. 4 Vollgeschosse sind allerdings nur in zwei kleinen Bereichen zulässig. Es können hier maximal 65 neue Wohnungen entstehen.

Die maximal zu überbauende Fläche bei dem jetzigen B-Plan beträgt etwa 16.690 m², nach der neuen Planung dürfen nur 11.270 m² Grundfläche überbaut werden. D. h die zu überbauende Fläche wird zwar weniger, durch die Ausweisung der Wohnmobilstandorte und durch den möglichen Wohnungsbau werden sich aber mehr Menschen in diesem Gebiet aufhalten, die hier ihre Freizeit verbringen werden. Dies können bei einer angenommenen Belegung von 4 Personen pro Wohnmobil und bis zu 4 Personen je Wohnung bis zu 360 Personen sein.

Die 6. Änderung sieht für einen Bereich östlich der Straße „Am Holm“, südöstlich der Straße „An der Wiek“ bzw. westlich der Ostsee die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung Sportboothafen“ vor. Derzeit ist hier ein sonstiges Sondergebiet „Bund“ festgesetzt. Die Bundeswehr benötigt diese Fläche bereits seit längerer Zeit nicht mehr. Daher entstand im südlichen Bereich ein ca. 65 m langes, dreigeschossiges Bürogebäude mit der dazu erforderlichen Stellplatzanlage, welches durch Gewerbebetriebe bzw. Freiberuflern i. S. § 13 BauNVO genutzt wird. Weiterhin wurde im mittleren Abschnitt eine Ausgleichsfläche für ein Vorhaben angelegt, welches außerhalb des Plangebietes liegt.

Das Gebiet liegt etwa 345 m nördlich des FFH-Gebietes DE-1930-330 „Strandniederungen südlich Neustadt“.

Das Sonstige Sondergebiet "Fremdenbeherbergung Sportboothafen" dient ausschließlich Zwecken der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Fremdenbeherbergung zu Gunsten des SO-Sporthafens (B-Plan Nr. 54) bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Stadt Neustadt in Holstein dienen. Nach den geplanten Festsetzungen ist das Sondergebiet in drei Bereiche unterteilt. In den Teilbereichen 1 und 2 ist lediglich eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig. Die Grundfläche der einzelnen Gebäude ist hier auf 110 m² begrenzt und es sind maximal 6 bzw. 19 bauliche Anlagen in dem jeweiligen Teilbereich zulässig. In dem Teilbereich 3, in dem derzeit bereits ein dreigeschossiges Gebäude steht, das abgerissen werden soll, ist eine abweichende Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand in einer Länge von über 50 m und mit bis zu 5 Vollgeschossen zulässig.

Weiterhin sind hier ein Sportbootanlegesteg und eine Slipanlage geplant.

Die maximal zu überbauende Fläche bei dem derzeit rechtskräftigen B-Plan beträgt etwa 12.750 m². Weitere 6.380 m² können mit Nebenanlagen überbaut werden. Nach der neuen Planung dürfen nur 5.750 m² mit Gebäuden und 9.690 m² mit Nebenanlagen überbaut werden. Die maximal zu überbauende Fläche reduziert sich somit um 3.690 m², da das Gebiet aber vorrangig der Fremdenbeherbergung dienen soll, werden sich dann auch hier mehr Menschen aufhalten, die ihre Freizeit in der Umgebung verbringen werden. Geht man von etwa 100 Zimmereinheiten in dem Hotel und 25 Ferienhäusern mit etwa 3-8 Personen Belegung je Haus aus, könnten sich bei einer 100 %-igen Auslastung maximal 370 zusätzliche Personen in diesem Gebiet aufhalten.

Damit können sich in der Hochsaison noch einmal etwa 700 Menschen zusätzlich in dem Gebiet aufhalten. Es ist aber nicht so, dass alle diese Menschen über den dem Hotel zugehörigen Strand verbotener maßen um den Zaun herumgehen, um an den geschützten Standbereich zu gelangen. Vielmehr besteht dadurch, dass der nicht geschützte Strandbereich dem Hotel zugeordnet wird, die Möglichkeit von Seiten der Geschäftsführung des Hotels verstärkt auf das Schutzgebiet hinzuweisen und so zu einer Reduzierung der Menschen innerhalb des Schutzgebietes beizutragen.

Der neu anzulegende Weg wird auch durch die Menschen, die sich durch die 5. und 6. Änderung des B-Planes Nr. 54 zusätzlich in dem Gebiet aufhalten, genutzt werden. Durch die Auszäunung des Weges besteht aber keine Gefahr, dass die FFH-Lebensraumtypen erheblich beeinträchtigt werden.

6. Fazit: Ist die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich oder nicht?

In der 7. Änderung des B-Planes Nr.54 ist der Bau eines viergeschossigen Hotels direkt an der Grenze des FFH-Gebietes DE 1930-330 „Strandniederung südlich Neustadt“ geplant. Der Strand, der von den Hotelbesuchern genutzt werden darf, ist Bestandteil des FFH-Gebietes.

In der 4. Änderung des B-Planes Nr. 54 ist geplant, 60 Liegeplätze im Yachthafen aufzugeben und hier stattdessen 30 schwimmende Häuser als Ferienhäuser/ Ferienwohnungen bereitzustellen.

Da Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Natura 2000- Gebiete insbesondere durch die Vergrößerung der Besucherzahlen nicht von vorne herein auszuschließen waren, wurde die Möglichkeit von Beeinträchtigungen in der vorliegenden FFH-Vorprüfung untersucht.

Mit betrachtet wurden auch die geplanten 5. und 6. Änderungen des Bebauungsplanes, da sich durch diese Änderungen weitere Besucher innerhalb des Hafengeländes aufhalten könnten.

Beeinträchtigungen sind demnach vor allem durch die Missachtung des Zaunes im Strandbereich an dem neu geplanten Hotel zu erwarten. Durch entsprechende Maßnahmen der Hotelbetreiber bzw. –besitzer, wie

- Hinweise und Aufklärungsarbeit über den Schutz des FFH-Gebietes,
- Kontrolle der Funktionsfähigkeit des Zaunes (eventuell kann nach Absprache mit der oberen Waser- und Schifffahrsdirektion der Zaun noch um einige Meter in Richtung des Wassers verlängert werden)
- Angebot eines Wasser-Shuttles zu den Stränden östlich von Neustadt bzw. nach Pelzerhaken

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

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

7. Literaturverzeichnis

[1] Stadt Neustadt in Holstein, Bebauungsplan Nr. 54 "Am Holm/An der Wiek", Neustadt in Holstein, 1992.

[2] STADTPLANUNG kompakt, Begründung über die 4. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 54 der Stadt Neustadt in Holstein, Neustadt in Holstein, 2014.

[3] Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

[4] Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tier- und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - FFH-Richtlinie, ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20.November 2006.

[5] Gesetz zum Schutz der Natur, Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG- Schleswig-Holstein, vom 24. Februar 2010, GVOBl. Schl.-H. Seite 301, ber. S. 486), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juli 2011, GVOBl. Schl.-H. Seite 225.

[6] Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Kleiner Leitfaden zur FFH-Verträglichkeitsprüfung nach Arikel 6 der FFH-Richtlinie, Flintbek, 2011.

[7] LANA (Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung), , Anforderungen an die Prüfung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen der Natura 2000-, Arbeitspapier der LANA, unveröffentlicht, 2004, Gebiete gemäß § 34 BNatSchG im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP);.

[8] Gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums, des Wirtschaftsministeriums, des Ministeriums für Landwirtschaft, Ernährung, Forsten und Fischerei und des Ministeriums für Arbeit und Bau, Vom 16. Juli 2002 (AmtsBl. M-V S. 965), geändert durch Erlass vom 31. August 2004 (Amtsbl. M-V S. 95), Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern, Anlage 5.

[9] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist".

[10] Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004

(BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist.

[11] Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Schleswig-Holstein, Gebietssteckbrief 1830-301, Stand 2014.

[12] Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Schleswig-Holstein, Erhaltungsziel für das Vogelschutzgebiet und als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung benannte Gebiet DE-1830-301 "NSG Neustädter Binnenwasser", Stand 2014.

[13] Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Schleswig-Holstein Schleswig-Holstein: Agrar- und Umweltportal, Detailinformationen für Gebiet 1830-301, 2012.

[14] Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Schleswig-Holstein, Gebietssteckbrief 1931-391, Stand 2014.

[15] Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Schleswig-Holstein, Erhaltungsziele für das als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung benannte Gebiet DE-1931-391 "Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin", Stand 2014.

[16] Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein: Agrar- und Umweltportal, Detailinformationen für Gebiet 1931-391, 2012.

[17] NLU – Projektgesellschaft mbH & Co. KG, Bösensell, Textbeitrag zum FFH-Gebiet Strandniederung südlich Neustadt (1930-330), 2010.

[18] Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein: Agrar- und Umweltportal, Detailinformationen für Gebiet 1930-330, 2011.

[19] Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Schleswig-Holstein, Gebietssteckbrief Strandniederungen südlich Neustadt (FFH DE 1930-330), Stand 2014.

[20] Landesamt für Natur und Umwelt, Rote Liste Band 1 Die Farn- und Blütenpflanzen, Flintbek, 2006.

[21] Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein, Entwicklungskonzept "Strandniederungen südlich Neustadt" inklusive der Salzwiesen am Holm, GGV Freie Biologen, Kiel , September 2008.

[22] Landesamt für Landwirtschaft , Umwelt und ländliche Räume , Schleswig-Holstein, Christian-Albrechts-Universität zu Kiel, Symposium “Marines Benthos-Monitoring in Schleswig-Holstein

“, Flintbek, 2010.

[23] Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Schleswig-Holstein, Erhaltungsziel für das als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung benannte Gebiet DE-1930-330 "Strandniederungen südlcih Neustadt", Stand 2014.

[24] STADTPLANUNNG kompakt, textliche Festsetzungen zur 4. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Am Holm/An der Wiek", Stadt Neustadt in Holstein, 2014.

[25] Stadtplanung kompakt, Satzung der Stadt Neustadt in Holstein über die 7. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogeen Bebauungsplanes Nr.54, März 2015.

[26] Froelich & Sporbeck, Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsprüfungen in Mecklenburg-Vorpommern, Anlage 2, erstellt im Auftrag des Umweltministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Bochum, Bearbeitungsstand Januar 2006.

[27] ARGE BLMP Nord- und Ostsee, Monitoring-Kennblatt, 1150 - FFH-LRT Lagunen des Küstenraumes (Strandseen), Stand: 2010-06-14.

[28] ARGE BLMP Nord- und Ostsee, Monitoring-Kennblatt 1160 - FFH-LRT - Flache große Meeresarme und -buchten, Stand: 2007-05-21.

[29] ARGE BLMP Nord- und Ostsee, 1210 - FFH-LRT, Stand: 2012-06-15.

[30] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Steckbriefe der in M-V vorkommenden Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie, 1210 einjährige Spülsäume, 2011.

[31] ARGE BLMP Nord- und Ostsee, Sammlung aller Monitoring-Kennblätter, Stand: 2014-08-21.

[32] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Steckbriefe der in M-V vorkommenden Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie, LRT 1220 Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände, 2011.

[33] Landkreis Ostholstein, Entwicklungskonzept für Landschaftsbestandteil „Salzwiesen am Holm“ und die umgebenden , Ausgleichsflächen, 03.03.2010.

[34] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Steckbriefe der in M-V vorkommenden Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie, LRT 2110 Prmärdünen, 2011.

[35] Bundesverwaltungsgericht, Urteil BVerwG 9 A 20.05 , 17.Januar 2007, Westumfahrung Halle, Sachsen-Anhalt.