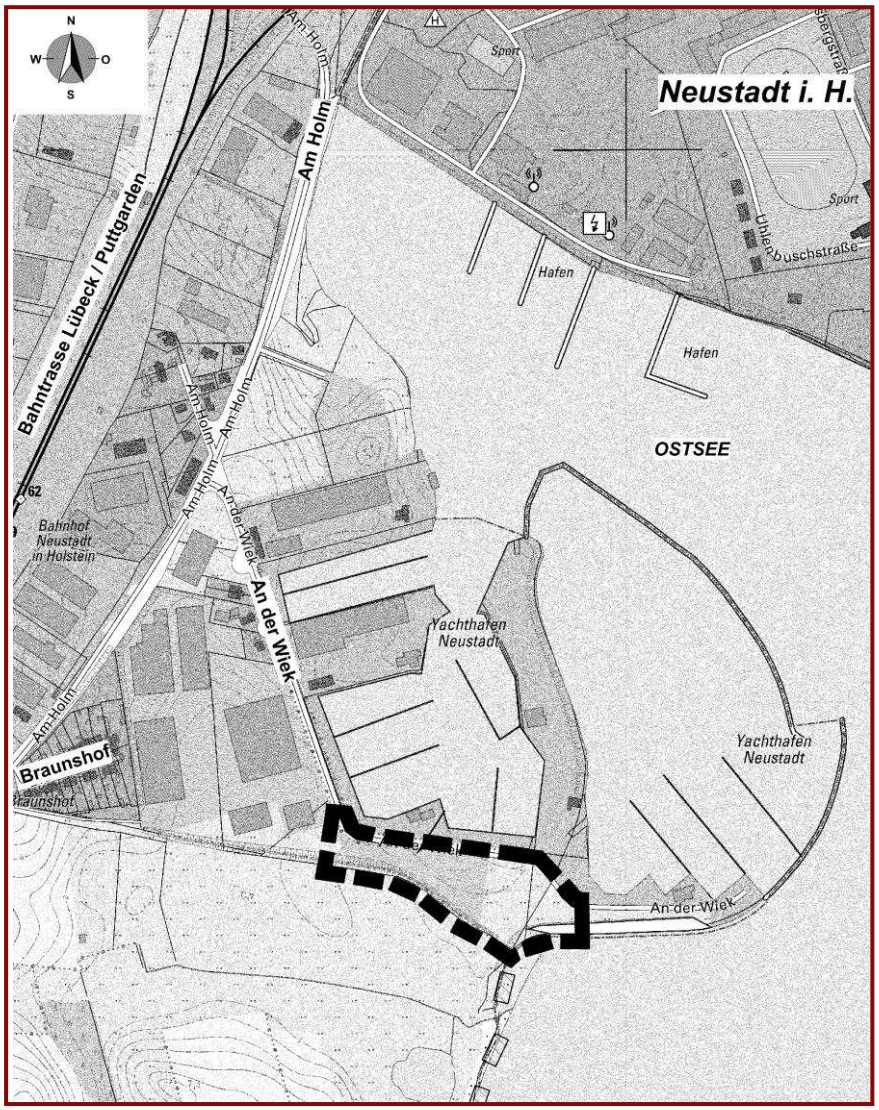



Stand: 6. Juli 2015

***Folgende Schrift***: Empfohlene Änderungen

***VORLAGE BAU- UND PLANUNGSAUSSCHUSS AM 15. JULI 2015***

# BEGRÜNDUNG

## ZUR 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

## DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN

für ein Gebiet in Neustadt in Holstein zwischen der Straße Braunshof und der Ostsee

- Am Holm/An der Wiek -

Auftragnehmer:
STADTPLANUNG kompakt
Röntgenstraße 1 • 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
info@stadtplanung-kompakt.de

## Inhaltsverzeichnis


**1 Begründung des Entwurfs ..... 3**
1.1 Planungsabsicht ..... 3
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems ..... 19
1.3 Räumlicher Geltungsbereich ..... 23
**2 Planbegründung ..... 23**
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Darstellungen ..... 23
2.2 Erschließung ..... 24
2.3 Grünplanung ..... 24
2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung ..... 36
**3 Emissionen und Immissionen ..... 36**
3.1 Ergebnis aus Anlage 2 ..... 36
3.2 Ergebnis aus Anlage 3 ..... 37
3.3 Hubschrauberlandeplatz der Bundespolizei ..... 38
**4 Ver- und Entsorgung ..... 40**
4.1 Stromversorgung ..... 40
4.2 Wasserver- und –entsorgung ..... 40
4.3 Feuerschutz ..... 40
4.4 Müllentsorgung ..... 41
4.5 Gasversorgung ..... 41
**5 Hinweise ..... 42**
5.1 Bodenschutz ..... 42
5.2 Altlasten ..... 42
5.3 Archäologische Kulturdenkmäler ..... 42
5.4 Hochwasserschutz ..... 44
5.5 Wasser- und Schifffahrtsamt ..... 45
5.6 Richtfunkstrecken ..... 45
**6 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB ..... 47**
6.1 Einleitung ..... 47
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, ..... 47
6.3 Zusätzliche Angaben ..... 53
**7 Städtebauliche Daten ..... 56**
7.1 Flächenbilanz ..... 56
7.2 Bauliche Nutzung ..... 56
**8 Verfahrensvermerk ..... 57**


Anlage 1: „*FFH-Vorprüfung*“ vom 24.02.2015, erstellt von den freien Landschaftsarchitekten „PLANUNG kompakt *LANDSCHAFT*“ aus Hoisdorf

Anlage 2: „*Schalltechnische Untersuchung zur 7. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 - Am Holm/An der Wiek – Stadt Neustadt in Holstein*“, Bericht Nr.: ALK 1208.12902015 GN/Sp, vom 20.02.2015, erstellt von ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck

***Anlage 3: „Schalltechnische Untersuchung zur 7. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 – Am Holm/An der Wiek – Stadt Neustadt in Holstein – 1. ERGÄNZUNG“, Bericht Nr.: ALK 1208.13242015 Sp, vom 02.07.2015, erstellt von ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck***

# 1 BEGRÜNDUNG DES ENTWURFS

## 1.1 Planungsabsicht

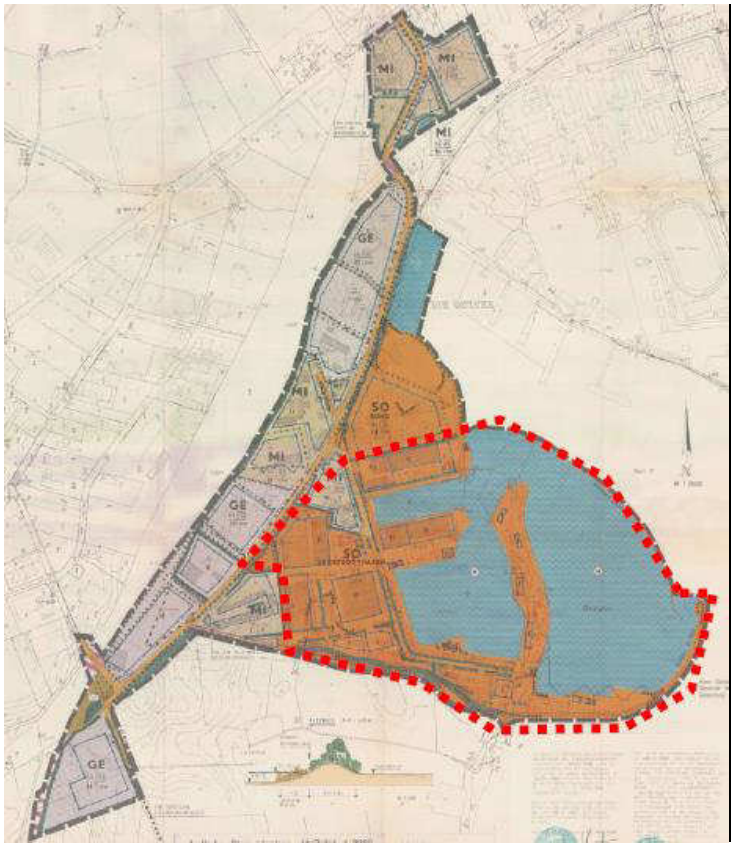
### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Ausweisung eines Hotelstandortes im Plangebiet, welches eine bestehende Projektplanung planungsrechtlich ermöglicht.

### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Die verbindliche 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan Nr. 54 setzen für das Plangebiet ein „*Sonstiges Sondergebiet*“ mit der Zweckbestimmung „*Sportboothafen*“ fest. In der Baufläche „*Sonstiges Sondergebiet-Sportboothafen*“ sind danach die dafür notwendigen Sanitäranlagen, Servicebauten, Lager- und Reparaturhallen, fünf Betriebswohnungen, bis zu 1.500 m² Nutzfläche für Beherbergung und Anlagen, die dem Sportboothafen dienen, zulässig.

*Bild 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 54*




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

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

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

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

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

Weiterhin heißt es auf Seite 16:

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

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

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

sowie unter Absatz „Wasserkante“:

> *„Die „Wasserkante“ umfasst Strände, Promenaden, Seebrücken und Häfen. Letztere sind nicht nur im Sinne von Marinas für Segeln und Yachting, sondern vielmehr als **Erlebnishäfen** für die Zielgruppen des Landes mit Attraktionen und Atmosphäre zu verstehen. Will sich das Land „zwischen den Meeren“ als „Maritimes Urlaubs- und Erlebnisland“ profilieren, sollten gerade in*

*diesem Bereich Schwerpunkte bei Investition und Entwicklung gesetzt werden.*

*Die „Wasserkante“ soll als zentrales Abgrenzungsmerkmal gegenüber Wettbewerbsdestinationen zu Erlebnisarealen für die drei Zielgruppen des Landes ausgebaut werden. Gleichzeitig sollen sie sich durch ihre naturnahe Gestaltung auch optisch und atmosphärisch klar unterscheiden“.*

und unter dem Absatz „Beherbergung“ auf Seite 24:

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

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

*„Ausgangssituation: Schleswig-Holstein verfügt über zahlreiche Kommunal- und Wirtschaftshäfen sowie 250 Sportboothäfen mit ca. 30.000 Liegeplätzen. Der größte Teil der Marinas konzentriert sich mit ca. 18.500 Liegeplätzen an der Ostseeküste. Die Erlebnisqualität der Häfen und Marinas, insbesondere für Nichtsegler, wird dabei noch nicht intensiv genutzt. Häfen und Marinas in Wettbewerbsdestinationen setzen ihre maritimen Potenziale mit nutzungsorientierten Erlebnisarealen, abwechslungsreichem Mobiliar, Shops, Hotels, Gastronomie und Besucherattraktionen ganzjährig in Szene.*

*Zielgruppenrelevanz: Als Inbegriff des maritimen Erlebnisses sind Häfen und Marinas grundsätzlich für Best Ager und anspruchsvolle Genießer von hohem Interesse. Sofern auch familienorientierte Infrastruktur und Services wie z. B. Spielanlagen, Entertainmenteinrichtungen und Piratenfahrten vorhanden sind, gilt dies auch für die Neuen Familien.*

*Handlungsbedarf: Inwertsetzung von Häfen und Marinas als Beitrag zur Stärkung Schleswig-Holsteins als „Maritimes Urlaubs- und Erlebnisland“ sowie bessere Profilierung einzelner Hafenstandorte als Imageträger und Ausflugsziel.*

*Maßnahmen*

- *Stärkere Berücksichtigung von Häfen und Marinas im Rahmen einer ganzheitlichen, zielgruppenorientierten Ortsgestaltung (Erlebnisraumdesign),*
- *Verlagerung von Touristinfos und Veranstaltungseinrichtungen in den Hafen (z. B. Veranstaltungsflächen mit entsprechender Möblierung und technischer Infrastruktur),*
- *Installation von maritimen Wasser-Spiel-Installationen für Kinder,*
- *Erhöhung der Quantität und Qualität des Shop- und Gastronomieangebotes im Hafen,*

- ***gezielte Entwicklung von Hafenbereichen und -flächen für die Ansiedlung von Hotels oder Beherbergungsbetrieben**,*
- *Realisierung von Ferienwohnungen auf dem Wasser (Überwasser-Bungalows oder „Floating Homes“),*
- *Intensivierung von Mitsegelangeboten und Ausflugsschifffahrt,*
- ***Realisierung von Wassertaxis**,*
- *multifunktionale Ausstellungshallen und Edutainment-Einrichtungen.“*

Somit verweist der Leitfaden darauf, dass

die Gemeinden sich auf ihre örtlichen Stärken und ihr „*Alleinstellungsmerkmal*“ neuorientieren müssen, wenn sie ihre touristische Attraktivität langfristig anheben wollen,

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

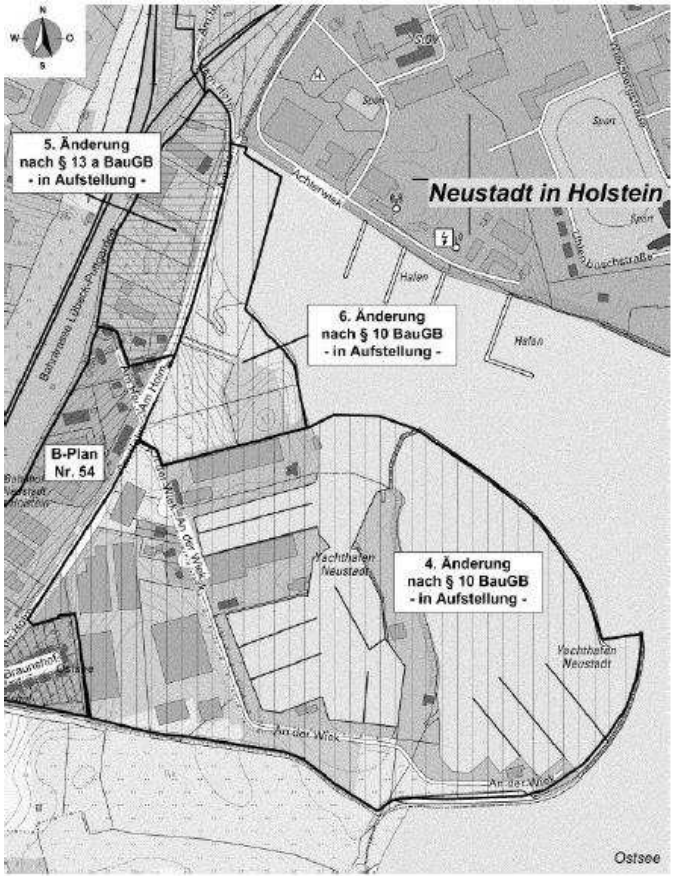
Folglich stellt sich die Situation folgendermaßen dar, dass:

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

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

Danach kristallisiert sich zunächst folgendes Entwicklungskonzept für den Bereich heraus (vgl. Bild 2):

*Bild 2: Übersicht Gliederungsbereiche der ersten Planungsphase*




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

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

Fazit:

Durch die imitierenden Nutzungen, die bauliche Vorbelastung der Fläche durch gewerbliche Nutzungen und die Trennung der Fläche zur Ostsee durch eine Straße gilt dieser Bereich als baulich stark vorbelasteter Bereich. Hier

bietet sich eine städtebauliche Neuorientierung nur in eine Richtung an, die auch die vorhandenen Nutzungen mit integriert sowie eine Bauweise ermöglicht, die immissionstechnisch und städtebaulich der Lage gerecht wird bzw. die Umgebung aufwertet.

Diese Fläche eignet sich somit als gemischte Baufläche für gewerbliche Nutzung, hochwertige Büro- und Wohnfläche für eine Zielgruppe, die die maritime Umgebung schätzt sowie die Verbindung zwischen Wohnen und Arbeiten; vergleichbar mit der „*Hafencity*“ in Hamburg.

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

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

*Bild 3: Eigene Fotos vom 11.09.2013*

*Blick von Ost auf das Gebäude*



*Stellplatzanlage*



*Blick von Süd nach Nord*



*Blick von West nach Ost*



- Die Fläche grenzt direkt an die Ostsee.
- Die Fläche liegt zwischen Gewerbeflächen, der Bundeswehr und der Bahntrasse Lübeck-Puttgarden und ist somit immissionsmäßig vorbelastet.

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

Fazit:

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

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

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

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

*Bild 4 Eigene Fotos vom 07.01.2014*

*Blick auf Steganlagen*



*Zweckgebundene Versorgungsangebote*



*Zweckgebundene Gewerbe*



*Nutzer des Hafens*



Fazit:

Der Standort dient als Sportboothafen und soll als dieser neu und zukunftsfähig bzw. touristisch ausgerichtet werden. Dazu sind die planerischen Voraussetzungen dahingehend zu schaffen, dass die dazu erforderlichen touristischen Strukturen zielgerecht angesiedelt und dabei flexibel sowie langfristig auch bedarfsgerecht neu ausgerichtet werden können.

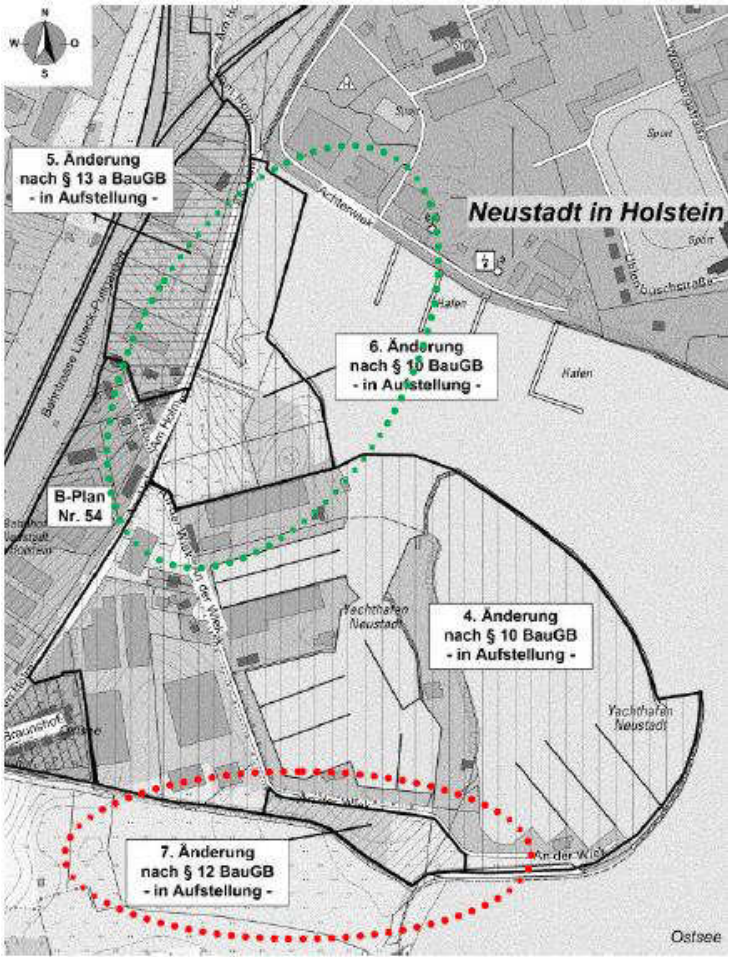
Damit dient der neu ausgerichtete Sportboothafen der Ergänzung des Angebotes für das geplante Mischgebiet im Bereich der 5. Änderung, des Hotels im Bereich der 6. Änderung und den touristischen Angeboten in Neustadt in Holstein selbst.

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

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

und daher für ein Hotel im hochwertigen Hotelsegment geeignet ist.

*Bild 5: Übersicht Gliederungsbereiche der zweiten Planungsphase*




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

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

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

- Eine konsequente Weiterentwicklung eines erfolgreichen Unternehmens.
- Eine Stärkung von Neustadt in Holstein als touristischem Standort im Sinne der übergeordneten regionalen und landesweiten Tourismuskonzeption.

- Ein attraktives Produkt für einen oder mehrere Betreiber.

Der Stadt Neustadt in Holstein ist bewusst, dass sie somit nur noch über wenige Bauflächen verfügt, die

- an der touristisch attraktiven „*Wasserkante*“ liegen,
- verfügbar sind,
- und wesentliche Bedeutungen für die touristische Entwicklung im Ort haben können.

Daher ist es Ziel der Stadt, diese Flächen für diese touristische Entwicklungsmöglichkeit städtebaulich „*verbindlich*“ zu sichern. **Daher wird die Bauleitplanung zukünftig wie folgt neu geordnet und weiter betrieben** (siehe dazu auch Bild 5):

- Die 6. Änderung (= Inhalt der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes) wird mit ihrem bisherigen Planungsziel „*SO-Gebiet-Fremdenbeherbergung*“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) weiter betrieben.
- Die 4. Änderung wird wie folgt geteilt:
  - Weiterführung des potentiellen Hotelstandortes als „7. Änderung“ (= Inhalt der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes) in Form eines „*vorhabenbezogenen Bebauungsplanes*“ mit dem Ziel, hier nur ein Hotel zuzulassen, welches den gehobenen Standard abdeckt.
  - Verkleinerung der 4. Änderung (= Inhalt der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes) um den Bereich der 7. Änderung und weitere Absicherung eines touristisch orientierten Yachthafens mit überörtlicher touristischer Funktion. Im gleichen Zug wird die bisher geplante Zulassung eines Beherbergungsbetriebes als Hotel gestrichen bzw. nur der bestehende Bestand an Apartments abgesichert.

  Somit verfolgt die Teilung der Planung lediglich eine klare Sortierung der potentiellen Hotelstandorte.

Für die 7. Änderung und der dazugehörigen 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein städtebaulicher Planungsbedarf dahingehend gesehen, den Hotelstandort in „*1A-Lage*“ abschließend städtebaulich zu sichern. Um dieses Ziel der Stadt einzelfallbezogen umsetzen zu können, wird zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB als erforderliches Planungsinstrument gesehen, um das Projekt verbindlich zu realisieren.

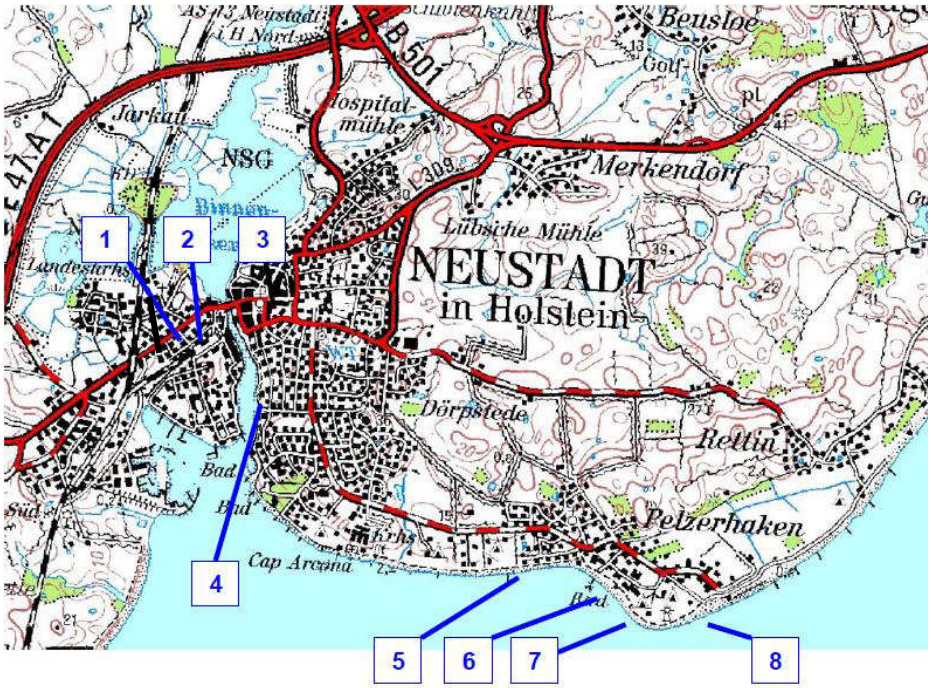
### 1.1.3 Alternativuntersuchung

Zwecks Findung einer geeigneten Fläche innerhalb der Stadt Neustadt in Holstein wurden im Vorwege alle in Frage kommenden Flächen geprüft. Relevant waren dabei folgende wesentlichen Auswahlkriterien:

a) Lage in Bezug zur Ostsee bzw. zu einem touristisch attraktiven Bereich
b) Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen, denn Hotels erfordern einen gewissen Lieferumfang

c) Erschließungssituation
Die Erschließung muss auf die Bedürfnisse eines Hotels ausgerichtet sein. Es ist eine sichere Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück zu gewährleisten.
d) Verfügbarkeit einer bedarfsgerechten Mindestgröße
e) Eingriffe in Natur und Landschaft

*Bild 6: Übersicht über die Untersuchungsstandorte*




Aus diesen Auswahlkriterien ergibt sich folgende Bewertung:

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

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

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

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 7. | Ehemaliges Schulland-heim, Pelzerhaken in Neustadt-Pelzerhaken |  | | |
| | | - Grundstück liegt in erster Reihe zur Ostsee in Pelzerhaken<br>- Ausweisung eines Hotels war möglich → über Jahre fand sich kein interessierter Investor,<br>- Fazit: Fehlendes Marktinteresse | X | |
| 8. | Kailua-Lodge, Pelzerhaken, Auf der Pelzerwiese 24 in Neu-stadt-Pelzerhaken |  | | |
| | | - Grundstück liegt in erster Reihe zur Ostsee in Pelzerhaken.<br>- Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.<br>- Ausweisung eines Hotels wäre möglich → allerdings ist hier erst eine zögerliche Annahme bzw. Entwicklung erkennbar.<br>- Fazit: Fehlendes Marktinteresse | X | |

Weiterhin wurde geprüft, ob

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

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

b) andere Einbettung in die gesamtstädtische Entwicklung denkbar wäre:

Ergebnis: Andere vergleichbare Flächenstandorte stehen nicht zur Verfügung.

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

### 1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

***Das gesamte Plangebiet gilt bereits als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO. Es darf zum Teil mit Gebäuden bebaut und durchgängig versiegelt werden. Weiterhin dient die Fläche z. Z. als Hubschrauberlandeplatz und Parkplatz, sowie für ca. 2.500 Bootsanlieger als Spiel-, Bolz- und Grillplatz, Hundeauslaufplatz, und Badestrand. Somit wird die gesamte Fläche intensiv genutzt.***

***In einem alten Zeitungsartikel, der dem BUND vorliegt, steht, dass das Plangebiet als Pufferzone für die angrenzenden Naturschutzflächen dient und als unbebaut vorgesehen war. Allerdings:***

- ***gab es 1990 (und auch heute) kein festgestelltes Landschaftsschutzgebiet (LSG) oder Naturschutzgebiet (NSG) südlich des Plangebietes,***
- ***es wurde im Bebauungsplan Nr. 54 auf der Baufläche (= keine Grünfläche)***
  - ***eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die in der Planung übernommen und ergänzt wird, und***
  - ***daran angrenzend eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Diese Flächen liegen allerdings nicht mehr im Plangebiet, weil sie über die 7. Änderung direkt dem Außenbereich wieder zugeordnet wird (= Aufhebungsbereich).***

***Die im Zeitungsartikel genannten Pufferflächen beziehen sich wohl eher auf die an den Vorhabenstandort angrenzenden Wiesenflächen bis zu den erst am Graben beginnenden prioritären Lebensräumen des FFH-Gebietes, Flächeninanspruchnahmen entstehen dort nicht.***

***Eine Ausgleichszuordnung ist im Bebauungsplan Nr. 54 nicht erfolgt. Stattdessen wurde ein begrünter Ortsrand festgesetzt, was auch zum damaligen Zeitpunkt bereits üblich war. Wäre eine Schutzfunktion angestrebt worden, hätte diese Fläche bereits damals als Grünfläche festgesetzt werden müssen.***

***Somit sichert die Planung nach wie vor den bestehenden Ortsrand.***

***Die Stadt hätte die Umsetzung nach § 178 BauGB einfordern können. Dann würde § 175 BauGB greifen, wonach die Stadt eine Finanzierungsmöglichkeit aus öffentlichen Kassen nennen muss. Zudem ist sie aufgefordert zu begründen, dass eine umgehende Umsetzung aus städtebaulich begründen erforderlich ist. Da es sich südlich des Plangebietes um eine Fläche handelt, deren Bodenstrukturen geschützt sind, die von Menschen nicht intensiv betreten werden soll und dir durch die vorhandenen Gehölzstrukturen auf keine markanten Sichtachsen verweist, fehlen die „städtebaulichen“ Gründe für einen solchen Verwaltungsakt.***

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

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

Durch die vollständige Bebauung des Plangebietes kann sich der Sichtbezug von der Ostsee aus ändern. Allerdings ist bereits jetzt eine Bebauung der Fläche zulässig.

Die Errichtung der Hotelanlage mit Nebenanlagen bedeutet die Beanspruchung weiterer, anthropogen geprägter Bodenflächen; auf der bereits teilweise versiegelten Scherrasenfläche wird eine weitere Fläche für Gebäude- und Platzflächen verbraucht. Teilbereiche des vorhandenen Stellplatzes werden entsiegelt. Teile der heutigen Rasenfläche werden zur Geländemodellierung abgetragen.

***Die Fläche dient z. Z. als Hubschrauberlandeplatz und Parkplatz, sowie für ca. 2.500 Bootsanlieger als Spiel-, Bolz- und Grillplatz, Hundeauslaufplatz, und Badestrand. Somit wird die gesamte Fläche intensiv genutzt (siehe folgende Fotos).***

***Wie in dem Text erwähnt, handelt es sich – begründet auf die intensive Nutzung - um eine Scherrasenfläche gegliedert durch Teilversiegelungen, z. B. der Hubschrauberlandeplatz (siehe folgende Fotos), Stellplätze etc..***

***Bild 7 Eigene Fotos vom 06.04.2015***

***Blick auf Hubschrauberlandeplatz***




***Richtung Westen***



***Es handelt sich um einen deutlich anthropogen veränderten Bereich, die Fläche ist in der Bilanz aufgeführt, eine entsprechende Bewertung ist für jedes Schutzgut eingestellt. Der Text weist entsprechend der fachlichen Anforderungen darauf hin, dass durch Bodenveränderungen an diesem Standort keine Auswirkungen auf Böden der Umgebung zu erwarten ist.***

Es sind daher geringe Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten.

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

### 1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

| Stand | Planverfahren | Gesetzes-grundlage | Zeitraum |
|---|---|---|---|
| x | Aufstellungsbeschluss | § 5 BauGB | 30.06.2011 + 23.04.2015 |
| x* | frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | § 3 (1) BauGB | 28.10.2014 |
| x* | frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden | § 4 (1) BauGB | ab 24.04.2014 |
| x | Auslegungsbeschluss | | 23.04.2015 |
| x | Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden | § 4 (2) und 2 (2) BauGB | ab 30.04.2015 |
| x | Öffentliche Auslegung | § 3 (2) BauGB | 07.05.2015 – 08.06.2015 |
| | Erneuter Auslegungsbeschluss | | --- |
| | Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden | § 4a (3) BauGB | --- |
| | Erneute öffentliche Beteiligung | § 4a (3) BauGB | --- |
| | Beschluss der Gemeindevertretung | § 5 BauGB | |

* erfolgte im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54. Die nun differenzierte Planung auf geänderten Rechtsgrundlagen ist Ergebnis von Hinweisen von TÖB´s und Betroffenen, die zu einer Änderung der Planung i. S. § 4 Abs.1 S. 2 BauGB führen.

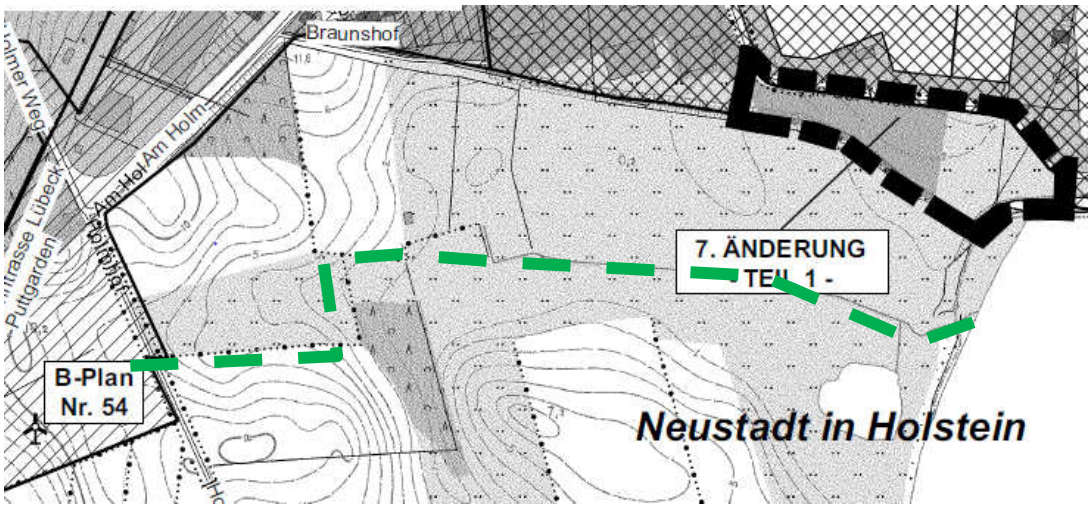
## 1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

### 1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 weist Neustadt in Holstein die Funktion eines Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums zu. Die Küste zwischen Sierksdorf und Rettin ist als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum gekennzeichnet. Der gesamte Raum um Neustadt in Holstein bzw. die Neustädter und Lübecker Bucht sind als Schwerpunktraum Tourismus und Erholung ausgewiesen. Gerade in dem Schwerpunktraum sollen nach dem Grundsatz 3 des Punktes 3.7.1 Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung erfolgen. Hochwertige Standorte sollen dazu hochwertigen Tourismuseinrichtungen und –angeboten vorbehalten werden. Auch sollen u. a. die Kultur- und Einkaufsangebote verbessert werden.

Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen. Zudem kennzeichnet er den gesamten Pelzerhaken als Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Nach dem regionalplan beginnt südlich des Plangebietes, beziehungsweise südlich eines Grabens der „*Regionale Grünzug*“:

***Bild 8: Übersicht Verlauf Grenze „Regionaler Grünzug“***




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

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

### 1.2.2 Kommunale Planungen

Die wirksame 11. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt den Bereich des Plangebietes als „*Sonstiges Sondergebiet - Sportboothafen*“ nach § 11 BauNVO dar.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 54 (siehe Bild 1) mit seiner 1. und 2. Änderung. Dieser wird im Parallelverfahren durch die 7. Änderung und Ergänzung überplant.

Der wirksame Landschaftsplan entspricht im Plangebiet den Ausweisungen des aktuellen Flächennutzungsplans. Er stellt den Sportboothafen mit Stellplätzen und einem zum Ortsrand abgrenzenden Gehölzstreifen dar. Der Landschaftsplan enthält keine Darstellungen, die der geplanten 7. Änderung entgegenstehen.

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

### 1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Nach § 35 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) ist an Küsten ein Abstand von mindestens 100 m landwärts von der Küstenlinie einzuhalten. Durch die Neufassung des Landesnaturschutzgesetzes ist mit Wirkung zum 1. März 2010 der Geltungsbereich der Regelung über den Schutzstreifen an Gewässern (§ 35) in Anlehnung an die Bundesregelung im § 61 BNatSchG auf den Außenbereich beschränkt worden. Damit findet diese Regelung im Innenbereich, d. h. im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne sowie im Bereich nach § 34 BauGB keine Anwendung mehr. Darüber hinaus wird auch die Bauleitplanung (also hier auch die Aufstellung von B-Plänen) nicht von den Regelungen des Gewässerschutzstreifens erfasst und folglich sind weder Ausnahmen noch Befreiungen erforderlich. Allerdings ist diese rechtliche Vorgabe in den Abwägungen zu berücksichtigen.

In diesem Fall handelt es sich um eine weitgehend künstlich geschaffene Uferkante, die durch den Betrieb des Sportboothafens intensiv bewirtschaftet wird. Veränderungen der Uferkante sind nicht geplant.

***Der vorhandene Strandbereich wird nicht verändert. Bisher war er für die Benutzer der ancora frei zugänglich, in Zukunft wird er für die Hotelbewohner frei zugänglich sein. Daraus ist keine deutliche Naturbeanspruchung abzuleiten.***

*Bild 9 Eigene Fotos vom 07.01.2014, Blick auf die Uferkante*

*Richtung Osten*



*Richtung Westen*



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

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

Der für einen eingeschränkten Nutzerkreis zugängliche Strandbereich östlich des Plangebietes liegt innerhalb des FFH-Gebietes. Ihm ist in der Folgekartierung des FFH-Gebietes vom 16.02.2010 kein FFH-Lebensraumtyp zugeordnet worden. Durch die Abgrenzung des Plangebietes zum FFH-Gebiet durch eine bepflanzte Böschung (Randwall), durch eine bis an die Ostsee heranreichende Zaunanlage und die fehlenden Wegeverbindungen ***bzw. den einen, sich in der Planung befindenden gelenkten Weg***, sowie auf Grund der definierten Erhaltungsziele für das

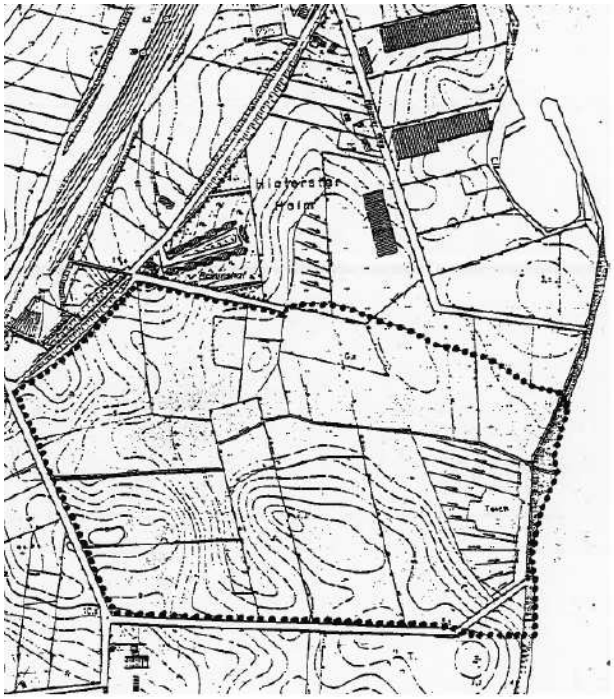
FFH-Gebiet, sind keine weiteren Berührungspunkte zwischen Planung und dem FFH-Gebiet zu erkennen (siehe dazu Anlage 1, ***FFH-Vorprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-RL).***

*Bild 10: Auszug aus dem Umweltatlas des Landes Schleswig-Holstein unter http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php vom 06.08.2013*




Der nördliche Bereich des FFH-Gebietes ist bereits seit dem 22.04.1993 als geschützter Landschaftsbestandteil „*Salzwiesen am Holm*“ nach § 20 des Landschaftspflegegesetzes vom 19.11.1982 ausgewiesen.

*Bild 11: Auszug aus der Anlage zur Kreisverordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil „Salzwiesen am Holm“ vom 22.04.1993*



Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

### 1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich von Neustadt in Holstein; zwischen der Straße Braunshof und der Ostsee.

### 1.3.2 Bestandsaufnahme

An das Plangebiet grenzen

- im Osten, Norden und Westen der Yachthafen. Dieser ist im Osten und Westen mit bis zu zweigeschossigen Gebäuden bebaut und im Norden bis zu dreigeschossigen Gebäuden,
- im Südosten die Ostsee,
- im Süden die Salzwiesen.

Das Plangebiet selbst dient als Sportboothafen. Hier befinden sich:

- größere Stellplatzanlagen,
- ein Hubschrauberlandeplatz,
- Spielflächen für Kinder und Hunde,
- ein kleiner Badebereich sowie
- Knickstrukturen in Richtung Ortsrand.

*Bild 11 Eigenes Foto vom 11.08.2014*



### 1.3.3 Bodenbeschaffenheit

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

# 2 PLANBEGRÜNDUNG

## 2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Darstellungen

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

Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf Ebene der parallel laufenden 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 auf Nutzungen, die ausschließlich für die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und

Anlagen bestimmt sind, die der Fremdenbeherbergung bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Stadt dienen.

## 2.2 Erschließung

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

Die Planung bereitet die Neuausrichtung des Plangebietes vor, um der bisherigen Anzahl an Urlaubern und Wassersportlern in ihrer Gesamtheit zu erhöhen. Wesentlich wird dabei zukünftig die Neuausrichtung der Unterbringungs- und Vermietungsform sein. Ein Zusatzverkehr ist zu erwarten. Allerdings sind alle Zufahrtstraßen neu ausgebaut bzw. der Ausbau in Planung, so dass diese den Verkehr aufnehmen können.

## 2.3 Grünplanung

### 2.3.1 Begründung der grünordnerischen Darstellungen

Die Planung beinhaltet keine grünordnerischen Darstellungen.

### 2.3.2 Eingriff und Ausgleich

Der Geltungsbereich der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 und die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes regeln beide die Bebaubarkeit derselben Baufläche. Somit sichern beide Planungen zusammen die Umsetzung des gemeindlichen Planungszieles. Für die g. 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 wurde eine Ausgleichsbilanzierung erstellt. Da die Änderung des Flächennutzungsplanes nur ihre Wirkung zusammen mit dem Bebauungsplan entfalten kann, kann dieser Bilanzierung ebenfalls für diese Planung wie folgt **übernommen** werden:

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

Für das Plangebiet Teil 1gilt der Bebauungsplan Nr. 54. Somit gilt der Teil 1 bisher als genehmigter Innenbereich nach § 30 BauGB. Folglich ist der Ausgleich nur für die Neuplanung zu ermitteln. Folgend wird untersucht, ob die Änderung des Bebauungsplanes zu weiteren Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft führen, als bisher zulässig sind.

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

Die Stadt Neustadt in Holstein ist eine fremdenverkehrs- und umwelterhaltend orientierte Stadt. Ihr Potential ist die unverwechselbare Landschaft. Auf dieser Grundlage

soll gerade der Tourismus im Plangebiet und der – bereits bebauten - Umgebung gefördert werden. Daher liegt es im Interesse der Stadt, dass der zu erwartende Eingriff nach der geltenden Richtlinie mit mindestens 100 % erbracht wird.

**a) Ermittlung**

Der geltende Bebauungsplan Nr. 54 lässt für den Bereich der 7. Änderung und Ergänzung (Fläche 13.670 m²) folgende Bebauung zu:

0,3 Grundfläche (= 4.100 m²) und
0,15 zulässige Versiegelung (= 2.050 m²).
insgesamt sind auf 6.150 m² Versiegelungen zulässig und damit als Ausgangswert (Bestand) zu betrachten.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Neuerrichtung eines Hotels mit Nebenanlagen ermöglicht werden. Insgesamt wird geplant, eine Fläche von 5.400 m² mit Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO und zusätzlich Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO zu überbauen. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,65 wird die Gesamtfläche auf 8.890 m² begrenzt.

Nach oben 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.

Boden: Das Plangebiet wird bereits intensiv genutzt und ist weitgehend versiegelt. Eine Erhöhung der Versiegelung erfolgt nur durch die Neuordnung/Nachverdichtung mit der Errichtung einer Hotelanlage mit Parkpalette südlich der Straße An der Wiek. Für eine Geländemodellierung im hotelnahen Bereich werden ca. 1.400 m² Boden abgetragen (bisherige Aufschüttungsfläche). Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung:

| Lfd. -Nr. | Gebiet | Mögliche Bebauung (m²) – zul. Bestand nach dem Bebauungsplan Nr. 54 (m²) = | Neueingriff (m²) |
|---|---|---|---|
| 1. | $SO_2$ | | |
| | (= 5.610 m²) | Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO = 2.100 – 1.680 = | 420 |
| | | Nebenanlagen n. § 19 (4) BauNVO = 1.540 – 840 = | 700 |
| 2. | $SO_1$ | | |
| | (= 3.670 m²) | Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO = 2.300 – 1.100 = | 1.200 |
| | | Nebenanlagen n. § 19 (4) BauNVO = 240 – 550 = | 310 |
| 3. | $SO_3$ | | |
| | (= 4.390 m²) | Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO = 1.000 – 1.320 = | - 320 |
| | | Nebenanlagen n. § 19 (4) BauNVO = 0 – 660 = | -660 |
| 4. | Versiegelungsreserve für Wege, Zufahrten (insg. 0,65) (alles 13.670 m²) | 8.890 – 6.150 = | 2.740 |
| | | | **2.740** |

Durch die Planung können somit zukünftig ca. 2.740 m² mehr bebaut werden.

Wasser: Weite Teile des Plangebietes mit Höhen unter 3 m NN liegen in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich. Die geplante Hotelanlage befindet sich auf einer Fläche für Aufschüttungen.

An der Erschließung und der Regenrückhaltung gibt es keine Änderungen. Eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung wird gewährleistet, so dass keine Abwässer ungeklärt in die Umwelt gelangen. Die Nachverdichtungsflächen waren bereits als Baufläche vorgesehen, es erhöht sich der Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand gering; zusätzliche direkte Versickerungsflächen vor allem aufgeschütteter anthropogen veränderter Flächen gehen verloren. Somit sind geringe Auswirkungen erkennbar. Offene Wasserflächen wie Teiche oder Gräben sind nicht vorhanden, Beeinträchtigungen finden nicht statt.

Klima/Luft: Die Versiegelung von Flächen bedeutet einen Verlust von Vegetationsflächen, die zu einer Filterung der Luft sowie zur Wasseranreicherung durch Verdunstung beitragen. Verbunden mit der Versiegelung kann ein Anstieg der Temperaturen durch Aufheizen der Flächen sein. Das Schutzgut Klima/Luft wird nicht anders beeinträchtigt, als es nach dem Ursprungsplan möglich ist. Durch die Geländemodellierung (hotelnahe Abgrabung) wird kein wesentlicher Einfluss auf das Schutzgut angenommen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft zu nicht erwarten.

Arten und Lebensgemeinschaften: Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und als Lebensraum für Pflanzen, da sich der Versiegelungsgrad gegenüber dem Ursprungsplan bzw. dem Bestand geringfügig ändert. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass durch die Ausweisung eines Baufeldes auf einem bereits als Baufläche ausgewiesenen Sondergebietsstandort erhebliche negative Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften ausgehen.

Da es sich um eine kleine Fläche inmitten der Bebauung und Nutzung handelt, sind der Ausgangswert und die Veränderung als gering einzustufen.

Nach dem ursprünglichen Bebauungsplan 54 war der Randwall mit Knickbepflanzung bis zum Beginn der Mole festgesetzt und bilanziert. Diese wurde nicht in vollem Umfang umgesetzt. Die bisherige Fläche für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) wird leicht verändert. Der vorhandene Knick wird festgesetzt. Um der Vorgabe des Ursprungsplanes zu folgen, wird in Verlängerung des vorhandenen Knicks ein Gehölzstreifen (Knick) an der gesamten südwestlichen Plangebietsgrenze bis zum Steinwall festgesetzt. Ein zusätzlicher Eingriff wird damit vermieden. Ein Ausgleichsbedarf besteht nicht.

Aufgrund des hohen, vorhandenen Versiegelungsgrades im Gesamtbereich des Bebauungsplanes 54 wurden aktuelle faunistische Bestandsaufnahmen nicht erhoben. Es erfolgt eine Auswertung der vorhandenen Daten, insbesondere des Brutvogelatlasses Schleswig-Holstein[1], als Grundlage einer Potentialabschätzung wertbestimmender Vogelarten. Danach werden im betreffenden Planquadrat, in dem das Projektgebiet liegt, 77 Vogelarten erfasst, wovon 11 bedroht bzw. besonders schützenswert sind. Entsprechend der Beschilderung des geschützten Landschaftsbe-

[1] *Angaben gemäß R. K. Bernd, B. Koop, B. Struwe-Juhl (2003): „Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Band 5 Brutvogelatlas", 2., korrg. Auflage, Wachholtz Verlag, Neumünster*

standteiles „*Holmer Salzwiesen*“ werden die beiden gefährdeten und dort benannten Brutvogelarten Zwergschwalbe und Austernfischer mit betrachtet.

| **Wissenschaftlicher Name** | **Deutscher Name** | **Lebensraum/Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen** | **RL SH[2]** | **Anhang I VSchRL[3]** | **BArtSchV[4]** | **Lebensraum im Einflussbereich des Vorhabens einschl. Salzwiesen** | **Beeinträchtigung des Lebensraums/der Art durch das Vorhaben** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Charadrius dubius* | Flussregenpfeifer | offene, vegetationsarme Landschaft, Vogel des Binnenlandes | | | §§ | möglich | möglich |
| *Charadrius hiaticula* | Sandregenpfeifer | offene vegetationsarme Landschaft, Küstengebiete (wie Spülfelder) | 2 | | §§ | möglich | möglich |
| *Vanellus vanellus* | Kiebitz | offene, wasserreiche Landschaft | 3 | | §§ | möglich | möglich |
| *Tringa totanus* | Rotschenkel | offene, lückenhafte, feuchte Landschaft | V | | | möglich | möglich |
| *Cuculus canorus* | Kuckuck | strukturreiche Biotopkomplexe (halb-)offener Landschaften | V | | | möglich | möglich |
| *Tyto alba* | Schleiereule | offene Landschaft mit dörflichen Siedlungen, Kulturfolger | V | | | möglich | nein |
| *Galerida cristata* | Haubenlerche | offene Landschaft mit städtischer Nähe, gegenüber fortschreitender Bodeneutrophierung empfindlich | 1 | | §§ | möglich | nein |
| *Alauda arvensis* | Feldlerche | nicht zu feuchte, weiträumige offene Landschaft | 3 | | | möglich | nein |
| *Riparia riparia* | Uferschwalbe | ost-/südostexponierte Abbruchufer der Ostseeküste, Kies- und Sandgruben | | | §§ | nein | nein |
| *Anthus pratensis* | Wiesenpieper | feuchtes, extensives Grünland, unbeweidete, strukturreiche Salzwiesen | V | | | möglich | möglich |
| *Ficedula hypoleuca* | Trauerschnäpper | Wald mit alten Bäumen (Baumhöhlen) | 3 | | | nein | nein |
| *Lanius collurio* | Neuntöter | strukturreiche (Gehölz), offene bis halboffene Landschaft, gegenüber fortschreitender Bodeneutrophierung empfindlich | V | X | | möglich (Randwall im Süden) | möglich |
| *Corvus monedula* | Dohle | offene Landschaft mit Siedlungsnähe | V | | | möglich | nein |

---

[2] *Rote Liste Schleswig-Holstein (RL SH): 0 – ausgestorben oder verschollen, 1 – vom Aussterben bedroht, 2 – stark gefährdet, 3 – gefährdet, R – geografische Restriktion (2010), extrem selten (1995), V – Vorwarnliste, * – ungefährdet*

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

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

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | Lebensraum/Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen | RL SH[2] | Anhang I VSchRL[3] | BArtSchV[4] | Lebensraum im Einflussbereich des Vorhabens einschl. Salzwiesen | Beeinträchtigung des Lebensraums/der Art durch das Vorhaben |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Sterna albifrons* | Zwergseeschwalbe | ungestörte, uneingedeichte Dünen- und Strandabschnitte; vegetationsarmer, steiniger, kiesiger oder felsiger Boden | 2 | X | §§ | möglich | möglich |
| *Haematopus ostralegus* | Austernfischer | flache Meeresküsten und Inseln | * | | | möglich | möglich |

Am südlichen Rand des Plangebietes schließt eine Rasenfläche an den Sandstrand (*teilweise zum FFH-Gebiet DE1930-330 gehörend, kein FFH-Lebensraumtyp*) an; dieser Bereich ist nur einem eingeschränkten Nutzerkreis zugänglich. Auf diesen Freiflächen könnten sich potentiell Vögel niederlassen. Als intensiv genutzter (*Bade*-)Bereich hat er jedoch keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere; er ist - wie auch der übrige Teil des Plangebietes - durch intensive Nutzung und Pflegemaßnahmen nicht mehr natürlich, durch den hohen Grad der Bebauung stark vorbelastet und für menschenscheue Arten unattraktiv. Die untersuchten Vogelarten haben andere Ansprüche und sind im Plangebiet nicht anzutreffen.

Von den potentiell möglichen sensiblen Vogelarten könnten der Kuckuck und der Neuntöter im Knick des Randwalls (*südliche Plangebietsgrenze*) Lebensraum finden und möglicherweise während der Bauphase kurzzeitig beeinträchtigt werden; ein Ausweichen ist jedoch möglich.

Flussregenpfeifer, Sandregenpfeifer, Kiebitz, Rotschenkel, Wiesenpieper, Zwergseeschwalbe und Austernfischer könnten in dem geschützten Landschaftsbestandteil „*Holmer Salzwiesen*“ leben. Diese Arten könnten durch die von großen Fensterflächen verursachten Spiegelungen oder die nächtliche Beleuchtung des Hotelkomplexes irritiert werden. Durch das Planvorhaben kann es somit zu Auswirkungen auf diese Vogelarten kommen.

Nach dem FFH-Monitoring könnten sich auf den Salzwiesen (*FFH-Lebensraumtyp 1330 Atlantische Salzwiesen, Erhaltungszustand c, außerhalb des Plangebietes*) in dem geschützten Landschaftsbestandteil Gänse aufhalten. Jedoch kommt es durch „*Nutzungsaufgabe und Verschilfung der ehemaligen Salzwiesen*“ zur „*Störung der Rastgebiete und Brutgebiete für Vögel im Bereich zwischen Marina und Holmer Weg*“ (S. 9 im Monitoring, NLU-Projektgesellschaft, einzelne Arten werden dabei nicht spezifiziert). Für diese Arten gilt ebenfalls, dass durch die von großen Fensterflächen verursachten Spiegelungen oder die nächtliche Beleuchtung des Hotelkomplexes irritiert werden könnten. Durch das Planvorhaben kann es somit zu Auswirkungen auf diese Vogelarten kommen.

Das Plangebiet liegt in einem anthropogen stark geprägten, städtischen Bereich und nicht in der offenen Landschaft. Es ist eine Fläche für Aufschüttungen und teilweise bereits aufgeschüttet oder versiegelt. Angeordnet sind dort Spielplatz, Stellplätze, Hubschrauberlandeplatz und Rasenflächen.

Die Übergänge zu anderen Nutzungsbereichen werden von regelmäßig geschnittenen Hecken gesäumt. Wenige Bäume finden sich entlang dieser Abstandsgrünflächen. Schützenswerte, markante, lineare Grünstrukturen bildet die südwestliche Grenze (*Knick des Randwalls*) des Plangebietes.

Im direkten Umfeld befindet sich das FFH-Gebiet „Strandniederungen südlich Neustadt“ (*DE1930-330*); das Marina-Gelände ist durch eine bis an die Ostsee heranreichende Zaunanlage von dem Schutzgebiet abgegrenzt. Berührungspunkt ist der lediglich für einen eingeschränkten Nutzerkreis zugängliche Strandbereich der Marina; dieser im FFH-Gebiet liegende Abschnitt ist keinem FFH-Lebensraumtyp zugeordnet.

Übergreifendes Ziel dieses Schutzgebietes ist die „*Erhaltung einer kleinen, kaum erschlossenen, bei Ostseehochwasser überfluteten Küstenniederung mit Lagunenkomplex aus Strandseen, Brackröhrichten, Salzwiesen und anschließenden Nass- und Feuchtgrünländereien sowie vorgelagertem Strandwallsystem… und des vorgelagerten Flachwasserbereiches der Ostsee*“, d. h. die Erhaltung der Lebensraumtypen. Die Orientierung der Besucher liegt im Wesentlichen auf dem Hotel- und anrainenden Marinabereich. Selbst wenn die durch das geplante Vorhaben sich zusätzlich in der Region aufhaltenden Menschen das FFH-Gebiet besuchen, ist durch die Wegeführung sichergestellt, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen ist. Durch das Angebot eines Wasser-Shuttles zu den Stränden östlich von Neustadt bzw. nach Pelzerhaken kann der potentielle Druck auf dieses Schutzgebiet weiter verringert werden.

Wegen einer möglichen zu erwartenden Vergrößerung der Besucherzahlen wurden Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes in der FFH-Vorprüfung untersucht. Für das FFH-Gebiet werden in dem Standarddatenbogen keine Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie genannt. Von einer erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes wird somit nicht ausgegangen. Eine weitere Untersuchung und Prüfung ist nicht notwendig.

Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet „*Neustädter Binnenwasser*“ (DE 1830-301) befindet sich nordwestlich des Plangebietes. Hier wurden u. a. auch für Kiebitz, Rotschenkel, Feldlerche, Wiesenpieper und Neuntöter Brutnachweise erbracht. Negative Einflüsse durch das geplante Vorhaben sind in Hinblick auf die Schutzziele des mehr als 1.200 m entfernten Vogelschutzgebietes unerheblich, da sie in ihrer Wirkung nicht so weitreichend sind, um die bedeutenden Vogelarten an ihren Brut- und Rastplätzen zu stören.

Beide Schutzgebiete sind zugleich Biotopverbund-Kernzonen. Diese Biotopverbünde sind durch den städtischen Raum Neustadt gut 1.200 m getrennt; Verbundachsen sind nach der digitalen Karte des LLUR nicht vorhanden. Durch Art und Größe des Planvorhabens und der Entfernungen wird auch hier nicht von negativen Einflüssen auf die Kernzonen ausgegangen.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im baulich intensiv genutzten Plangebiet sind keine Brut- und Nahrungsplätze oder Lebensräume besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten bekannt, Eingriffe sind nicht zu erwarten.

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

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

***Im Plangebiet erfolgt nicht die Verschiebung des Ortsrandes, die dessen Neuherstellung begründet. Veränderungen des Ortsbildes – durch neue Baukörper - sind hingegen grundsätzlich zulässig.*** Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich. Es ist jedoch von der Ostsee aus – oberhalb der Mole – einsehbar.

***Das Landschaftsbild ist zudem bereits vorbelastet, wie das folgende Bild beweist.***

*Bild 11 Eigenes Foto vom 11.08.2014*



Von Sierksdorf kommend wird das Gebäude als Teil der Stadtsilhouette von Neustadt wahrgenommen und nicht als isolierter Einzelkörper. Von dem Europäischen Fernwanderweg aus, der durch das FFH-Gebiet verläuft und als Redder ausgebildet ist, sind nur vereinzelte Blickbeziehungen zu dem Hotel möglich, so dass die Landschaftsbildänderung gering ist. Belange von Landschaftsschutzgebieten werden durch das Bauvorhaben nicht berührt.

***Da der südlich des Vorhabens liegende Strandbereich innerhalb eines FFH-Gebietes liegt und daher von Menschen nicht betreten werden darf, sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild von diesem Standort aus nicht zu untersuchen.***

***Für das besagte Grundstück gilt der Bebauungsplan Nr. 54. Dieser setzt für den Bereich eine Eingeschossigkeit ohne Höhenbegrenzung fest.*** Bisher konnten im Marinagebiet große Gewerbehallen ohne Höhenbegrenzung entstehen. Diese dominieren bereits jetzt die Ortssilhouette. ***Schon jetzt können bereits Hallen entstehen, die 25 m hoch und höher sein dürfen (siehe Raiffeisentürme), wenn sie für den Hafen erforderlich sind. Eine Höhenbegrenzung fehlt. Damit wurde***

***bei der Planaufstellung der Struktur eines Jachthafengebietes mit zulässigen Servicebauten, Lager- und Reparaturhallen etc. dahingehend entsprochen, dass durchaus sehr hohen Hallen erforderlich werden.*** Die Planungen bleiben im bebaubaren Bereich wie bereits im Ursprungsplan zugelassen. Die Neuordnung südlich der Straße An der Wiek verändert den Charakter des Gebietes nicht. Eine erhebliche Veränderung des großräumigen Landschaftsraumes ist nicht feststellbar; sie fügen sich in die Ortssilhouette ein. Durch das Errichten von neuen, ergänzenden Gebäuden und durch die hotelnahe Geländemodellierung erfolgt keine Veränderung, die als Beeinträchtigung einzustufen ist.

***Für ein Hotel dieser Kategorie werden bestimmte Mindeststandards benötigt. Hierzu gehören auch ein SPA-Bereich sowie Freizeitangebote. Zur Begrenzung der Höhe des Hotels und zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild werden für diese Aktivitäten Kellerbereiche genutzt.***

***Es werden auf der B-Plan-Ebene die Anpflanzungen festgesetzt, die zur Erhaltung des bisherigen Ortsrandes erforderlich sind.***

**b) Ausgleichsbedarfsermittlung**

Boden: Versiegelung des Bodens führt regelmäßig zu erheblichen Beeinträchtigungen. Der Versiegelungsgrad ändert sich leicht, es handelt sich um geringe Eingriffe. Durch die Baumaßnahmen sind stark anthropogen beeinflusste Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung betroffen. Die in Teilbereichen durchgeführten Bodenauffüllungen haben ebenfalls bereits den Charakter stark anthropogen beeinflusster Böden erreicht.

Die geplanten neuen Anlagen können eine Fläche von 8.890 m² beanspruchen. Die mögliche Neuversiegelung beträgt jedoch nur 2.740 m². Durch die Nutzung bereits versiegelter Bereiche und anthropogen überprägter Aufschüttungsflächen wird nur eine begrenzte Fläche neu versiegelt. Es wird sparsam mit Boden umgegangen. Daneben werden Teile versiegelter Fläche entsiegelt.

Nach der Anlage „*Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung*“ zum Erlass „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ vom 09.12.2013 zum Ausgleichserlass ist der Verbrauch von Boden im Verhältnis 1: 0,5 auszugleichen. Der Knick am Randwall und das südlich an das Plangebiet anschließende FFH-Gebiet gelten als Landschaftsbestandteil mit Biotopfunktion, so dass der „*für das Schutzgut Boden ermittelte Flächenanspruch für Ausgleichsmaßnahmen zu verdoppeln*“ wäre (vgl. Punkt 3.4 der Anlage zum Ausgleichserlass).

Aufgrund der Vorbelastungen und der geringeren Neuversiegelung entstehen keine Beeinträchtigungen dieser Landschaftsbestandteile, so dass sich der Ausgleichsfaktor 0,5 nicht erhöht. Für die zusätzliche Versiegelung besteht ein Kompensationsbedarf von 1.370 m².

Für die Geländemodellierung nahe dem Hotel wird anthropogen beeinträchtigter Boden aus vorangegangener Aufschüttung abgetragen (1.400 m²). Mit einer Größe von mehr als 1.000 m² betroffener Bodenfläche handelt es sich um eine genehmigungsbedürftige Abgrabung nach § 11 Abs. 2 LNatSchG i. V. m. § 17 BNatSchG und ist damit als Eingriff zu werten. Der Oberboden muss nach dem Bundesbodenschutzgesetz einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Damit ist die Auswirkung

auf das Schutzgut Boden insgesamt geringer als bei einer Teilversiegelung (Faktor 0,3). Eine zusätzliche Verringerung des Faktors um 10 % wird eingerechnet, da es sich um eine Aufschüttungsfläche, also einen erheblich veränderten Bereich handelt. Die 1.400 m² abgetragenen Bodens sind im Verhältnis von 1: 0,15 auszugleichen. Damit erhöht sich der Kompensationsbedarf um 210 m².

Es wird ein Ausgleich innerhalb vorhandener Ausgleichsflächen südlich des Projektgebietes festgesetzt. Die Fläche wird mit der festgesetzten Maßnahme aufgewertet. Weil diese Fläche bereits als Ausgleichsfläche dient, ist ein Verhältnis von 1: 2 für den Ausgleich erforderlich, so dass sich der ermittelte Ausgleichsbedarf verdoppelt ((1.370 m² + 210 m²) * 2 = 3.160 m²).

Somit besteht ein Kompensationsbedarf in Höhe von 3.160 m², der ausgeglichen wird.

Der abgetragene Boden ist nach Bundesbodenschutzgesetz einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Innerhalb des Plangebietes ist er für die Anlage des südwestlichen Knicks zu verwenden.

Wasser: Der Versiegelungsgrad ändert sich, es handelt sich um Eingriffe in den durch Versickerung gespeisten Wasserhaushalt.

Durch den mit der Geländemodellierung verbundenen Abtrag wird die Versickerung weiterhin möglich sein.

Der Eintrag wassergefährlicher Stoffe durch die Errichtung einer Hotelanlage südlich der Straße An der Wiek ist unwahrscheinlich. Von einem baubedingten Eintrag (grund-)wassergefährdender Stoffe durch das Bauvorhaben ist bei ordnungsgemäßem Betrieb der Baugeräte nicht auszugehen. Eine betriebsgedingte Verschmutzung des Grundwassers wird durch die Entwässerung in die städtische Kläranlage verhindert. Anfallendes Regenwasser wird abgeführt. Auswirkungen auf den Grundwasserstand oder auf die (*Grund*-)Wasserqualität sind bei der Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

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

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

Im Bereich des heutigen Plangebietes war nach dem ursprünglichen Bebauungsplan 54 ein 235 m langer „*Randwall mit Knickbepflanzung*“ bis zum Beginn der Mole festgesetzt (festgesetzte Fläche für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Tatsächlich vorhanden ist ein leicht verschobener, nur etwa 184 m langer Knick. Dieser vorhandene Knick wird festgesetzt. Um der Vorgabe des Ursprungsplanes zu folgen, wird in Verlängerung des vorhandenen Knicks ein Gehölzstreifen (Knick) an der gesamten südwestlichen Plangebietsgrenze bis zum Steinwall festgesetzt. Ein zusätzlicher Eingriff wird damit vermieden. Ein Ausgleichsbedarf besteht nicht.

Durch den Neubau der Hotelanlage ist eine geringe Erhöhung der Lichtreize, insbesondere durch nächtliche Beleuchtung, auf die Tierwelt zu erwarten. Empfohlen wird die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen (Natriumdampf-Hochdruck- oder bräunliches Licht aussendende LED-Lampen). Dadurch können Lichtemissionen auf nachtaktive Insekten vermieden werden.

Ferner kann durch den Einsatz von Beleuchtungskörpern im Außenbereich mit Richtcharakteristik (Punktbeleuchtung, Abschirmung), die keine irritierende Strahlung abgeben und eine geringe Streuung besitzen, Lichtemissionen vermieden werden. Die Beleuchtung ist bedarfs- und zeitgerecht zu steuern, um die Emissionszeit zu vermindern (wie Zeitschaltungen und Bewegungsmelder). Damit werden Brut- und Zugvögel in ihrem natürlichen Verhalten nicht gestört und die Vogelarten des Landschaftsraumes von Lichtstrahlen oder möglichem Streulicht abgeschirmt.

Zur Vermeidung des Vogelschlages an Fensterscheiben sind Spiegelungen zu reduzieren. Dies kann beispielsweise durch den Einsatz von Fensterglas mit einer möglichst geringen Außenreflexion erreicht werden[5].

Nach der Verträglichkeitsabschätzung der wertbestimmenden Vogelarten (siehe 2.5.2a) lässt sich keine erhebliche Beeinträchtigung der Lebensräume der besonders geschützten Arten feststellen, da bei dem Bauvorhaben nur Biotope mit anthropogen deutlich geprägten Standortbedingungen betroffen sind. Die Neuordnung südlich der Straße An der Wiek steht aus naturschutzfachlicher Sicht dem Planvorhaben nicht entgegen.

Wegen der Nutzung des stark anthropogen beeinflussten Standortes mit einem nicht mehr natürlichen Boden (Aufschüttungen), sind mit dem Bauvorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf Kleinstlebewesen verbunden.

Dieser Eingriff ist nicht als erheblich zu betrachten. Größere und seltene bodenbewohnende Arten werden nicht betroffen. Baubedingte Störungen werden nur häufige Tierarten betreffen, die weder gefährdet noch geschützt sind.

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

Klima/Luft: Die markanten linearen Grünstrukturen wirken temperaturausgleichend und staubfilternd. Die neuen Festsetzungen sichern den Bestand ab. Wegen der insgesamt geringen, zusätzlich versiegelten Fläche sind damit keine wesentlichen Veränderungen der klimatischen Funktion verbunden, auch nicht durch den mit der Geländemodellierung verbundenen Bodenabtrag.

Der Eingriff in das Schutzgut Klima und Luft ist unerheblich.

Landschaftsbild: Durch die bestehenden, die Ortssilhouette prägenden, großen Hallenbauten ist das Landschaftsbild schon stark beeinträchtigt. Allerdings ist bereits jetzt eine Bebauung der Fläche zulässig; die Nutzung des Sportboothafens wird den veränderten städtebaulichen Bedürfnissen angepasst. Zusätzlicher Raum für Erholungssuchende entsteht.

Eine großräumige Veränderung des Landschaftsraumes ist nicht feststellbar. Die umgebenden Landschaftsräume werden durch das im Ort liegende Bauvorhaben nicht negativ beeinflusst; die landschaftstypische (Orts-)Gestaltung bleibt erhalten. Die Modellierung des hotelnahen Bereiches zur Küste hin greift die natürliche Topographie wieder auf und wertet den Bereich auf.

Da das Landschaftsbild nicht zusätzlich beeinträchtigt wird, erfolgen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Landschaftsbild.

---

[5] *Quelle: Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.*

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

Einbindung in den Landschaftsraum: In dem Entwicklungskonzept für die „Strandniederungen südlich Neustadt“ wird es als naturschutzfachlich wünschenswert dargestellt, den gesamten Strandwall und den Strand im Bereich der Lagune mit in die Beweidungsflächen zu integrieren, um so am Strandwall für offene, sandige und kiesige Störstellen zu sorgen, die potentielle Brutlebensräume für die Arten Zwergseeschwalbe, Sandregenpfeifer und Austernfischer darstellen. Es erfolgt eine extensive Beweidung mit Rindern. Dazu müssten zwei winterfeste Wasserzäune installiert werden, damit die Weidetiere nicht in den Bereich am Hafen oder nach Süden hin entweichen können. Für die Errichtung von Wasserzäunen ist die obere Wasser- und Schifffahrtsdirektion an den Planungen zu beteiligen. Zu berücksichtigen ist hier der mögliche Eisgang.

Dieses Konzept birgt zwei Vorteile: zum einen werden neue potentielle Brutgebiete für die seltenen Arten geschaffen, zum anderen wird das Gebiet dadurch, dass die Rinder „frei herumlaufen“ für Menschen uninteressant. Das gilt auch für etwaige Bootsführer, die versuchen könnten, von der Wasserseite an den Strand zu gelangen.

Bereits 2012***, zu einem Zeitpunkt also,*** als eine Hotelplanung auf dem jetzt geplanten Standort noch nicht existierte, wurde im Einvernehmen von Vertretern der Stadt, der UNB und der Stiftung Naturschutz mit der Geschäftsführung von Ancora eine zusätzliche Wegeverbindung in Nord-Südrichtung geplant, die das Hafengelände und den europäischen Fernwanderweg miteinander verbinden sollen. Der Weg verläuft durch das geschützte Landschaftsbestandteil „Salzwiesen am Holm“, das Bestandteil des FFH-Gebietes ist. Es wurde festgelegt, dass der Weg so einzuzäunen ist ***- dreizügiger Stacheldraht und Wildschutzgitter -***, dass freilaufende Hunde nicht in die Wiesenbereiche gelangen können. Geländeaufschüttungen sind nicht zulässig. Tiefer liegende Bereiche sind durch Holzbohlenwege zu überqueren. Von den beiden angedachten Trassenverläufen ist die westlichere Variante zu wählen, um den Lebensraum der rastenden und brütenden Vögel nicht weiter zu zerschneiden.

***Der Weg würde nicht durch wertvolle Lebensraumtypen geführt werden, sondern über weniger wertvolle Acker- und Grünlandbereiche. Dieser Weg würde somit zur „Besucherlenkung“ dienen und die schützenswerten Lebensräume sichern.***

***Diese Wegeführung basiert auf der Empfehlung der „Folgekartierung/Monitoring Le-bensraumtypen in FFH-Gebieten und Kohärenzgebietend in Schleswig-Holstein 2007-2012“ erstellt am 16.02.2010, vorgelegt von NLU – Projektgesellschaft mbH & Co. KG. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:***

***„9. Beeinträchtigungen und Gefährdungen***

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

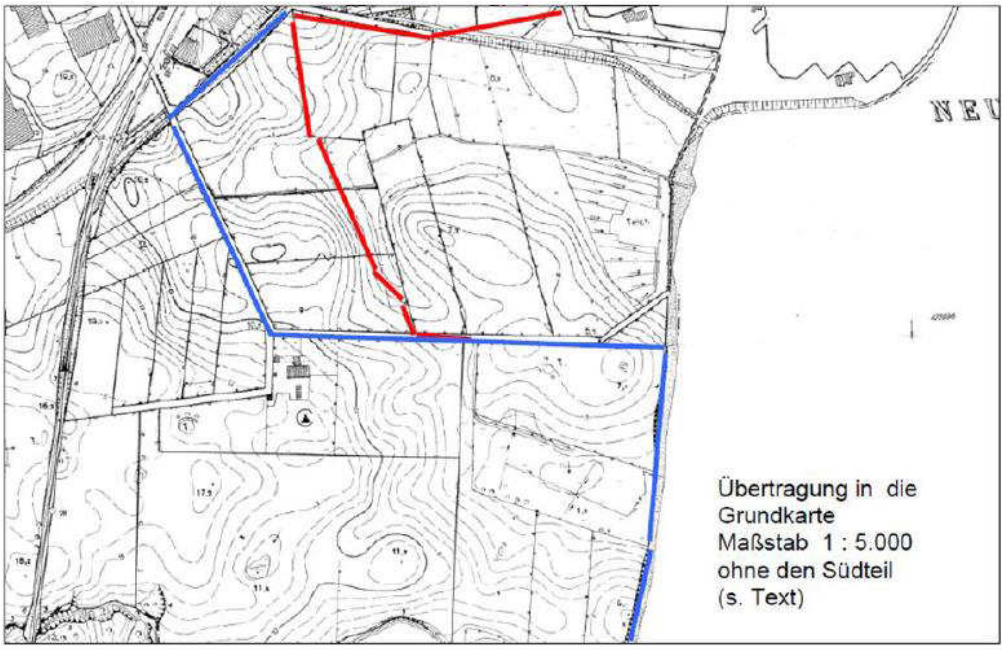
***10. Maßnahmen zur Erreichung der Erhaltungs- und Entwicklungsziele***

- ***Etablierung eines Beweidungsregimes***

- ***Einrichtung eines Pufferstreifens ohne landwirtschaftliche Nutzung oberhalb der Steilküste***
- ***Besucherlenkung und Öffentlichkeitsarbeit im Strandbereich zwischen Marina und Holmer Weg***
- ***LRT: Einstellen der Binnenentwässerung.***

***Somit basiert diese Wegeplanung auf der g. Empfehlung und steht nicht im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung.***

*Bild 12: geplanter Wanderweg, Quelle Entwicklungskonzept für den Geschützten Landschaftsbestandteil „Salzwiesen am Holm“*




**Zusammenfassung**: Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 sichert die bisher mögliche und vorhandene Bebauung im Plangebiet. Sie bereitet zusätzliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG im Bereich südlich der Straße An der Wiek vor. Es können 2.740 m² zusätzlich versiegelt werden. Es handelt sich um einen durch anthropogene Nutzung vorbelasteten Standort. Gleichzeitig wird durch die Nutzung bereits vorbelasteter (bebauter) Flächen die Neubeanspruchung erheblich größer Flächen vermieden. Mit der genehmigungspflichtigen Abgrabung von 1.400 m² für die Geländemodellierung erhöht sich der Kompensationsbedarf um 210 m². Es besteht somit ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 3.160 m².

Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades des Plangebietes ist ein Ausgleich auf dem Grundstück nicht möglich.

## 2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet dient als Hotel. In diesem Zusammenhang werden Spielmöglichkeiten für Kinder errichtet.

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

# 3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

## 3.1 Ergebnis aus Anlage 2

Der Anlage 2 ist zu entnehmen, dass die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung bzw. die Auswirkungen der Umgebung auf das Plangebiet in Bezug auf Lärmimmissionen untersucht worden ist.

Das Gutachten kam auf folgendes Ergebnis:

*6.2 Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte*

*6.3.1 Gewerbe*

*Die Geräuschsituation durch Gewerbegeräusche (Marinekaserne und Gewerbegebiete) stellt sich wie folgt dar. Am Tage beträgt der maximale Beurteilungspegel an der nördlichen Baugrenze des Plangebietes 48 dB(A), damit wird der Immissionsrichtwert nach TA Lärm von 60 dB(A) um 12 dB unterschritten. In der Nachtzeit beträgt der maximale Beurteilungspegel ebenfalls an der nördlichen Baugrenze 38 dB(A). Damit wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiet von 45 dB(A) um 7 dB unterschritten.*

*Die Geräuscheinwirkung wird durch den Marinestandort dominiert. Die Geräuschemission der Marine wird in der Nachtzeit entsprechend der unter Abschnitt 4.2 getroffenen Annahmen berücksichtigt.*

*6.3.2 Sportboothafen*

*Die prognostizierten Beurteilungspegel aus den benachbarten Sportboothäfen (ancora, KUNYA, NSV) betragen im Plangebiet an der zu ancora Marina gelegenen Baugrenze in den Beurteilungszeiträumen außerhalb Ruhezeit/innerhalb Ruhezeit maximal 52 dB(A). Damit werden die zugehörigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiet von 60/55 dB(A) unterschritten. Vergleiche hierzu die Anlagen 1.4 bis 1.5.*

*In der Nachtzeit beträgt der maximale Beurteilungspegel 47 dB(A). Damit wird der zugehörige Immissionsrichtwert von 45 dB(A) um 2 dB überschritten. Der nächtliche Beurteilungspegel wird durch die windinduzierten Geräusche der Takelage bestimmt. Vergleiche Anlage 1.6.*

*6.4 Prognosequalität*

*Für die vorliegende Prognose der Geräuschimmission durch die Sportboothäfen wird von einem gut ausgelasteten Betrieb der Sportboothäfen (Ancora Marina, Kunya Werft) ausgegangen, die getroffenen Annahmen können als schalltechnische Ansätze zur sicheren Seite betrachtet werden.*

*Die getroffenen Annahmen können als konservativer Ansatz bezeichnet werden.*

*7 Maßnahmen / Festsetzungsvorschläge*

*7.1 Schutz vor Sportlärm*

*Der nächtliche Beurteilungspegel wird durch die windinduzierten Geräusche der Takelage bestimmt. Die Größenordnung der nächtlichen Richtwertüberschreitung liegt im Bereich von 2 dB. Wirksame Schallschutzmaßnahmen an dem geplanten Hotelgebäude können entsprechend der Regelungen der 18. BImSchV nicht auf den passiven Schallschutz abgestellt werden. Es sind bautechnische Fensterkonstruktionen (fest verglaste Vorhangscheiben) vor öffenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen denkbar, welche den Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster ausreichend senken. Dieser Lösungsansatz erscheint in Anbetracht der beschriebenen Größenordnung der nächtlichen Richtwertüberschreitung nicht zielführend.*

*Es wird vorgeschlagen zur weiteren Verminderung des nächtlichen Beurteilungspegels in der Hafenordnung festzulegen, dass in dem in Anlage 1.7 dargestellten Teilbereich der Liegeplätze keine Segelyachten, sondern Motorboote untergebracht werden. Damit kann einer Geräuschentwicklung in der Takelage entgegengewirkt werden. Nächtliche Richtwertüberschreitungen treten dann nicht auf (vgl. Anlage 1.7). Auf Grund der betrieblichen Verbundenheit des Betreibers der ancora Marina und Hotelbetrieb ist eine entsprechende Regelung umsetzbar. Es ist u. E. denkbar die beschriebene Regelung auch in die 4. Änderung von Bebauungsplan Nr. 54 aufzunehmen."*

## 3.2 Ergebnis aus Anlage 3

***Zudem ist der Anlage 3 folgendes Ergebnis in Bezug auf den Umgang mit Sportlärm zu entnehmen:***

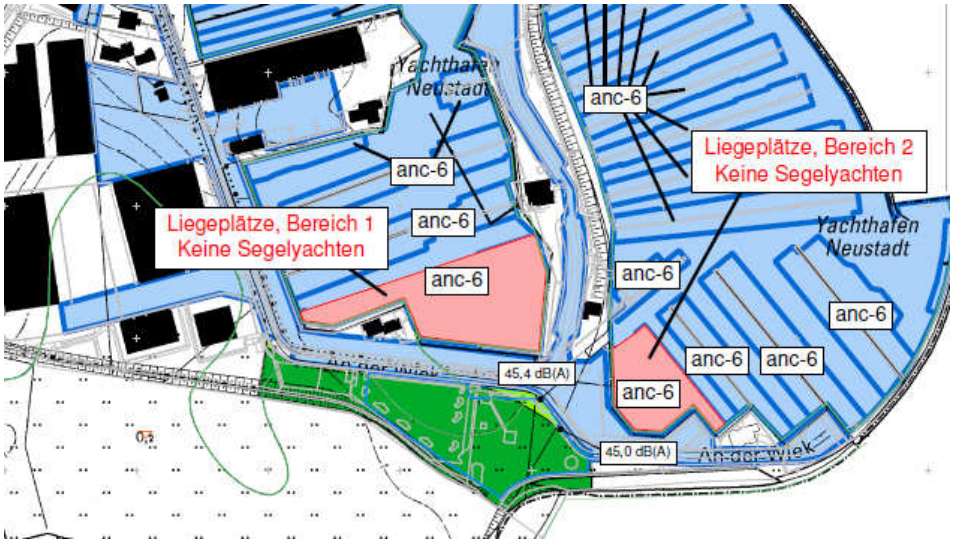
***„Der nächtliche Beurteilungspegel wird durch die windinduzierten Geräusche der Takelage bestimmt. Die Größenordnung der nächtlichen Richtwertüberschreitung liegt im Bereich von 3 dB. Wirksame Schallschutzmaßnahmen an dem geplanten Hotelgebäude können entsprechend der Regelungen der 18. BImSchV nicht auf den passiven Schallschutz abgestellt werden. Es sind z.B. bautechnische Fensterkonstruktionen (fest verglaste Vorhangscheiben) vor öffenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen denkbar, welche den Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster ausreichend senken. Dieser Lösungsansatz erscheint in Anbetracht der beschriebenen Größenordnung der nächtlichen Richtwertüberschreitung nicht zielführend.***

***Es wird vorgeschlagen zur weiteren Verminderung des nächtlichen Beurteilungspegels in der Hafenordnung festzulegen, dass in den in Anlage 1.5 dargestellten Teilbereichen der Liegeplätze keine Segelyachten, sondern Motorboote unterbracht werden. Damit kann einer Geräuschentwicklung in der Takelage entgegengewirkt werden. Nächtliche Richtwertüberschreitungen treten dann nicht auf (vgl. Anlage 1.5). Der Bereich ohne Segelbootliegeplätze muss dabei gegenüber dem in der***

***schalltechnischen Untersuchung [27] dargestellten Bereich 1 um den östlich des geplanten Hotels gelegenen Bereich 2 vergrößert werden.***

***Auf Grund der betrieblichen Verbundenheit des Betreibers der ancora Marina mit dem geplanten Hotelbetrieb ist eine entsprechende Regelung umsetzbar. Es ist u.E. denkbar die beschriebene Regelung auch in die 4. Änderung von Bebauungsplan Nr. 54 aufzunehmen."***

***Bild 13: Auszug Anlage 3, dortige Anlage 1.5***




## 3.3 Hubschrauberlandeplatz der Bundespolizei

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

### 7. Hubschrauberlandeplatz der Bundespolizei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> ***„Nach § 17 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 5 BImSchG können zur Erfüllung der sich aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Rechtsverordnung ergebenden Pflichten gegenüber bestandsgeschützten Anlagen Anordnungen getroffen werden. Wird festgestellt, dass die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft nicht ausreichend vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder sonstigen Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen geschützt ist, sollen nachträgliche Anordnungen getroffen werden, § 17 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 5 BImSchG. Zuständig für den Vollzug dieser Bestimmungen ist auch hier die Wehrbereichsverwaltung, § 1 Abs. 1 Nr. 1 der 14. BImSchV i. V. m. Rundschreiben des Bundesministers der Verteidigung v. 12. Januar 1987 (zitiert nach Hansmann in Landmann/Rohmer a. a. O. § 59 BImSchG RN 19 m. w. N.).“***

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

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

# 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.

Das auf den Bauflächen anfallende Regenwasser wird in die beiden Regenrückhaltebecken geleitet und über diese, in gedrosselter Form, über eine Trennkanalisation den zentralen Vorflutern zugeleitet. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasser- und Bodenverbandes Neustädter Binnenwasser. Es wird darauf verwiesen, dass es sich hier um ein bestehendes, versiegeltes Gebiet handelt, welches an das zentrale Entwässerungssystem angeschlossen ist. Zusätzliche Problematiken durch erheblich mehr Regenwasser werden daher nicht erwartet.

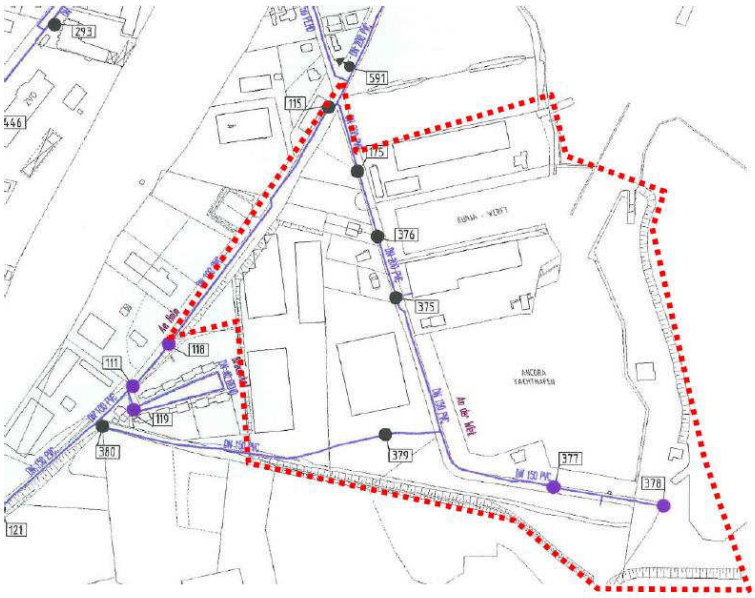
Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „*Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation*“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

## 4.3 Feuerschutz

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

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

*Bild 14: Hydrantenplan der Stadt Neustadt in Holstein von Januar 2014*




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

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

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

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“.

## 5.2 Altlasten

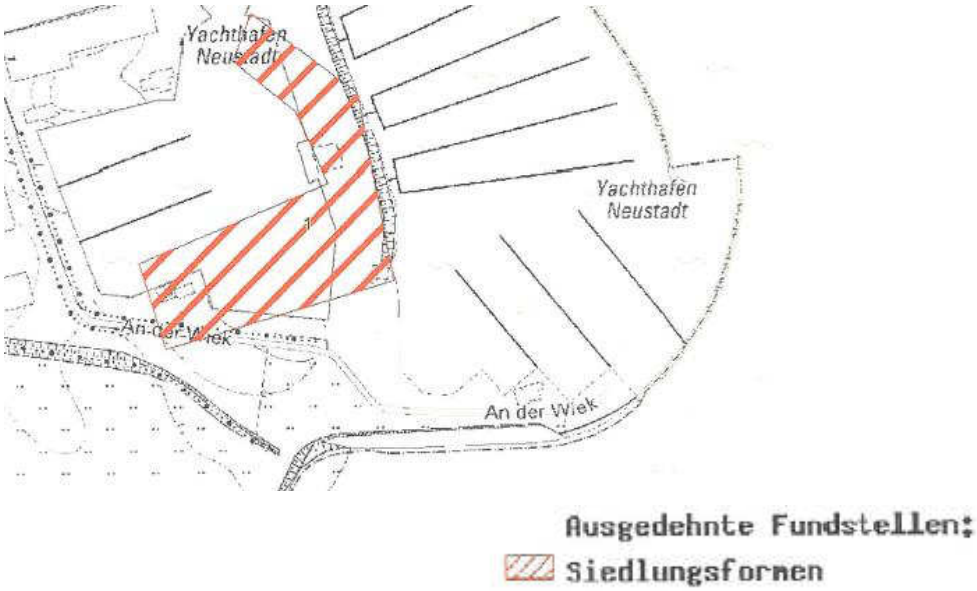
Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Anhaltspunke sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

## 5.3 Archäologische Kulturdenkmäler

In das Plangebiet ragt eine kleine Fläche des Archäologischen Denkmals mit Nummer 1 nach § 1 Denkmalschutzgesetz – DSchG. ***Es handelt sich hierbei um steinzeitliche Fundstellen. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.***

*Bild 15: Mitteilung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein vom 30.04.2014*




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

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

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

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

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

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

***pflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.***

## 5.4 Hochwasserschutz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.,
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.),
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung,
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen,
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen,
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern,
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.),
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.,
- Errichtung von Gebäuden auf Anhebungen.

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

## 5.5 Wasser- und Schifffahrtsamt

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

***Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des vorgenannten Gesetzes weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.***

***Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.***

## 5.6 Richtfunkstrecken

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

***setzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.***

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

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

**Betreiber von Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken**

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

Anlage 2

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

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

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

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

*Hinweis: Da die eigentliche Zielplanung im parallel laufenden Bebauungsplan Nr. 54, 7. vorhabenbezogene Änderung bereits sehr detailliert definiert ist, werden diese Aussagen aus der Begründung (Stand: 24.02.2015) für die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt übernommen:*

„Vorbemerkung:

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich bisher im Wesentlichen um ein SO-Gebiet nach § 11 BauNVO. In Zukunft soll das Plangebiet den geänderten städtebaulichen Bedürfnissen angepasst werden. Daher wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „*Sportboothafen*“ - festgesetzt.

## 6.1 Einleitung

### 6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Planungszweck ist dem Punkt 1.1 zu entnehmen und die inhaltlichen Planungen dem Punkt 2.

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

Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet nicht.

## 6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,

## die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

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

Die entsprechenden Aussagen sind den Punkten 1.1.3 und 1.3 zu entnehmen.

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

A Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Planung ermöglicht mit der Neuordnung eine zukunftsorientiere Nachverdichtung des Sondergebietes Sportboothafens. Verbunden war damit die ergänzende Überplanung und Überbauung des Bereiches. Die bisher geplante Versiegelung wird erhöht. Es werden markante Grünstrukturen (Knick am Randwall) ausgewiesen. Es wird anthropogen geprägter Boden aus der Aufschüttungsfläche für die Geländemodellierung am Hotel abgetragen. Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades und der anthropogenen Vorbelastung ist eine wesentliche Beeinflussung der Tier- und Pflanzenwelt durch diese Planung nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

In Abstimmung mit der UNB ist ein Ausgleich über die Entwicklung von Stillgewässern südlich des Plangebietes entsprechend dem Entwicklungskonzept „‘Strandniederungen südlich Neustadt‘ inklusive der Salzwiesen am Holm“ möglich und wird als Kompensationsmaßnahme festgesetzt. Der Eingriff kann somit ausgeglichen werden.

Zudem wird der zukünftig nicht mehr realisierbare, fehlende Knick (festgesetzte Fläche für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) als Kompensationsmaßnahme festgesetzt und ist damit ausgleichbar.

Schutzgut Boden und Wasser: Der mögliche Versiegelungsgrad gegenüber der bisherigen Planung wird erhöht. Auch nach dem Bodenabtrag kann Wasser im Untergrund versickern. Anfallendes Regenwasser soll abgeführt werden.

Schutzgut Klima/ Luft: Wie bereits in Punkt 2.5.2 dargelegt, wird das Schutzgut durch die geringe zusätzliche Versiegelung und dem Bodenabtrag für die Geländemodellierung nicht anders beeinträchtigt, als es nach dem Ursprungsplan bereits möglich war. Somit sind voraussichtlich keine Auswirkungen aufgrund der geplanten Bebauung in Bezug auf Luft/Klima zu erwarten.

Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima: Es werden die natürlichen Potentiale der genannten Schutzgüter kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft: Wie bereits in Punkt 2.5.2 dargelegt, ergeben sich voraussichtlich geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Zudem werden markante Grünstrukturen im Süden des Gebietes festgesetzt, die bewirken, dass der Bebauungsrand begrünt bleibt. Die Modellierung des hotelnahen Bereiches zur Küste hin greift ehemalige natürliche Strukturen auf.

biologische Vielfalt: Aufgrund der in Punkt 2.5.2 dargelegten Situation konnte sich bisher keine biologische Vielfalt im Plangebiet entwickeln. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der biologischen Vielfalt durch diese Planung voraussichtlich nicht erkennbar.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

In der direkten Umgebung schließt südlich das FFH-Gebiet „Strandniederungen südlich Neustadt“ (DE 1930-330) an. Unter Schutz gestellt ist ein Küstenabschnitt mit Lagunenkomplexen, Dünen und Spülsäumen; eine Beeinflussung durch das geplante Vorhaben ist nicht erkennbar.

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

*„9. Beeinträchtigungen und Gefährdungen*

- *Nutzungsaufgabe und Verschilfung der ehemaligen Salzwiesen Störung der Rastgebiete und Brutgebiete für Vögel im Bereich zwichen Marina und Holmer Weg*

- *Eutrophierung der Küstenbereiche durch intensive Landwirtschaft unmittelbar oberhalb der Steilküste*

*10. Maßnahmen zur Erreichung der Erhaltungs- und Entwicklungsziele*

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

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

Eine Beeinflussung der Schutzziele des mehr als 1.200 m entfernten Europäischen Vogelschutzgebietes „Neustädter Binnenwasser" (DE 1830-301) ist eine Beeinflussung der Schutzziele durch das geplante, innerstädtische Bauvorhaben nicht erkennbar.

Weitere Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Auch dient das Plangebiet nicht als Brut- oder Rastplatz für Vögel.

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

Die Auswirkungen dieser Planung sind in der Begründung unter Punkt 3 untersucht. Danach sind durch die geplante Neunutzung keine Emissionen zu erwarten, die über den allgemein zulässigen Orientierungswerten liegen.

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

Im Flächennutzungsplan sind keine Bodendenkmale dargestellt. Im überplanten Bereich sind archäologische Fundplätze bekannt und können durch die Planung berührt werden[6].

[6] Stellungnahme Archäologisches Landesamt vom 30.04.2014

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

Bezüglich der Emissionen wird auf die Begründung Ziffer 3 verwiesen. Wie der Ziffer 4 zu entnehmen ist, erfolgt eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung der Stadt Neustadt und somit auch des Plangebietes.

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

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebietes wird auf die Festsetzung von bestimmten baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 23a Baugesetzbuch verzichtet.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Siehe Punkt 2.5.2 „Luft/ Klima“

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

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

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

Es handelt sich um einen innerstädtischen Bereich, dessen bisherige Nutzung den geänderten städtebaulichen Bedürfnissen angepasst wird. Aufgrund der Lage in der Stadt, der vorhandenen Erschließung und einer Neuordnung bereits genutzter Bereiche ist eine Bebauung im Interesse vieler Belange sinnvoll. Eine Nullvariante an diesem Standort würde keinen natürlichen und unberührten Lebensraum sichern, sondern es würde eine weitgehend versiegelte, ***z. T***. maritim, ***z. T. intensiv touristisch*** genutzte Fläche bestehen bleiben. ***Beachten muss man in diesem Zusammenhang, dass ja schon jetzt eine Bebauung von 6.150 m² zulässig ist, ohne dass dafür ein Ausgleich erbracht werden müsste. D. h. wenn diese Planung nicht umgesetzt wird, ist es keine Garantie dafür, dass die Fläche in ihrer jetzigen Form erhalten bleibt. Die Fläche ist derzeit nur in diesem Zustand, weil der gültige B-Plan noch nicht umgesetzt wurde. Um also den jetzigen Zustand, der hier als Nullvariane betrachtet wird, rechtlich zu sichern, müsste man an sich eine Planänderung vornehmen, d.h die Bauflächen reduzieren. Auch dann ist nicht davon auszugehen, dass sich die Fläche zu einer ökologisch wertvollen Grünfläche entwickeln wird, da der Besucherdruck zu groß ist.***

Schutzgut Mensch: Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass verschiedene Arten von Gebäuden zur Erholung (Hotelanlage) entstehen. ***Es ist nicht***

***davon auszugehen, dass die von dem Hotel bzw.seiner Nutzung ausgehenden Emmissionen den Menschen schaden (s. Punkt 3).***

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

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

Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ Landschaft: ***Die Durchführung der Planung bedeutet eine zusätzliche Versiegelung von Boden. Es handelt sich aber nicht um eine seltene oder gefährdete Bodenart. Als Lebensraum für dieTier- und Pflanzenwelt hat der Boden aufgrund des Besucherdruckes und seiner intensiven Nutzung nur einen geringen Wert. Es stehen kaum Bäume auf dem Gelände, so dass es sich um keine für ein Stadtklima wertvolle Schattenfläche handelt. Auch ist sie dadurch nur von untergeordneter Bedeutung für die Landschaftsstruktur. Für die im angrenzenden FFH-Gebiet eventuell lebenden Vögel und Fledermäuse erfolgt innerhalb eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages die Abprüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Die Ergebnisse werden auf Bebauungsplan-Ebene eingearbeitet. Durch die geplanten Anlagen ist bei fachgerechter Ausführung der Arbeiten keine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes bzw. der Wassergüte zu erwarten.***

Bei einer Nichtdurchführung der Planung werden auf den geringen im Plangebiet verbliebenen Freiflächen keine neuen Lebensräume entstehen, da diese intensiv gepflegt werden. Daher gilt die Planung als Vorzugsvariante.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Aufgrund bekannter archäologischer Fundplätze könnte eine Betroffenheit durch die Neuordnung im Süden des Gebietes bestehen. ***Bei Nichtdurchführung der Maßnahme und auch anderer jetzt bereits zulässiger Maßnahmen würden die archäologischen Fundplätz unangetastet bleiben.***

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

***Nachteilige, sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch die geplante 36. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.***

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

Bei der Nutzung der Fläche als Erholungsgebiet im Zentrum des Plangebietes, erfolgen höhere Eingriffe in den Bodenhaushalt als bisher versiegelt werden konnten. Zudem verändert sich das Landschaftsbild geringfügig. Vermeidende Maßnahmen erfolgen dahingehend, dass vorrangig bereits versiegelte Flächen für die Neuord-

nung genutzt und am südwestlichen Gebietsrand die markanten Grünstrukturen erhalten und erweitert werden.

In Abstimmung mit der UNB[7] ist ein Ausgleich über die Entwicklung von Stillgewässern südlich des Plangebietes entsprechend des Entwicklungskonzepts „'*Strandniederungen südlich Neustadt inklusive der Salzwiesen am Holm*" möglich und wird als Kompensationsmaßnahme festgesetzt. Der Eingriff ist somit ausgleichbar.

Zur weitergehenden Vermeidung bzw. Verringerung von Eingriffen werden folgende Maßnahmen empfohlen:

| **Schutzgut** | **Vermeidungs-/Verringerungsmaßnahme** |
|---|---|
| Boden | ○ Vermeidung von Versiegelung durch Nutzung bereits versiegelter Flächen |
| Wasser | ○ Vermeidung von Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Baumaßnahmen<br>○ ordnungsgemäße Abwasserentsorgung (städtische Kläranlage)<br>○ Abführung anfallenden Regenwassers |
| Arten-/Lebensgemeinschaften | ○ Erhalt der markanten, linearen Grünstrukturen (Knick des Randwalls)<br>○ Ggf. notwendige Rodungsarbeiten nur vom 30. September bis 01. März<br>○ Zur Vermeidung bzw. Minimierung negativer Wirkungen von Lichtemissionen auf nachtaktive Insekten Verwendung empfehlen sich insektenfreundliche Beleuchtungen (Natriumdampf-Hochdruck- oder bräunliches Licht aussendende LED-Lampen)<br>○ Zur Verminderung von Lichtemissionen empfiehlt sich die Verwendung von Beleuchtungskörper für den Außenbereich, wenn dieses im Rahmen des Hotelbetriebes vertretbar ist, die keine irritierende Strahlung abgeben und eine geringe Streuung besitzen. Dazu bieten sich Leuchten mit Richtcharakteristik an (Punktbeleuchtung, Abschirmung), die nur den Boden und nicht den Himmel beleuchten.<br>○ Die Beleuchtung sollte bedarfs- und zeitgerecht gesteuert werden, wenn dieses im Rahmen des Hotelbetriebes vertretbar ist. |

***Diese Maßmnahmen können innerhalb eines Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Es ist aber auch Aufgabe der Bauleitplanung, mögliche Maßnahmen zu nennen. Sie können in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden.***

Mit den Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich können die Eingriffe durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 der Stadt Neustadt vollständig ausgeglichen werden.

[7] Mail Frau Haase-Ziesmer, Kreis Ostholstein, UNB vom 05.02.2015

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

Wie dem Punkt 1.1.4 zu entnehmen ist, bestehen keine anderen Planungsalternativen.

## 6.3 Zusätzliche Angaben

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

Die Stadt führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden:

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden:

- ***Kreis Ostholstein vom 08.06.2015 und BUND vom 07.06.2015:***
  - ***Direkt an das Plangebiet grenzen nach dem Regionalplan II ein Regionaler Grünzug und ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie ein FFH-Gebiet an. Die Vereinbarkeit mit den Funktionen der raumordnerischen Ziele ist in der Begründung darzulegen. → Nach dem „Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)“ Punkt 5.3.1 Ziel 1 dienen regionale Grünzüge dem langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume. Nach Ziel 3 dürfen sie nicht planmäßig besiedelt werden. Die Planung greift nicht in diesen „Puffer“ ein. Damit berührt diese nicht die Ziele des Regionalen Grünzuges***
  - ***Es werden die in der FFH-Vorprüfung genannten Maßnahmen als Indiz dafür gesehen, dass dieses durch die Planung „wesentlich“ beeinträchtigt werden kann. Daher wird eine Umweltprüfung mit artenschutzrechtlicher Untersuchung gefordert. → Bei der FFH-Vorprüfung ist lediglich die Beeinträchtigung des Schutzzieles des FFH-Gebietes zu untersuchen. Diese Voraussetzungen wurden sehr umfangreich geprüft. Eine Beeinträchtigung konnte durch die Steigerung der Besucher im Bereich des Jachthafens von 5.000 auf 5.300 Besucher nicht festgestellt, zu dem deren Freizeitaktivitäten nicht auf das FFH-Gebiet ausgerichtet ist, sondern auf dem maritimen Sport. Dieses Ergebnis zeigte bereits die Folgekartierung der NLU vom 16.02.2010 auf. Diese Kartierung nennt zudem unter Punkt 10 Maßnahmen, die umgesetzt werden sollen, um das FFH-Gebiet wieder zielgerecht zu entwickeln. Dazu gehört u. a. eine fehlende „Besucherlenkung und Öffentlichkeitsarbeit“. Seit dem diese Empfehlung gegeben worden sind, läuft die Planung für einen Steg. Dieser hat somit nichts mit der Planung zu tun. Das Projekt soll eher dazu dienen dessen Umsetzung zu beschleunigen. Auch gibt es das g. Taxi-Shuttel bereits seit längerem. Er soll lediglich optimiert werden. Der Artenschutz ist nicht Inhalt des FFH-Gebietsschutzes. So-***

***mit ist dieser nur relevant, wenn es wesentliche Beeinträchtigung gibt, die den Tatbestand nach § 44 BNatSchG erfüllen. Hinweise gibt es dazu nicht. Um jedoch zukünftige Entwicklungen im FFH-Gebiet besser einschätzen zu können, werden in Abstimmung und Zusammenarbeit mit der UNB und dem BUND im Verfahren zur. 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 weitergehende Untersuchungen durchgeführt.***

- ***Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 19.05.2014 und Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt vom 24.06.2015:***
  - ***Es bestehen gegenüber der Planung erhebliche immissionsschutzrechtliche Bedenken. → Auf Grund dessen wurde eine „Schalltechnische Untersuchung zur 7. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 - Am Holm/An der Wiek – Stadt Neustadt in Holstein“ erstellt (siehe Anlage 2). Bedenken durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wurden mit Schreiben vom 07.05.2015 zu dem Gutachten nicht geäußert.***

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

Die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und deren Umweltauswirkungen werden im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben überwacht.

### 6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Die Stadt plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Hotel in einem Bereich, der bereits Bestandteil eines SO-Gebietes Sportboothafen ist. Damit wird die städtebauliche bzw. planerische Voraussetzung für die touristische Weiterentwicklung in einer der wenigen touristisch hochattraktiven Bereiche in der Stadt Neustadt in Holstein gesichert.

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

***Die 36. Änderung des Flächennutzungs-Planes sieht vor, dass der südliche Bereich der Sonderbaufläche Sportboothafen als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb als Hotel ausgewiesen wird.***

***Hiermit soll die Neuordnung eines bestehenden Bebauungsplanes vorbereitet werden. Geplant ist ein bis zu 25 m hohes Hotel einschließlich eines Parkdeckes. Die vorhandenen Biotopstrukturen (Knick am Randwall) werden gesichert und ergänzt.***

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

***Durch den Bau wird die bisher geplante Versiegelung erhöht. Es wird bereits versiegelter bzw. intensiv touristisch genutzter Boden für den geplanten Hotelneubau und das Parkdeck genutzt, Teilbereiche werden zur Geländemodellierung abgetragen. Dieser Eingriff ist auszugleichen. Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades und der anthropogenen Vorbelastung stellt dieser Bereich keinen wertvollen Lebensraum für seltene oder geschützte Tier- und Pflanzenwelt dar. Das Gelände liegt am Rande eines bebauten Bereiches, das Landschaftsbild ist hier unter anderem durch eine Windkraftanlage vorbelastet. Daher ergeben sich geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Zudem werden markante Grünstrukturen im Süden des Gebietes festgesetzt und ergänzt (s.o.), die bewirken, dass der Bebauungsrand begrünt bleibt. Anfallendes Regenwasser soll abgeführt werden, weitere Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird es nicht geben. Das Schutzgut Klima/Luft wird durch die geringe zusätzliche Versiegelung nicht anders beeinträchtigt, als es nach dem Ursprungsplan bereits möglich war. Somit sind aufgrund der geplanten Bebauung keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf Luft/Klima zu erwarten.***

***Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, durch über den allgemein zulässigen Orientierungswerten liegende Emissionen sind nicht zu erwarten. Damit es für die Hotelgäste nachts nicht zu Überschreitungen der Lärmschutzpegels durch die Takelage der Segelboot kommen kann, werden die dem geplanten Hotel am nächsten liegenden Hafenflächen nicht für Segelyachten ausgewiesen.***

***Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet „Strandniederungen südlich Neustadt“ (DE 1930-330). Unter Schutz gestellt ist ein Küstenabschnitt mit Lagunenkomplexen, Salzwiesen, Dünen und Spülsäumen. Aufgrund der Nähe des FFH- Gebietes wurde eine FFH-Vorpüfung erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass durch die Abgrenzung des Plangebietes zum FFH-Gebiet in Form der bepflanzten Böschung (Randwall), durch eine bis an die Ostsee heranreichende Zaunanlage, durch die fehlenden Wegeverbindungen und einen bereits existierenden Wasser-Shuttle zu gegenüber liegenden Stränden die für das FFH-Gebiet definierten Erhaltungsziele durch die Planung nicht beeinträchtigt werden können. Auch ein sich seit 2012 - in Abstimmung mit Vertretern der Stadt Neustadt in Holstein, der UNB, der Stiftung Naturschutz und der Geschäftsführung der Ancora-Werft - in der Planung befindender Weg, der durch die nicht geschützten Lebensraumtypen des FFH-Gebiets führen soll, wurde so geplant, dass er der Besucherlenkung dient und die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht beeinträchtigen soll.***

***Im gemeinsamen Gespräch mit der Stadt, der UNB, dem BUND und den Planern am 24.06.2015 wurde angenommen, dass Strandbrüter, Wiesenbrüter und Fledermäuse durch die Planung möglicherweise gestört werden könnten. Hinweise oder Zahlen liegen jedoch nicht vor. Um die lebende Fauna und Flora in der Umgebung besser beurteilen zu können und artenschutzrechtliche***

***Grundlage für folgende Monitorings zu erhalten, wurde sich einvernehmlich geeinigt, folgende Untersuchungen auf freiwilliger Ebene zu erbringen, die dann Inhalt der 7. Änderung des Bebauungsplanes werden:***

- ***Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung. Eine Einzelartenprüfung wird in diesem Rahmen nicht für erforderlich gehalten.***
- ***Erstellung einer qualifizierten Potenzialabschätzung im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.***

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

***In Abstimmung mit der UNB ist ein Ausgleich über die Entwicklung von Stillgewässern südlich des Plangebietes entsprechend dem Entwicklungskonzept „'Strandniederungen südlich Neustadt' inklusive der Salzwiesen am Holm" möglich und wird als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff festgesetzt. Genaue Festlegungen über Lage, Tiefe und Größe der Gewässer erfolgen in Abhängigkeit der gewählten Zielarten auf den Ebenen des Bebauungsplanes bzw. der Projektplanung.***

***Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt, ein kleiner Teil des Plangebiets liegt in einem Bereich einer archäologischen Fundstelle.***

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

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

***Die Ausweisung dieses Bereiches als „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb als Hotel" verursacht nach dem jetzigen Kenntnisstand keine erheblichen Eingriffe in bzw. auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Klima, Luft, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter und ist somit unter dem Vorbehalt, dass die hier geforderten Maßnahmen und die sich aus der FFH-Verträglichkeitsprüfung und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag eventuell noch ergebenden Maßnahmen umgesetzt werden, umweltverträglich.***

# 7 STÄDTEBAULICHE DATEN

## 7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst 13.670 m²:

## 7.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet sind nur zwei neue Betriebswohnungen möglich.

## 8 VERFAHRENSVERMERK

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt in Holstein hat die Planzeichnung zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes mit seiner Begründung mit Umweltbericht am …….. gebilligt.

Siegel

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

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am …….. wirksam.
Die zusammenfassende Erklärung liegt seit dem …… vor.

Bearbeiter:

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

Landschaftsplanung:
Enno Meier-Schomburg
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Anke Bauschke
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsplanung