

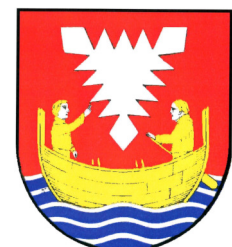
Stand: 25. Februar 2016

***Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung***

## BEGRÜNDUNG

### ÜBER DIE 7. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 54 DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN

für ein Gebiet in Neustadt in Holstein zwischen der Straße Braunschhof und der Ostsee (Teil 1) – Am Holm/An der Wiek - und für ein Gebiet südlich dem Holmshof bzw. nördlich der Gemeindegrenze zur Gemeinde Sierksdorf (Teil 2)



Auftragnehmer:



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



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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Begründung des Entwurfs</b> .....	<b>4</b>
1.1	Planungsabsicht .....	4
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems .....	20
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	24
<b>2</b>	<b>Begründung der Planung</b> .....	<b>26</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen – nur Teil 1 - .....	26
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) .....	31
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein .....	32
2.4	Erschließung .....	32
2.5	Grünplanung .....	34
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung .....	48
<b>3</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>48</b>
3.1	Ergebnis aus Anlage 2 .....	48
3.2	Ergebnis aus Anlage 3 .....	50
3.3	Hubschrauberlandeplatz der Bundespolizei .....	51
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>52</b>
4.1	Stromversorgung .....	52
4.2	Wasserver- und –entsorgung .....	52
4.3	Löschwasserversorgung .....	53
4.4	Müllentsorgung .....	54
4.5	Gasversorgung .....	54
<b>5</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>54</b>
5.1	Bodenschutz .....	54
5.2	Altlasten .....	54
5.3	Archäologie .....	55
5.4	Hochwasserschutz .....	56
5.5	Wasser- und Schifffahrtsamt .....	57
5.6	Richtfunkstrecken .....	58
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b> .....	<b>59</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>59</b>
7.1	Einleitung .....	59
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, .....	63
7.3	Zusätzliche Angaben .....	75
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>79</b>
8.1	Flächenbilanz .....	79
8.2	Bauliche Nutzung .....	79
<b>9</b>	<b>Kosten für die Stadt</b> .....	<b>79</b>
<b>10</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>79</b>

## Anlagen:

- Anlage 1: „*FFH-Vorprüfung*“ vom 17.03.2015, 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: „*Vorhaben- und Erschließungsplan*“ (VEP) mit Plänen und Beschreibung vom 10.03.2015, erstellt von GBP Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Hamburg
- Anlage 4: „*FFH-Verträglichkeitsprüfung*“ vom 27.10.2015, ergänzt am 17.02.2016, erstellt von den freien Landschaftsarchitekten „PLANUNG kompakt *LANDSCHAFT*“ aus Hoisdorf
- Anlage 5: „*Artenschutzfachbeitrag*“ vom 27.10.2015, ergänzt am 03.12.2015, erstellt von den freien Landschaftsarchitekten „PLANUNG kompakt *LANDSCHAFT*“ aus Hoisdorf
- Anlage 6: „*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

### Bearbeiter:

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

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

# 1 BEGRÜNDUNG DES ENTWURFS

## 1.1 Planungsabsicht

### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

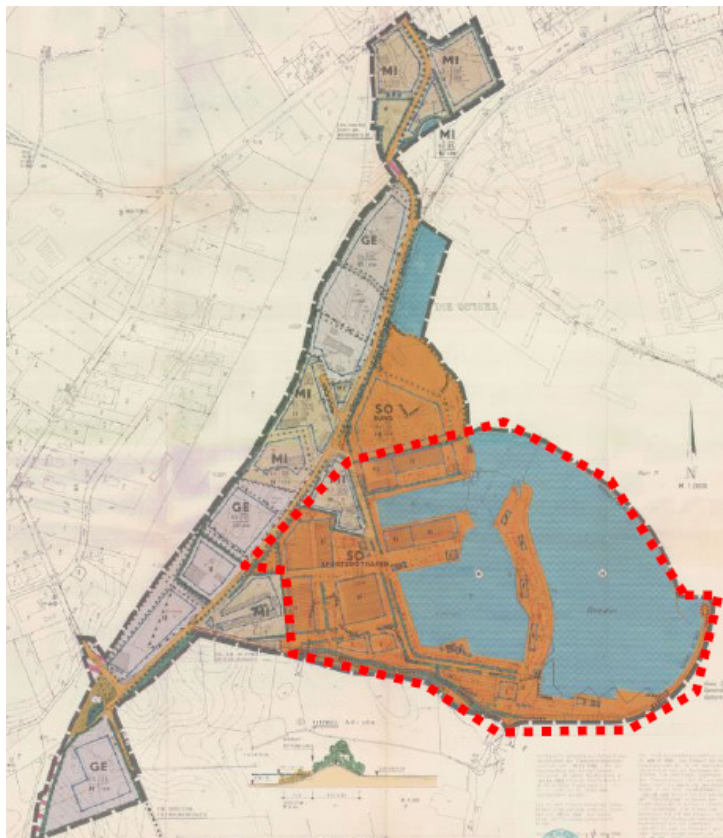
Planungsziel ist die Ausweisung eines Hotelstandortes im Teil 1 des Plangebiets, welches eine bestehende Projektplanung planungsrechtlich ermöglicht.

Im Teil 2 soll der Ausgleich planungsrechtlich abgesichert werden, der für die Eingriffe im Bereich der 4. und 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 zu erwarten ist.

### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 54 setzt für das Plangebiet im Teil 1 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 m<sup>2</sup> 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 Marinas“ auf Seite 48:

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

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

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

#### Maßnahmen

- Stärkere Berücksichtigung von Häfen und Marinas im Rahmen einer ganzheitlichen, zielgruppenorientierten Ortsgestaltung (Erlebnisraumdesign),
- Verlagerung von Touristinfos und Veranstaltungseinrichtungen in den Häfen (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 Hafengebieten 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 Hafengebieten und -flächen für die Ansiedlung von Hotels oder Beherbergungsbetrieben einzuleiten ist.

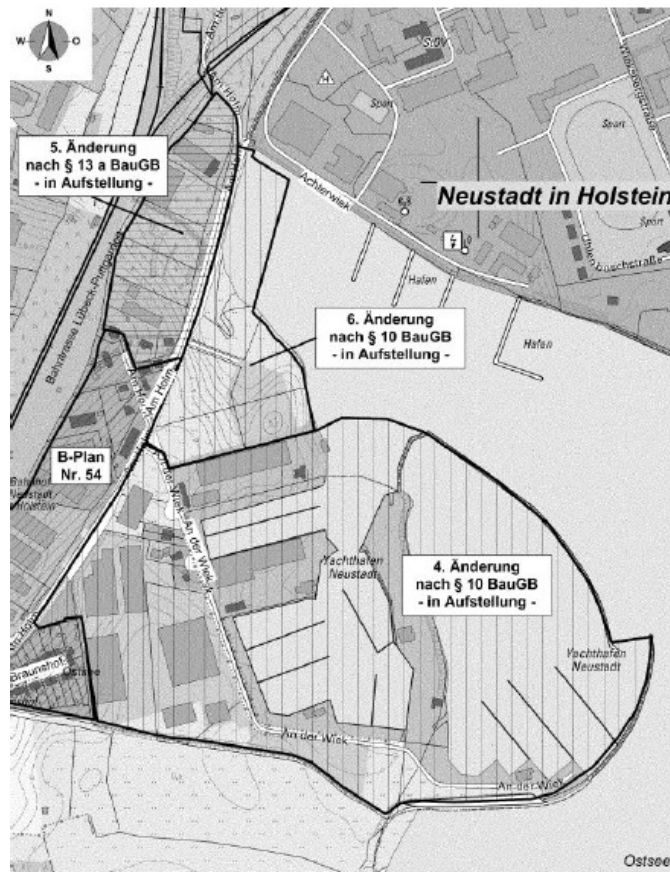
Folglich stellt sich die Situation folgendermaßen dar, dass:

- 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 ermög-



licht, 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.

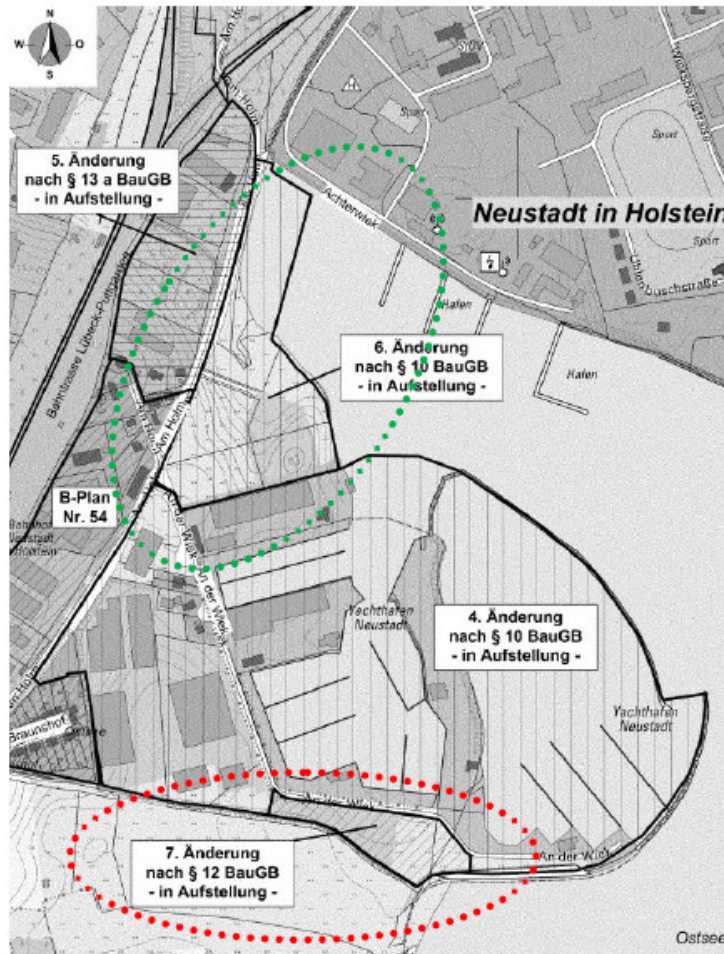
Bei der Prüfung des Hotelstandortes im Bereich der 6. Änderung, ob ein Interesse auf Seiten von Investoren für diesen Standort besteht, wurde deutlich, dass dieser Standort durchaus für ein „Aktivhotel“ geeignet ist; allerdings nicht im hochwertigen Hotelsegment. Stattdessen fand ein Standort im südlichen 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 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“ in Form eines „*vorhabenbezogenen Bebauungsplanes*“ mit dem Ziel, hier nur ein Hotel zuzulassen, welches den gehobenen Standard abdeckt.
  - Verkleinerung der 4. Änderung 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.

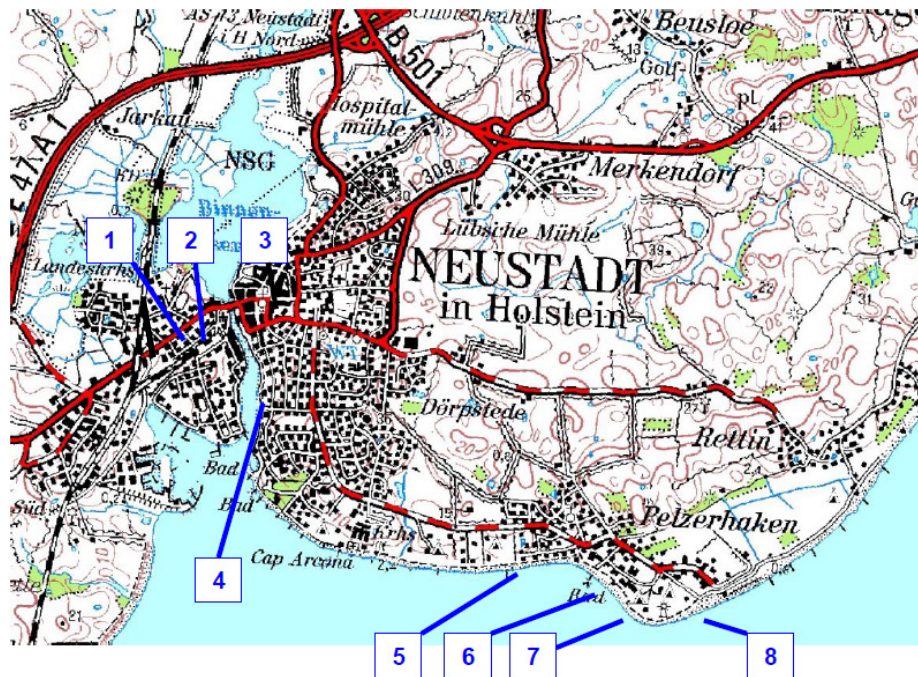
Für die 7. Änderung wird ein städtebaulicher Planungsbedarf dahingehend gesehen, den Hotelstandort in „*1A-Lage*“ abschließend städtebaulich zu sichern. Um dieses Ziel der Stadt einzelfallbezogen umsetzen zu können, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB als erforderliches Planungsinstrument gesehen, um das Projekt, welches der Anlage 3 zu entnehmen ist, 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:


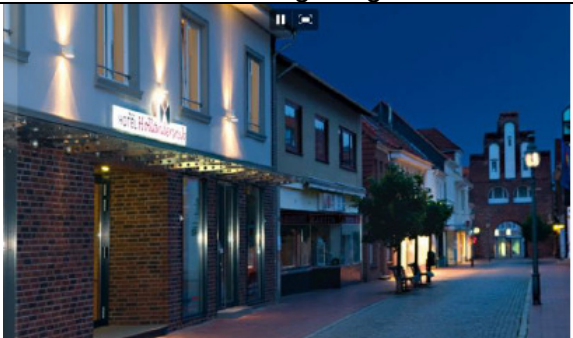
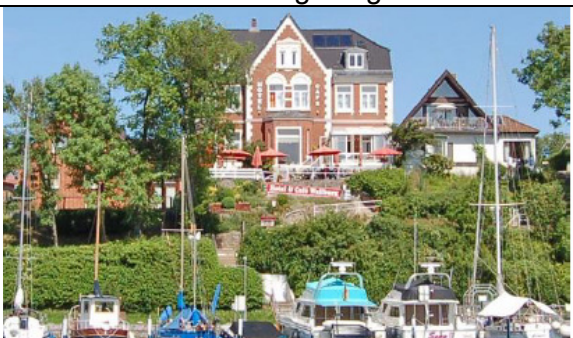
- a) Lage in Bezug zur Ostsee bzw. zu einem touristisch attraktiven Bereich
- b) Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen, denn Hotels erfordern einen gewissen Lieferumfang
- c) Erschließungssituation  
Die Erschließung muss auf die Bedürfnisse eines Hotels ausgerichtet sein. Es ist eine sichere Ein- und 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	nein
1.	Hotel Stadt Hamburg, Lienastraße 26 in Neustadt in Holstein			
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehendes Hotel in Neustadt in Holstein Höhe Sportplatz am Galgenberg.</li> <li>- Fehlende Erweiterungsmöglichkeiten wegen angrenzenden Sportplatz bzw. Gewerbebetrieb.</li> </ul>		X

2.	Hotel Stadt Kiel, Lienaustraße/ L309 8 in Neustadt in Holstein			
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehendes Hotel in Neustadt in Holstein, welches von drei Seiten eingebettet ist im Altbaubestand,</li> <li>- Die vierte Seite grenzt an der Hauptzufahrt Richtung Altstadt.</li> <li>- Fehlende Erweiterungsmöglichkeiten.</li> </ul>		X
3.	Hotel Holländersruh Krempfer Straße 13 in Neustadt in Holstein			
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehendes Hotel in der Altstadt, welches von drei Seiten eingebettet ist im Altbaubestand,</li> <li>- Die vierte Seite grenzt an der Erschließungsstraße.</li> <li>- Fehlende Erweiterungsmöglichkeiten.</li> </ul>		X
4.	Hotel Wallburg, Am Heisterbusch 4 in Neustadt in Holstein			
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehendes Hotel in Neustadt in Holstein mit Blick in Richtung Neustädter Binnenwasser.</li> <li>- Fehlende Erweiterungsmöglichkeiten Richtung Süden oder Norden wegen fehlender Eigentumsverhältnisse.</li> <li>- Erweiterungsabsichten sind nicht bekannt.</li> </ul>		X



5.	Hotel EOS, Pelzerhakener Straße 43 in Neustadt- Pelzerhaken			
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Hotel besteht bereits und liegt in Pelzerhaken,</li> <li>- Die Ostsee liegt in einer Entfernung von ca. 250 m.</li> <li>- Es hat als Zielgruppe den ruhesuchenden Ostseeurlauber.</li> <li>- Erweiterungsabsichten sind nicht bekannt.</li> <li>- <b>Fazit:</b> Fehlendes Marktinteresse</li> </ul>		X
6.	Hotel Eichenhain, Eichenhain 2 in Neustadt- Pelzerhaken			
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Hotel besteht bereits und liegt in Pelzerhaken in Ostseenähe.</li> <li>- Es hat als Zielgruppe den ruhesuchenden Ostseeurlauber.</li> <li>- Erweiterungsabsichten sind nicht bekannt.</li> <li>- <b>Fazit:</b> Fehlendes Marktinteresse</li> </ul>	X	
7.	Ehemaliges Schulland- heim, Pelzerhaken in Neustadt- Pelzerhaken			
		- Grundstück liegt in erster Reihe zur	X	



		<p>Ostsee in Pelzerhaken</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung eines Hotels war möglich → über Jahre fand sich kein interessierter Investor,</li> <li>- <b>Fazit:</b> Fehlendes Marktinteresse</li> </ul>		
8.	<p>Kailua-Lodge, Pelzerhaken, Auf der Pelzerwiese 24 in Neustadt-Pelzerhaken</p>			
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstück liegt in erster Reihe zur Ostsee in Pelzerhaken.</li> <li>- Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.</li> <li>- Ausweisung eines Hotels wäre möglich → allerdings ist hier erst eine zögerliche Annahme bzw. Entwicklung erkennbar.</li> <li>- <b>Fazit:</b> Fehlendes Marktinteresse</li> </ul>	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 BauN-VO. 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, Hundenauslaufplatz, 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 die 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:

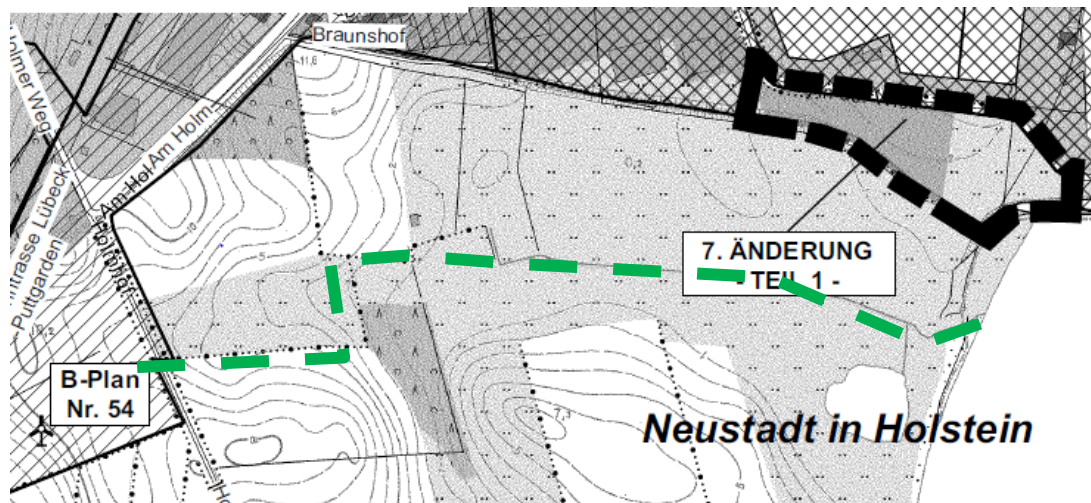
Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	23.04.2015
x*	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	28.10.2014
x*	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	ab 24.04.2014
x	Auslegungsbeschluss		23.04.2015
x	Beteiligung TöB, 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
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		05.11.2015
x	Erneute Beteiligung betroffenen TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) BauGB	09.12.2015 – 23.12.2015
x	Erneute öffentliche Auslegung	§ 4a (3) BauGB	09.12.2015 – 23.12.2015
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 12 BauGB	25.02.2016

\* 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

Bild 8: Übersicht Verlauf Grenze „Regionaler Grünzug“



Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) 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.

Nach dem 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.

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“. Weiterhin stellt der Regionalplan II das Gebiet südlich des Plangebietes als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ dar. Nach dem Regionalplan Punkt 5.2 greifen damit nicht automatisch „unmittelbare Nutzungseinschränkungen“.

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

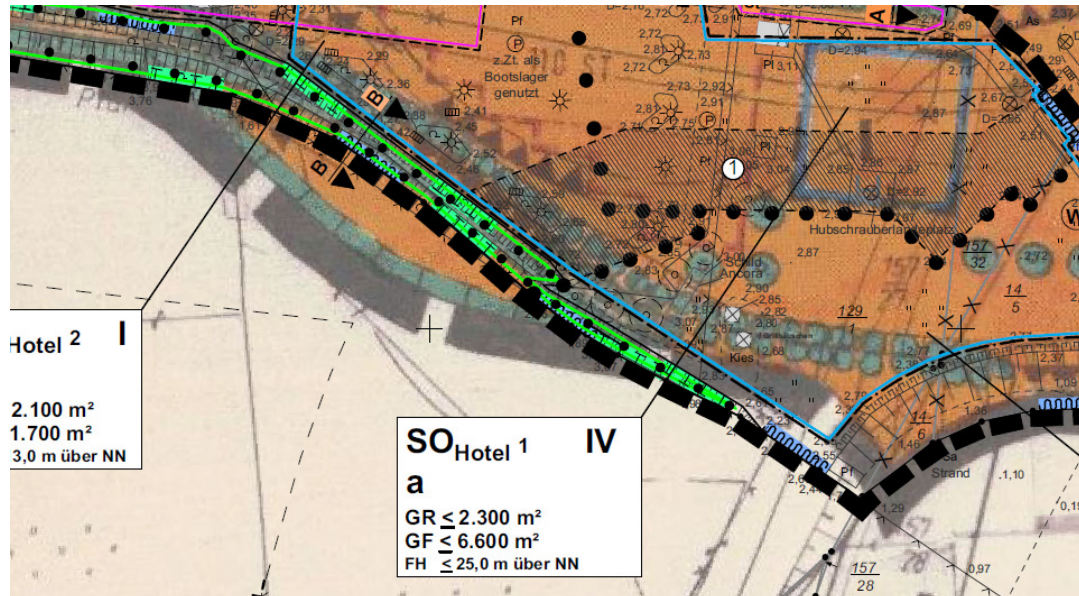
Die wirksame 11. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt den Bereich des Plangebietes als „Sonstiges Sondergebiet - Sportboothafen“ nach § 11 BauNVO



dar. Um § 8 Baugesetzbuch (BauGB) zu genügen, wird im Parallelverfahren die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 54 (siehe Bild 1) mit seiner 1. und 2. Änderung. Allerdings sind die Grenzen des Sportboothafens im Süden heute etwas anders, als sie der Ursprungsplan vorsieht. Wie dem folgenden Bild 7 deutlich wird, ist davon auszugehen, dass eine Grenzbegradigung erfolgte mit gleichmäßigem Flächentausch.

**Bild 9: Überlagerung Bebauungsplan Nr. 54 mit der 7. Änderung**



Um das Planungsrecht zu berichtigen, ist

- eine Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 um die südöstliche Fläche erforderlich und
- eine Aufhebung um die südwestliche Fläche.

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 somit grundsätzlich der geplanten 7. Änderung entgegenstehen.

Somit weicht der Landschaftsplan bezüglich der Zweckbestimmung des neu geplanten 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 Anwen-

dung 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 10:** Eigene Fotos vom 07.01.2014, Blick auf die Uferkante

Richtung Osten



Richtung Westen



Südlich des Plangebietes 1 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 Zuananlage 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).

Bei dem geplanten Weg handelt es sich um eine Maßnahme, die 2012 von Seiten der Stadt Neustadt in Holstein, der UNB, der Stiftung Naturschutz und der Ancora-Werft geplant wurde, zu einem Zeitpunkt also, als eine Hotelplanung auf dem jetzt geplanten Standort noch nicht existierte.

Diese Wegeführung basiert auf der Empfehlung der „Folgekartierung/Monitoring Lebensraumtypen 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. Die Planung soll und kann daher nur dazu dienen, die Umsetzung der g. Ziele – im Sinne des Naturschutzes - zu beschleunigen.

Die vorliegende und abgestimmte 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.

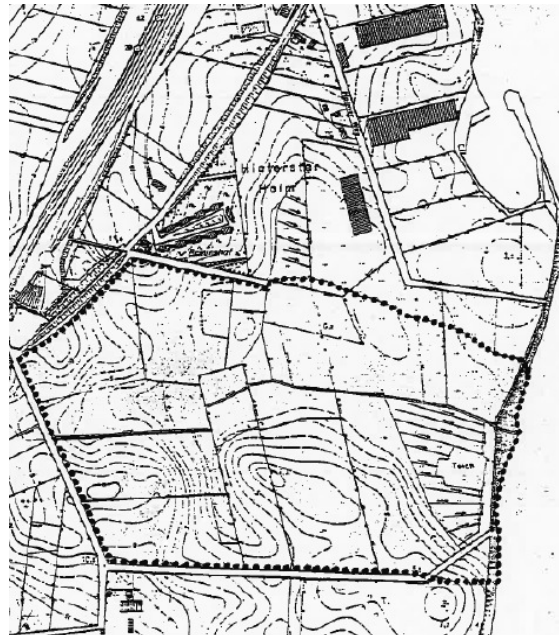
Bild 11: Auszug aus dem Umweltatlas des Landes Schleswig-Holstein unter <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php> vom 06.08.2013



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 12: 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 – Teil 1 liegt im südlichen Bereich von Neustadt in Holstein; zwischen der Straße Braunschhof und der Ostsee.

Der Teil 2 liegt im Außenbereich und zwar südlich des Holmshof bzw. nördlich der Gemeindegrenze zur Gemeinde Sierksdorf.

#### 1.3.2 Bestandsaufnahme

An das Plangebiet Teil 1 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 13: Eigenes Foto vom 11.08.2014



Das Gebiet – Teil 2 - befindet sich südlich des Holmhofes und liegt gut 500 m südlich des Plangebietes Teil 1. Im Süden wird es durch ein Fließgewässer und Wald begrenzt. Im Osten und Westen schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe des FFH-Schutzgebietes DE-1930-330 „Strandniederungen südlich Neustadt“. Die Ausgleichsfläche selbst ist ausgeräumt und dient als Weidefläche. Es handelt sich um eine ehemalige intensiv genutzte Ackerfläche, die im Rahmen des „Entwicklungskonzeptes ‚Strandniederungen südlich Neustadt‘ inklusive der Salzwiesen am Holm“ der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein als Grünland für extensive Weidenutzung genutzt wird.

Bild 14: Eigene Fotos vom 07.01.2014

*Ausgleichsfläche Blickrichtung nach SW    Blickrichtung nach SO*



### 1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Für das Plangebiet liegt eine „Dokumentation / Bericht zur baugrundgeologische Erkundung“ vor vom RPGeolabor und Umweltservice GmbH aus Cloppenburg vom 30.06.2015 (Projektnummer: 06-3088).

Danach wurden für das Plangebiet der 7. Änderung insgesamt 14 Rammkernsondierungen mit einer Tiefe von 7,0 bis 9,0 m niedergebracht. An den Bohransatzpunkten wurde eine Geländehöhe zwischen 2,17 und 3,02 m NN gemessen. Die Tiefpunkte liegen im Westen der Fläche. Von dort steigt das Gelände in östlicher Richtung an.

Das gesamte Baufeld ist in der Vergangenheit durch künstlichen Bodenauftrag um 0,7 bis 3,3 m aufgehört worden. Die Unterkante der Auffüllungen bewegt sich zwischen 2,17 und maximal -1,4 m NN. An der Ostgrenze des Baufeldes befinden sich unterhalb der Aufschüttungen marine Strandablagerungen. An der Basis der künstlichen Schüttungen bzw. der marinen Strandablagerungen wurde überall eine bindige, kalkhaltige Grundmoräne der Weichsel-Kaltzeit erbohrt. Die Oberkanten der

Grundmoräne weist eine stark schwankende Höhenlage zwischen 2,17 und -1,4 m NN auf.

Im Rahmen der ausgeführten Bohrungen wurden keine sensorischen Auffälligkeiten festgestellt, die auf etwaige Boden- bzw. Grundwasserkontaminationen hinweisen.

Zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten wurde mit Ausnahme von zwei Bohraufschlüssen oberflächennahes Stau- bzw. Schichtenwasser in einer Mächtigkeit von 0,1 bis 1,7 m erfasst. Die Oberfläche des Stau- bzw. Schichtenwassers lag zwischen 0,45 und 1,95 m unter der aktuellen Geländeoberkante. Das Stau- und Schichtenwasser bildet keinen zusammenhängenden Grundwasserkörper. Eine Verbindung des Stauwassers zur Ostsee ist nicht zu erwarten. Eine Verbindung des in den marinen Strandablagerungen erfassten Schichtenwassers zur Ostsee kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

In Abhängigkeit von niederschlagsreichen Perioden ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der stauenden Wirkung des Geschiebemergels saisonal Stauwasser auch in anderen Bereichen und in größeren Mächtigkeiten ausbilden kann.

## **2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG**

### **2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen – nur Teil 1 -**

#### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung**

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 die Nutzungen, die ausschließlich für die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen bestimmt sind, die der Unterbringung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes als Hotel, zwecks Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Stadt dienen.

Unter „gewerblicher Fremdenverkehr“ fällt die „Dominanz der Beherbergungsbetriebe“ (vgl. Kohlhammer-Kommentar, Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung“, 12. Auflage, § 11, Rd.-Nr. 5.2 und 5.3) nur eben z. G. von Urlaubern und nicht zu Gunsten von vorrangig Gewerbereisenden. Um dieses Ziel zu verdeutlichen, wird nicht nur ein reines Hotel zugelassen, sondern auch das Ziel genannt, welches dieses Hotel städtebauliche abdecken soll.

In Sonstigen Sondergebieten ist nur das zulässig, was festgesetzt ist. Was nicht genannt ist, ist somit unzulässig.

Nach dem Grundprinzip der Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt die jeweils festgesetzte Zweckbestimmung den reinen „Zweck“ des Gebietes. Die eigenständig festgesetzten Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie der Zweckbestimmung, sprich: Betrieb des Beherbergungsgewerbes als Hotel, dienen.

Nach der allgemeinen Rechtslage ist anerkannt, dass sich bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 12 BauGB der Rückgriff auf das BauGB, die BauNVO und

die PlanV „*sich regelmäßig empfiehlt, damit die Anforderungen an die notwendige Eindeutigkeit und Klarheit bzw. Wahrheit des Planinhalts erfüllt sind*“ (siehe Brügelmann (Hersg.) [Kohlhammer-Kommentare zum BauGB]: Kohlhammer-Kommentare zum Baugesetzbuch, Band 2, § 12, 83. Lfg., Juli 2012 von Bank, Rd.-Nr. 65, Satz 7 und auch Ewer, Wolfgang/ Dr. Raabe, Marius: Vermeidung typischer Fehler bei Erschließungs- und städtebaulichen Verträgen, Kiel: Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein, September 2004, S. 30, Abs. 2).

Die Begriffe „*Verwaltung, Betreuung und Versorgung*“ sichern das Management in einem Hotel ab und die entsprechende Kundenbetreuung.

Die Wortwahl „*der Eigenart des Gebietes entsprechenden Anlagen und Einrichtungen*“ bedeutet, dass auch nur die für das Hotel erforderlichen Anlagen für Verwaltung, Betreuung und Versorgung gebaut werden dürfen. Da Hotels in verschiedene Nutzungseinheiten geteilt sind (Zimmer, Gastronomie, Wellness, Sport etc.) sind die dafür erforderlichen Anlagen vielfältig und unterschiedlich. Alle Nutzungen fallen jedoch gesammelt unter die g. Nutzung einschließlich der zuordnenden Zweckbestimmung.

Das Gleiche gilt für „*Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung*“. Auch diese müssen dem Hotel und dem Fremdenverkehr dienen. So gehören zu

- sportlichen Anlagen beispielsweise ein Schwimmbaden sowie Fitnessbereiche,
- gesundheitlichen Anlagen beispielsweise Massageräume und Saunabereiche,
- kulturellen Anlagen beispielsweise Bereiche, in denen durchaus Ausstellungen oder Kulturveranstaltungen stattfinden können und
- der Freizeitgestaltung beispielsweise Kinderspielbereiche.

Die Begriffe „*sportlich, gesundheitlich und kulturell und Freizeitgestaltung*“ sind Oberbegriffe, die zeitlos sind. Sie ermöglichen die Abdeckung neuer, moderner und sich stetig wandelnder Trends. So eine Entwicklungsform muss in einem Hotel möglich sein.

Alle genannten Nutzungen sind Bestandteile eines regulären Hotelbetriebes, die auf den Fremdenverkehr ausgerichtet sind.

Auf Grund der Systematik der BauNVO ist diese Zuordnung eindeutig und auch städtebaulich klar definiert.

Als Art der Nutzung ist somit zukünftig nur folgender Nutzungskatalog zulässig:

Das Hotel soll nur in der SO<sub>1</sub>-Fläche möglich sein. Daher sind auch nur dort die Nutzungen zulässig, die charakteristisch für ein Hotel sind. Das sind:

1. die zum Hotel gehörenden weniger als 300 Betten in Zimmern ohne zugeordnete Küchen und Kochstellen,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Konferenz- und Gesellschaftsräume,
4. sonstige, den SO-Gebieten "Hotel" und "Sportboothafen (siehe B-Plan Nr. 54, 4. Änderung)" dienende, Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Laden,

5. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Hotel dienen,
6. insgesamt zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Im gesamten Hotelbereich sollen hingegen Anlagen möglich sein, die der Erholung dienen (wie SPA-Bereich, Sportangebote etc.), aber auch für die Bewirtschaftung erforderlich sind. Danach sind im gesamten SO-Gebiet folgende Nutzungen zulässig:

1. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
2. Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
3. Stellplätze, Parkdecks bzw. Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf; allerdings nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen.

Im SO<sub>3</sub>-Gebiet soll nur eine kleinteilige Baustruktur möglich sein. Neben Erholungsangeboten ist hier durchaus eine untergeordnete Außengastronomie vertretbar. Daher erfolgt eine entsprechende Zulassung.

Innerhalb des Plangebietes sind Werbungen durchaus gewünscht. Diese müssen jedoch der eigenen Nutzung dienen. Zudem soll ein angemessenes Erscheinungsbild zur Gesamtanlage des Bebauungsplanes Nr. 54 gewahrt bleiben. Daher erfolgt die Festsetzung, dass:

- maximal 10 freistehende Fahnenmaste,
- zwei Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Fläche von je 25 m<sup>2</sup> und
- ein freistehender Standpylon bis 8,0 m über NN

nur für die Eigenwerbung zulässig sind.

### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem vorliegenden Nutzungskonzept – gemäß der Anlage 3 – teilt sich das Plangebiet in drei Nutzungsbereiche mit unterschiedlichen baulichen Schwerpunkten. Um dieses Konzept abzusichern, erfolgen folgende Festsetzungen:

#### SO<sub>1</sub>-Gebiet (= Hauptbaukörper)

Gemäß dem Planungsziel, erfolgt die Festsetzung

- einer viergeschossigen Bauweise,
- einer Grundfläche von 2.300 m<sup>2</sup>; einschließlich aller baulichen Hauptanlagen und unselbständigen Gebäudeteile, wie Terrassen, Balkone oder Loggien,
- einer Geschossfläche von 6.600 m<sup>2</sup>,
- einer Firsthöhe von 25 m über Normalnull (NN).

Diese Festsetzungen ermöglichen den Bau eines Hotels, welches Zimmer anbieten kann, die alle zur Ostsee ausgerichtet sind.



### SO<sub>2</sub>-Gebiet (= SPA-Bereich)

Gemäß dem Planungsziel, erfolgt die Festsetzung

- einer eingeschossigen Bauweise,
- einer Grundfläche von 2.100 m<sup>2</sup>; einschließlich aller baulichen Hauptanlagen und unselbständigen Gebäudeteile, wie Terrassen, Balkone oder Loggien,
- einer Geschossfläche von 1.700 m<sup>2</sup>,
- einer Traufhöhe von 12,5 m über NN und
- einer Firsthöhe von 14,5 m über NN.

Diese Festsetzungen sollen es ermöglichen, den SPA-Bereich gemäß dem Bedarf zu entwickeln. Dabei soll zunächst der südliche Bereich mit einer optisch kleinteiligeren und strukturierten Struktur, als vergleichsweise das SO<sub>1</sub>-Gebiet, bebaut werden. Entstehen neue Erholungsbedürfnisse bei den Kunden, die es gilt abzudecken, sollen Erweiterungen auf dem Parkdeck möglich sein.

### SO<sub>3</sub>-Gebiet (= Erholung/Wellness)

Gemäß dem Planungsziel, erfolgt die Festsetzung

- einer eingeschossigen Bauweise,
- einer Grundfläche von 750 m<sup>2</sup>; einschließlich aller baulichen Hauptanlagen und unselbständigen Gebäudeteile, wie Terrassen, Balkone oder Loggien,
- einer Geschossfläche von 100 m<sup>2</sup>,
- einer Traufhöhe von 6 m über NN und
- einer Firsthöhe von 10 m über NN.

In diesem Bereich sollen eher Angebote geschaffen werden, die der reinen Erholung dienen. Dazu gehört eine kleine Außengastronomie in Form einer Bar, aber auch geschützte Sitzbereiche.

Um definieren zu können, wann ein Vollgeschoss beginnt, erfolgt im „Teil A: Planzeichnung 1“ die Festsetzung von *„Höhenlagen der anbaufähigen Straße“*. Diese gelten als Bezugspunkte für die Ermittlung der Vollgeschossigkeit. Dazu ist der nächstliegenden Bezugspunkt heranzuziehen.

In den SO<sub>1</sub>- und SO<sub>2</sub>-Gebieten ist eine intensive Nutzung der Kellerflächen für SPA- und Freizeitnutzungen vorgesehen. Gleichzeitig sind Abgrabungen geplant, die die Blickbeziehungen in Richtung Ostsee ermöglichen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Voraussetzungen für ein *„Nichtvollgeschoss“* nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) möglicherweise nicht mehr erfüllen werden.

Um die Umsetzung der Planung in dem Fall zu ermöglichen, erfolgt daher die Festsetzung, dass je Gebiet ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoss ausgebaut und genutzt werden kann, wenn es

- nicht Wohnzwecken dient und
- die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Hauptanlage für gewerbliche Zwecke, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dient, nicht niedriger als 0,75 m über Normalnull (NN) liegt.

Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, und das Konzept im Einklang mit den Zielen der Stadt ist, können die Geschossflächen ausnahmsweise um die im Text-Teil festgesetzten Flächen erhöht werden.

Weiterhin ist im SO<sub>2</sub>-Gebiet – zu einem späteren Zeitpunkt – die Erweiterung des SPA-Bereiches auf dem Parkdeck geplant. Damit wird dieses jedoch zu einer „*baulichen Hauptanlage, mit Vollgeschosswirkung*“. Um die Umsetzung dieser Planidee realisieren zu können, wird die Ausnahme aufgenommen, dass die festgesetzte „*Zahl der Vollgeschosses als Höchstmaß*“ in dem SO<sub>2</sub>-Gebiet um ein Vollgeschoss erhöht werden kann, wenn das darunter liegende Geschoss als Tiefgaragen dient. Trifft die Voraussetzung zu, und stimmt auch hier die Stadt der Ausnahme zu, kann die Erhöhung der Geschossigkeit und die daran gebundene Geschossfläche – gemäß der jeweiligen - im „*Teil A: Planzeichnung 1*“ getroffenen Festsetzung – erhöht werden.

#### Fazit:

- Der Bebauungsplan beruht auf einem bestehenden Konzept (siehe Anlage 3 zum Bebauungsplan).
- Es wird nicht von vornherein ein weiteres Vollgeschoss zugelassen.
- Es wird eine gewisse Flexibilität für spätere Entwicklungen in der Planung zugelassen, damit das Hotel zukunftsfähig betrieben werden kann.
- Es werden nur weitere Geschosse zugelassen, wenn die zukünftigen, noch nicht vorhersehbaren, zweckgebundenen Nutzungskonzepte der Stadt vorgelegt werden und diesen denen zustimmt.

Die Hotelplanung ist sehr komplex und muss auch weitsichtig betrieben werden. Alle getroffenen Festsetzungen sind auf den Bedarf abgestimmt, der sofort umgesetzt wird und auf die Entwicklungsbereiche, die vorgehalten werden.

Das Plangebiet liegt unter 3,50 m über NN bzw. direkt an der Ostsee. Somit gilt dieser Bereich als hochwassergefährdeter Bereich. Um hier eine Gefährdung von Personen von vornherein auszuschließen, erfolgen die Festsetzungen, dass

- die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Hauptanlage für Wohnzwecke nicht niedriger als 8,00 m über Normalnull (NN) liegen, darf.
- die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Hauptanlage für gewerbliche Zwecke in dem SO<sub>1</sub>-Gebiet und dem SO<sub>2</sub>-Gebiet, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen, nicht niedriger als 3,50 m über NN liegen dürfen.

Ausgenommen ist das zusätzlich zulässige Kellergeschoss.

Im SO<sub>3</sub>-Gebiet soll die Baustruktur kleinteilig bleiben. Daher erfolgt die Festsetzung, dass

- die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Anlage für gewerbliche Zwecke im SO<sub>3</sub>-Gebiet dürfen nicht niedriger als 2,6 m über NN und nicht höher als 3,0 m über NN liegen dürfen und
- die Höhe der Überdachungen für Terrassen auf 6,0 m über NN begrenzt bleibt.

Die Nutzungen des Sondergebietes erfordert erfahrungsgemäß einen höheren Bedarf an Versiegelungen durch Zufahrten und sonstige Nebenanlagen. Daher sichern die Festsetzungen nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung eine Umsetzung der erforderlichen Versiegelung.

### 2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) wird zukünftig sehr großzügig gesetzt. Wesentliche Rahmenvorgaben bilden lediglich die Abstände zur Haupterschließungsstraße und zur angrenzenden Salzwiese.

Ansonsten regeln die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung den Entwicklungsrahmen im Plangebiet ausreichend und zielorientiert.

In den SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub>-Gebieten erfolgt eine Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig sind.

Innerhalb des SO<sub>3</sub>-Gebietes ist hingegen nur eine offene Bauweise zulässig.

Die Planung sieht diverse Terrassenflächen vor. Gleichzeitig soll die überbaubare Grundstücksfläche nicht das gesamte Baugebiet überdecken. Um einen gewissen Gestaltungsraum zu lassen, erfolgt daher die Festsetzung, dass gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme in den SO-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch gewerblich genutzte Terrassen bis maximal 2 m Tiefe zulässig ist.

## 2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Das Planungsziel besteht darin, die geplante Nutzung zielgerecht zu lenken. Eine andere Bauform oder übermäßige Nachverdichtung ist hier nicht gewollt. Daher erfolgt die Festsetzung, dass das Baugrundstück ein einziges Flurstück werden und bleiben soll. Eine Verdopplung der Bebaubarkeit durch Teilungen wird somit ausgeschlossen.

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion unterliegt die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum zudem der Genehmigung der Stadt.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Daher erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb des SO-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag (siehe Anlage 4) verpflichtet.

Erfolgt ein Wechsel der Vorhabenträger, soll aus gemeindlicher Sicht kein zeitaufwendiges neues Bauleitplanverfahren erfolgen. Daher erfolgt die Festsetzung, dass Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig sind.

Der Bebauungsplan Nr. 54 weist südwestlich des Plangebietes ein SO-Gebiet Sportboothafen aus, welcher heute Bestandteil der Salzwiesen ist. Diese Fläche soll nicht mehr als Bauflächen genutzt werden. Der betroffene Teil des Bebauungsplanes Nr. 54 wird daher aufgehoben. Somit gilt nach Genehmigung der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 die Neufassung. Ein weitergehendes förmliches Aufhebungsverfahren ist nicht erforderlich.

Dass der Bebauungsplan Nr. 54 wieder in Kraft tritt, falls die 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 nichtig sein sollte, ist der Stadt bekannt und gewollt.

In der Teilfläche 2 des Plangebietes befindet sich das Spülfeld aus der Ausbaggerung des Jachthafens. Diese Fläche ist im Altlastenkataster des Kreises Ostholstein als „Altablagerung“ geführt. Da ein Bodenaustausch vor Inkraftsetzung des Bebauungsplanes nicht beabsichtigt ist, erfolgt die Kennzeichnung dieser Fläche mit dem Planzeichen Nr. 15.12 PlanZV „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)“.

### 2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Im Plangebiet sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Daher wird die Aufnahme gestalterischer Festsetzungen auf die wesentlichen gestalterischen Grundziele reduziert.

Hauptziel ist die harmonische Gestaltung des zum Wasser ausgerichteten Ortsrandes. Daher werden nur Dächer aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden Materialien zugelassen, da diese die Nachbarschaft und die Wasserschifffahrt durch Blenden beeinträchtigen könnten. Dieses ist städtebaulich nicht gewollt. Daher werden diese Materialien ausgeschlossen. Abweichungen sind allerdings zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.

Parabol- und Satellitenantennen an aufgehenden Fassaden beeinträchtigen die optische Gestaltung eines Ortsbildes. Daher bleiben sie an aufgehenden Fassaden und auf den Dächern unzulässig. Dieses gilt auch für Mobilfunkanlagen.

Durch die Abgrabungen zwischen dem geplanten Hotel und der Ostsee erhöht sich die Gefahr von Schäden durch Ostseehochwasser insb. in den Monaten zwischen Oktober bis März. Als abwehrende Maßnahme wird eine Einfriedung bis zu einer Höhe von max. 4,0 m über NHN zugelassen, wenn sie als temporärer Hochwasserschutz dient.

### 2.4 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.

### 2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Zudem sichert der festgesetzte Versiegelungsgrad auch dessen Umsetzung. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Erweiterungsmöglichkeiten resultiert folgender Stellplatzbedarf (St):

	Verkehrsquelle	Anzahl	Zahl der St für Kfz	Abschlag für Anreise per ÖPNV	St-Bedarf
1	Restaurant Buffet	161 Plätze	1 St je 8-12 Sitzplätze = 10	-	16
2	Restaurant a´ la Carte	65 Plätze	1 St je 8-12 Sitzplätze = 10	-	7
3	Lounge+Bar	57 Plätze	1 St je 8-12 Sitzplätze = 10	-	6
4	Hotel	>300 Betten	1 St je 2-6 Betten = 3	-	100
5	Wellnessbereich	80 Plätze	1 St je 5-10 Kleiderablagen = 5	-	5
6	Betriebswohnungen	2 WE	2 St je WE	-	2
<b>Insgesamt:</b>					<b>146</b>

Für den Bereich Logis (Hotelbetten) ist ein Stellplatzschlüssel im hohen Bereich gewählt worden, da zurzeit davon ausgegangen wird, dass ein hoher Anteil der Gäste mit dem PKW anreisen wird. Für die Gastronomie- und Barbereiche wurde ein mittlerer Stellplatzschlüssel gewählt, um zusätzlich Stellplätze für externe Gäste zu berücksichtigen. Für den Wellnessbereich wurde der höchste Stellplatzschlüssel gewählt, um genügend Stellplätze für zusätzliche externe Gäste zu berücksichtigen. Insgesamt werden nach dieser Aufschlüsselung 144 Stellplätze für die gesamte Nutzung (Hotel, Gastronomie, Wellness) benötigt. Es wird mit 159 geplanten Stellplätzen eine ausreichende Anzahl an Parkmöglichkeiten vorgesehen.

Es ist der Bau von ca. 147 Stellplätzen im Parkhaus auf zwei Ebenen geplant. Weitere 12 Stellplätze sind im Außenbereich vorgesehen. Mit 159 Parkplätzen kann hier der Bedarf gedeckt werden. Somit bleibt eine Reserve von 13 Stellplätzen.

### 2.4.2 Parkplätze

Das Sondergebiet dient ausschließlich den Gästen der Anlagen. Für diese stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Diese Gäste erwarten keinen zusätzlichen Besucherverkehr. Daher ist hierfür kein gesonderter Parkplatznachweis nach der LBO erforderlich.

## 2.5 Grünplanung

### 2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Plangebiet Teil 1 befindet sich im Süden - parallel der Grenze zum FFH-Gebiet - ein Knick. Dieser wird gesichert. Zudem erfolgt die Festsetzung, dass der Knick parallel zur Grundstücksgrenze durch Neuanpflanzungen zu ergänzen ist, um die klare Trennung zwischen Plangebiet und Ortsrand zu betonen. Damit erfolgt zugleich die Anpassung des ursprünglichen Planungszieles des Bebauungsplanes Nr. 54 an den geänderten Grundstückszuschnitt des Flurstückes 129/1.

Ziel ist die Anlage und dauerhafte Erhaltung eines Schlehen-Hasel-Knicks mit typischem Wall bestehend aus folgenden Gehölzen:

Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )	Filzrose ( <i>Rosa tomentosa</i> )
Schlehdorn ( <i>Prunus spinosa</i> )	Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )
Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )	Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )
Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )	Weißdorn ( <i>Crataegus div. spec.</i> )
Brombeere ( <i>Rubus spec.</i> )	Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Traubekirsche ( <i>Prunus padus</i> )	Weiden ( <i>Salix div. spec.</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Sal-Weide ( <i>Salix caprea</i> )
Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )	Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Faulbaum ( <i>Frangula alnus</i> )	Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )
Zitterpappel ( <i>Populus tremula</i> )	Schwarzerle ( <i>Alnus glutinosa</i> )
Wildapfel ( <i>Malus sylvestris</i> )	Kreuzdorn ( <i>Rhamnus cathartica</i> )
Rote Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )	Deutsches Geißblatt ( <i>L. periclymenum</i> )

Die Anpflanzung wird als Ausgleichsmaßnahme dem Plangebiet zugeordnet.

Da das Plangebiet in einem hochwassergefährdeten Bereich liegt, wird von der Festsetzung von weiteren Begrünungsmaßnahmen abgesehen, da diese Unterspülungen verursachen können.

Auch soll eine flexible Nutzung des Gebiets möglich bleiben. Zu enge anpflanzungsbezogene Festsetzungen lassen die Umsetzung einer Flexibilität kaum zu.

Da es sich somit bei der Planung um eine „bewusste“ Neuordnung des Innenbereichs handelt, wird von der Aufnahme weiterer grünordnerischer Festsetzungen abgesehen.

Der Teil 2 dient als Grünfläche, die als Weide bewirtschaftet wird. Zudem wurde die Fläche bereits als Ausgleichsmaßnahme gesichert. Gemäß der Zielstellung erfolgt die Festsetzung der Fläche als:

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weide“,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Durch die Überplanung des Teilbereiches 1 und der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 werden Eingriffe vorbereitet. Diese werden im Teil 2 ausgeglichen. Dazu sind zwei Flachgewässer als Amphibiengewässer im Teil 2 anzulegen und zu entwickeln (siehe nächste Abbildung). Die Größe der beiden Gewässerflächen beträgt zusammen 3.160 m<sup>2</sup>. Weiterhin ist ein Teil des Aushubes an der Westgrenze des Teiles 2 auf etwa 130 m Länge als Knickwall aufzusetzen und mit den o. g. Arten eines typischen Schlehen-Hasel-Knicks zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die in der Planzeichnung 2 dargestellten, anzulegenden Wasserflächen haben lediglich schematischen Charakter, da die natürlichen Gegebenheiten innerhalb der Fläche variieren können. Vor Maßnahmebeginn ist daher je anzulegender Wasserfläche eine Standortprüfung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Stiftung Naturschutz durchzuführen mit folgenden Inhalten:

- Platzierung von mindestens zwei Testkreuzen zur Prüfung der Bodenverhältnisse bzw. Standorteignung,
- Bestimmung der Zielart(en),
- Nebenuntersuchung (Lage und Tiefe des Gewässers, Verfahrensweise mit dem Aushub),
- ökologische Baubegleitung.

*Bild 15: Luftbild mit Darstellung Flächenpool (Rot) aus dem „Entwicklungskonzept Strandniederung südlich Neustadt‘ inklusive der Salzwiesen am Holm“ (S. 4); Flurstück 154/2 (Gelb) als Bereich für Kompensationsmaßnahme nachträglich hinzugefügt*



Ziel ist die Entwicklung und Erhaltung zweier oberflächenwassergespeister Flachgewässer auf ausreichend, natürlich vorhandenem, lehmigen Grund als Lebensraum für Amphibien. Nach der Herstellung/Anlage erhalten sie die Einstufung als geschütztes Biotop nach LNatSchG.

Die naturnahen Amphibiengewässer sind dauerhaft zu erhalten und dürfen nicht durch vorhandene Drainagen entwässert werden.

Mit der Entwicklung dieser Flachgewässer und der Anlage des Knicks kommt es zur strukturellen Aufwertung dieses Bereiches; das Landschaftsbild wird aufgewertet. Die beiden Flachgewässer sowie der Knick bieten Pflanzen und Tiere neuen Lebens- und/oder Nahrungsraum. Es handelt sich um eine schutzgüterübergreifende, multifunktionale Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 154/2 des Flächenpools der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein gemäß dem „Entwicklungskonzept ‚Strandniederungen südlich Neustadt‘ inklusive der Salzwiesen am Holm“, Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein, September 2008. Die Schaffung zweier Gewässer entspricht somit dem Entwicklungskonzept.

Hinsichtlich der Festsetzung detaillierter Planungen zur Herstellung von zwei Amphibien-Flachgewässern (Gesamtfläche 3.160 m<sup>2</sup>) und der Anlage eines Knicks auf einer Länge von etwa 130 m wird mit der Stadt Neustadt ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen erfolgt über die textliche Festsetzung im Bebauungsplan, dass die Gewässer naturnah anzulegen sind. Zudem erfolgt die Ausnahme von zuordnenden Maßnahmen zu den jeweiligen Eingriffen.

## 2.5.2 Eingriff und Ausgleich

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

Für das Plangebiet Teil 1 gilt 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 (Fläche 13.670 m<sup>2</sup>) folgende Bebauung zu:

0,3 Grundfläche (= 4.100 m<sup>2</sup>) und  
0,15 zulässige Versiegelung (= 2.050 m<sup>2</sup>).  
insgesamt sind auf 6.150 m<sup>2</sup> 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 5.150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Boden abgetragen (bisherige Aufschüttungsfläche).

Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m <sup>2</sup> ) – zul. Bestand nach dem Bebauungsplan Nr. 54 (m <sup>2</sup> ) =	Neueingriff (m <sup>2</sup> )
1.	SO <sub>2</sub> (= 5.610 m <sup>2</sup> )	Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO = 2.100 – 1.680 = Nebenanlagen n. § 19 (4) BauNVO = 1.540 – 840 =	420 700
2.	SO <sub>1</sub> (= 3.670 m <sup>2</sup> )	Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO = 2.300 – 1.100 = Nebenanlagen n. § 19 (4) BauNVO = 240 – 550 =	1.200 310
3.	SO <sub>3</sub> (= 4.390 m <sup>2</sup> )	Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO = 750 – 1.320 = Nebenanlagen n. § 19 (4) BauNVO = 0 – 660 =	- 570 -660
4.	Versiegelungsreserve für Wege, Zufahrten (insg. 0,65) (= 13.670 m <sup>2</sup> )	8.890 – 6.150 =	2.740
			<b>2.740</b>

Durch die Planung können somit zukünftig ca. 2.740 m<sup>2</sup> 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 anthropogener 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<sup>1</sup>, 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 Landschaftsbestandteiles „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 <sup>2</sup>	Anhang I VSchRL <sup>3</sup>	BArtSchV <sup>4</sup>	Lebensraum im Einflussbereich des Vorhabens einschl. Salzwiesen	Beeinträchtigung des Lebensraums/der Art durch das Vorhaben
<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	offene, vegetationsarme Landschaft, Vogel des Binnenlandes			§§	möglich	möglich
<i>Charadrius hiaticula</i>	Sandregenpfeifer	offene vegetationsarme Landschaft, Küstengebiete (wie Spülfelder)	2		§§	möglich	möglich
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	offene, wasserreiche Landschaft	3		§§	möglich	möglich
<i>Tringa totanus</i>	Rotschenkel	offene, lückenhafte, feuchte Landschaft	V			möglich	möglich
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	strukturreiche Biotopkomplexe (halb-)offener Landschaften	V			möglich	möglich

<sup>1</sup> Angaben gemäß R. K. Bernd, B. Koop, B. Struwe-Juhl (2003): „Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Band 5 Brutvogelatlas“, 2., korrig. Auflage, Wachholtz Verlag, Neumünster

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> (Vogelschutz-)Richtlinie 2009/147/EG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 30.11.2009

<sup>4</sup> Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), zuletzt geändert 29.07.2009 (§ besonders geschützte Art, §§ streng geschützte Art)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Lebensraum/Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen	RL SH <sup>2</sup>	Anhang I VSchRL <sup>3</sup>	BArt-SchV <sup>4</sup>	Lebensraum im Einflussbereich des Vorhabens einschl. Salzwiesen	Beeinträchtigung des Lebensraums/der Art durch das Vorhaben
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	offene Landschaft mit dörflichen Siedlungen, Kulturfolger	V			möglich	nein
<i>Galerida cristata</i>	Haubenlerche	offene Landschaft mit städtischer Nähe, gegenüber fortschreitender Bodenentrophierung empfindlich	1		§§	möglich	nein
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	nicht zu feuchte, weiträumige offene Landschaft	3			möglich	nein
<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe	ost-/südostexponierte Abbruchufer der Ostseeküste, Kies- und Sandgruben			§§	nein	nein
<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper	feuchtes, extensives Grünland, unbeweidete, strukturreiche Salzwiesen	V			möglich	möglich
<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper	Wald mit alten Bäumen (Baumhöhlen)	3			nein	nein
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	strukturreiche (Gehölz), offene bis halboffene Landschaft, gegenüber fortschreitender Bodenentrophierung empfindlich	V	X		möglich (Randwall im Süden)	möglich
<i>Corvus monedula</i>	Dohle	offene Landschaft mit Siedlungsnähe	V			möglich	nein
<i>Sterna albifrons</i>	Zwergseeschwalbe	ungestörte, uneingedeichete Dünen- und Strandabschnitte; vegetationsarmer, steiniger, kiesiger oder felsiger Boden	2	X	§§	möglich	möglich
<i>Haematopus ostralegus</i>	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 menschen scheue 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.

Flussregenpiefer, Sandregenpiefer, Kiebitz, Rotschenkel, Wiesenpieper, Zwergseeschwalbe und Austernfischer könnten in dem geschützten Landschaftsbestand-

teil „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 werden.

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.

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 großräu-

migen 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.

Bild 16: Eigenes Foto vom 11.08.2014



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 m<sup>2</sup> beanspruchen. Die mögliche Neuversiegelung beträgt jedoch nur 2.740 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

Für die Geländemodellierung nahe dem Hotel wird anthropogen beeinträchtigter Boden aus vorangegangener Aufschüttung abgetragen (1.400 m<sup>2</sup>). Mit einer Größe von mehr als 1.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> abgetragenen Bodens sind im Verhältnis von 1: 0,15 auszugleichen. Damit erhöht sich der Kompensationsbedarf um 210 m<sup>2</sup>.

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 ( $(1.370 \text{ m}^2 + 210 \text{ m}^2) * 2 = 3.160 \text{ m}^2$ ). Somit besteht ein Kompensationsbedarf in Höhe von 3.160 m<sup>2</sup>, der durch die Anlage von Amphibiengewässern sowie die Anlage eines Knicks ausgeglichen wird. Der abgetragene Boden ist nach Bundesbodenschutzgesetz einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Innerhalb des Plangebietes Teil 1 ist er für die Anlage des südwestlichen Knicks und innerhalb des Plangebietes Teil 2 ist er für die Anlage des westlichen Knicks zu verwenden.

Der Vorschlag zur Anlage der Amphibiengewässer stammt aus dem von der Stiftung Naturschutz beauftragten Entwicklungskonzept „Strandniederungen südlich Neustadt“ inklusive der Salzwiesen am Holm von Heiko Grell vom September 2008. Das Plangebiet geht dabei über die Grenze des geschützten Landschaftsbestandteiles und auch des FFH-Gebietes hinaus.

In dem Entwicklungskonzept wird festgestellt, dass bei den Amphibien ein Potenzial für die FFH-Arten Kreuzkröte, Rotbauchunke, Knoblauchkröte, Moorfrosch und Kammolch besteht, von denen historische belegte Vorkommen aus der Umgebung bekannt sind. Für alle diese Arten ergreift die Stiftung Naturschutz Maßnahmen wie Gewässeranlagen, Lebensraumgestaltung für verschiedene Arten und Populationsmanagement. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt seit 2004 durch eine Firma aus Dänemark, die seit 15 Jahren Erfahrungen im Amphibienschutz hat. Eine Zusammenarbeit mit dieser Spezialfirma wird im Durchführungsvertrag fixiert.

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. Außerdem werden mit den Amphibiengewässern neue offene Wasserflächen geschaffen, so dass der Eingriff in das Schutzgut Wasser ausgeglichen wird.

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 betriebsbedingte 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.

Gegebenenfalls eintretenden Hochwasser- oder Starkregen-Ereignissen wird vorsorgend entgegengewirkt durch die Berücksichtigung eines kleinen Walls vom hotelnahen Außenbereich zum Strand hin sowie durch den Schutz im Hotel tieferliegender Technikräume mittels Sicherheitstüren. Ein Eindringen von Meeres-/Regenwasser kann dadurch vermieden und einer möglichen Wasserverschmutzung kann vorsorgend entgegen gewirkt werden.

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<sup>5</sup>. Zwischenzeitlich wird dieses Glas nicht mehr empfohlen. Genauere Aussagen hierzu und zu den Alternativen sowie zu der geeigneten Beleuchtung s. ASB, Anhang.

Die Anordnung des Großküchenbetriebes und der Veranstaltungsräume einschließlich schalldämpfender Aggregate sind zum Bootshafen hin vorgesehen. Lichtemissionen in Richtung des geschützten Landschaftsbestandteils „Salzweisen Am Holm“ können aufgrund der Lage zum Bootshafen hin vermindert werden. Außerdem können Schallemissionen in diese Richtung vermieden werden.

---

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



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. Dies wird durch den zwischenzeitlich fertiggestellten ASB bestätigt.

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 temperaturnausgleichend und staubfilternd, ebenso die vorgesehene Fassaden-Eingrünung des Parkdecks. Die neuen Festsetzungen sichern den Bestand ab. Die Erweiterung des Knicks sorgt für weitere temperaturnausgleichende Grünstrukturen. 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.

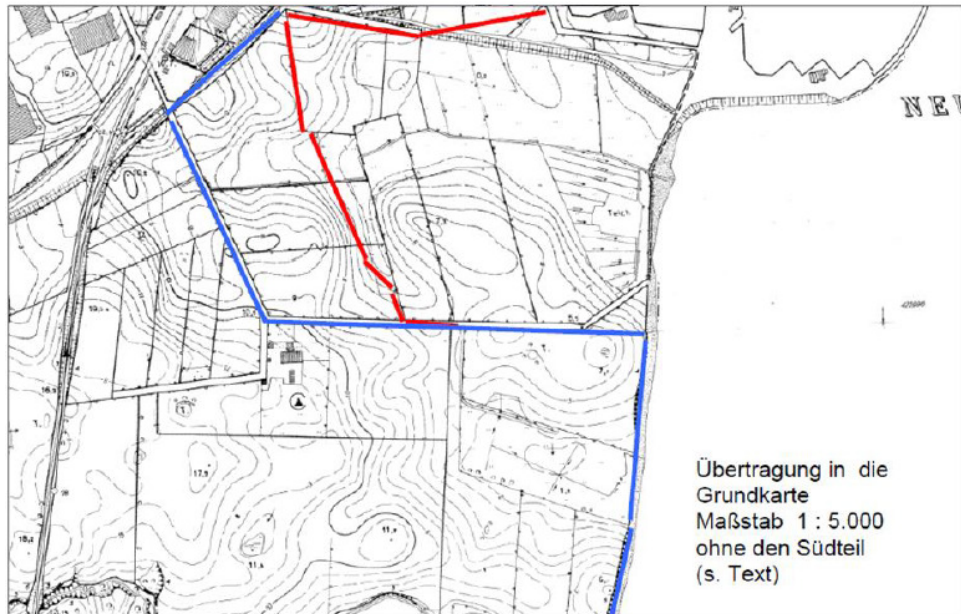
Landschaftsbild: Durch die bestehenden, die Ortssilhouette prägenden, großen Hallenbauten ist das Landschaftsbild schon stark beeinträchtigt. Allerdings ist bereits jetzt eine Bebauung der Fläche zulässig; die Nutzung des Sportboothafens wird den veränderten städtebaulichen Bedürfnissen angepasst. Zusätzlicher 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. Mit einer vorgesehenen Fassaden-Eingrünung ist eine Einbindung des Parkdecks der Hotelanlage in die Umgebung möglich. Die Herstellung einer nicht einsehbaren Hauptzufahrt zum Parkdeck wirkt sich begünstigend auf das Landschaftsbild aus. Gleiches gilt für die Erweiterung des Knicks. 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.

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. Diese Planung wird auch in der FFH-Verträglichkeitsprüfung (s. Anlage 4) zur Besucherlenkung empfohlen.

**Bild 17:** *geplanter Wanderweg, Quelle Entwicklungskonzept für den Geschützten Landschaftsbestandteil „Salzwiesen am Holm“*



neuer Weg —  
europäischer Fernwanderweg —

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.

Alternativ ist es möglich, falls die Beweidung des Strandes nicht durchgesetzt werden kann, parallel zur Ostsee, d.h. in Nord-Süd-Richtung kurz oberhalb der Mittelwasserlinie einen Zaun zu installieren. Diese Alternative hat allerdings auch Nachteile, da der Zaun als Barriere wirken kann.

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

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

Im Plangebiet erfolgt 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 18: 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.

### c) Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

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

Lfd.-Nr.	Maßnahme	Einzelpreis	Gesamtpreis in € Netto
1.	3.160 m <sup>2</sup> Anlage Flachgewässer, 0,40 m Bodenabtrag	8,50 € je m <sup>2</sup>	6.704,50
2.	Anlage eines Knicks Länge 57 m	10,50 € je m <sup>2</sup>	2.094,75
3.	Anlage eines Knicks Länge 130 m	10,50 € je m <sup>2</sup>	4.777,50
4.	zu erwartende Kosten, ca.:		13.576,75

### d) Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme

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

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

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

## 2.6 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), da-*



mit 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 öffentbaren 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 Hafenanordnung 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

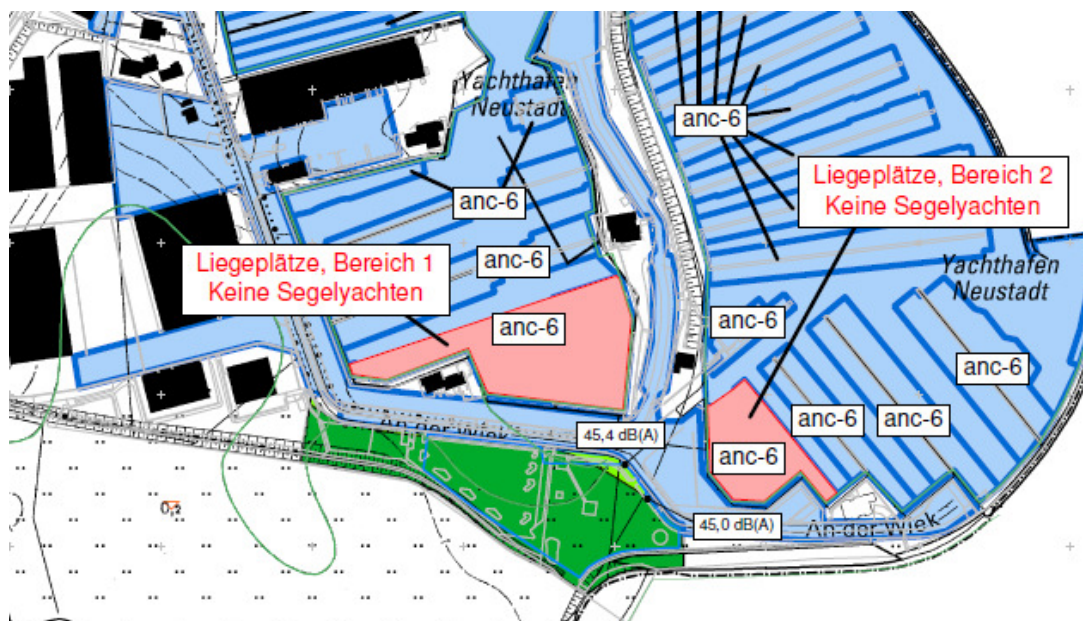
Zudem ist der Anlage 3 folgendes Ergebnis in Bezug auf den Umgang mit Sportlärm zu entnehmen:

*„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 offenbaren 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 19:** Auszug Anlage 3, dortige Anlage 1.5



### 3.3 Hubschrauberlandeplatz der Bundespolizei

Im Rahmen der „Lärmachbarkeitsstudie“ 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.

Nach Angaben des planenden Ingenieurbüros - im Gespräch am 13.11.2015 mit dem Kreis Ostholstein, Abteilung Boden- und Gewässerschutz, soll das anfallende Niederschlagswasser über die vorhandene Regenwasserkanalisation der Ancora Marina GmbH & Co. KG im Bereich des Hafenbeckens in die Ostsee eingeleitet werden. Normal verschmutztes Niederschlagswasser wird vor der Einleitung in das Gewässer I. Ordnung nach den Regeln der Technik gereinigt. Eine Ableitung von Niederschlagswasser über vorhandene Regenrückhaltebecken in Verbindungsgewässer des WBV Neustädter Binnenwasser erfolgt nicht.

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



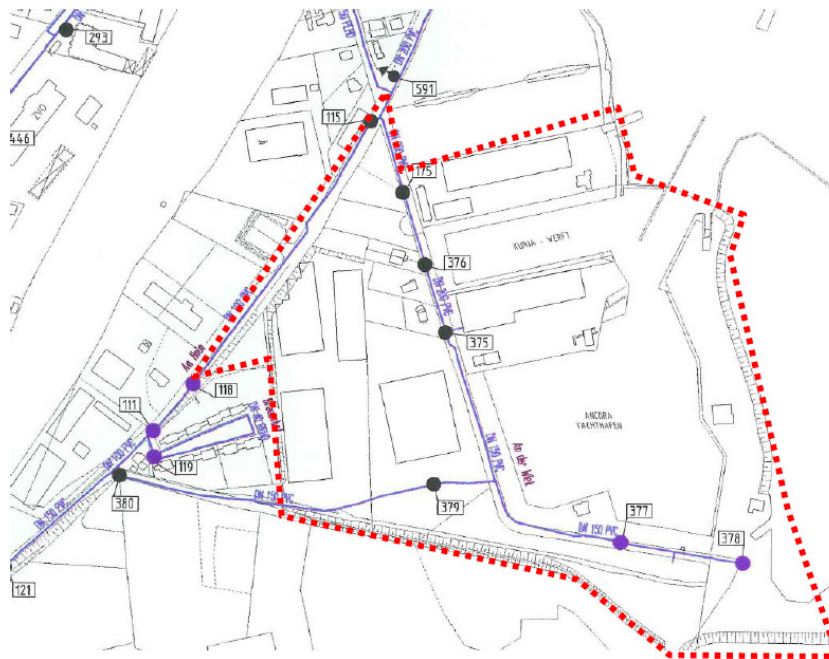
### 4.3 Löschwasserversorgung

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

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

Nr.	Lage	Hydrantenart	Leitung	Leistung in m <sup>3</sup> /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

**Bild 20:** Hydrantenplan der Stadt Neustadt in Holstein von Januar 2014



Diese Hydranten liegen im Umgebungsbereich von 300 m. Sie gewährleisten die Bereitstellung von mindestens 192 m<sup>3</sup>/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, veröffentlicht im Amtsblatt für Schleswig-Holstein 2010, Ausgabe 13.09.2010 Seite 648, beträgt der Löschwasserbedarf 96 m<sup>3</sup>/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.

Wie bereits dargelegt, befindet sich in der Teilfläche 2 des Plangebietes das Spül- feld aus der Ausbaggerung des Jachthafens. Diese Fläche ist im Altlastenkataster des Kreises Ostholstein als „Altablagerung“ geführt. Bei der Herstellung der Gewässer in der Ausgleichsfläche (Teil 2) sind die Vorsorgegrundsätze der §§ 1, 4 und 7

des Bundesbodenschutzgesetzes zu beachten. Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

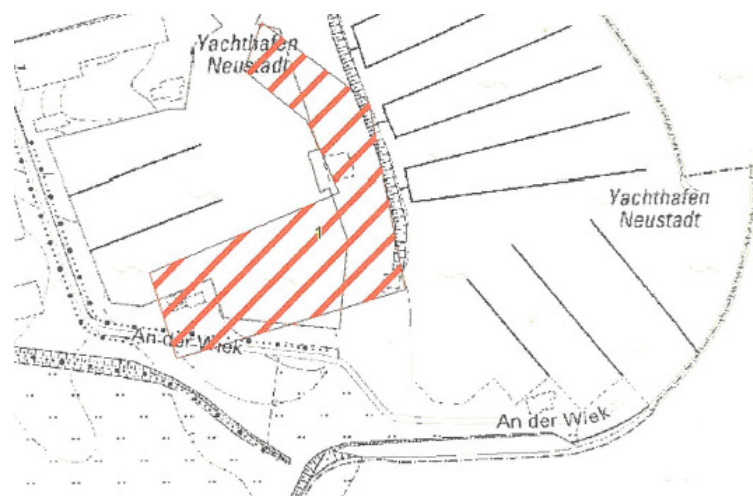
- Bodenschadverdichtungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.
- Grundsätzlich sollte eine Befahrung nur auf möglichst trockenen Böden erfolgen, da dieser tragfähiger ist als feuchter Boden.
- Geeignete Maßnahmen gegen eine Bodenverdichtung sind z.B. Baustraßen, Lastverteilungsplatten oder kettenbetriebene Fahrzeuge mit möglichst großer Aufstandsfläche.


### 5.3 Archäologie

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.

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

*Bild 21: Mitteilung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein vom 30.04.2014*



**Ausgedehnte Fundstellen:**  
 **Siedlungsformen**

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

#### 5.4 Hochwasserschutz

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

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

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

### Betreiber von Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken

<b>Eingangsnummer:</b>	9966
<b>Koordinaten-Bereich (WGS 84):</b>	NW: 10E4752 54N0534 SO: 10E4816 54N0526
<b>Auskunftersuchen von:</b>	Stadtplanung kompakt, Eutin
<b>Für Baubereich:</b>	Stadt Neustadt in Holstein, Straße Braunshof / Am Holm, Landkreis Ostholstein
<b>Bauplanung:</b>	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  Weststr. 87 33790 Halle/Westf. .....
		Outland-net GmbH Hof Köhnerbrücke 24321 Giekau/Dransau .....
		Vodafone GmbH Ferdinand-Braun-Platz 1 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 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB sind nicht vorgesehen.

## 7 UMWELTBERICHT

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 „*Beherbergungsbetrieb als Hotel*“ - festgesetzt.

### 7.1 Einleitung

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

Für den Bereich des Yachthafens wurde im Juni 1992 der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 54 „Am Holm/An der Wiek“ der Stadt Neustadt in Holstein als Satzung beschlossen und damit rechtskräftig. Die aktuelle Fassung, sprich die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54, stammt vom Februar 1998. An diesem B-Plan ist für einen Teilbereich eine Änderung geplant. Es handelt sich um die 7. Änderung des Bebauungsplanes. Der derzeit gültige Bebauungsplan setzt für diesen Bereich ein „*Sonstiges Sondergebiet*“ mit der Zweckbestimmung „*Sportboothafen*“ fest.

Planungsziel ist die Ausweisung eines Hotelstandortes im Plangebiet, um eine bestehende Projektplanung planungsrechtlich zu ermöglichen, daher erfolgt für den Bereich des Plangebietes die Ausweisung als „*Sonstiges Sondergebiet*“ mit der Zweckbestimmung „*Beherbergungsbetrieb als Hotel*“.

Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt 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.

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 ist in Planung, so dass diese den Verkehr aufnehmen können.

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

### Fachgesetze

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

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

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

auf Dauer gesichert sind.

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

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

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



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

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

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

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

Der Verträglichkeitsprüfung vorgeschaltet ist eine Vorprüfung, bei der geprüft wird, ob durch das Vorhaben die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen kann. Diese Vorprüfung liegt als Anlage der Begründung bei.

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

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

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

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

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

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

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

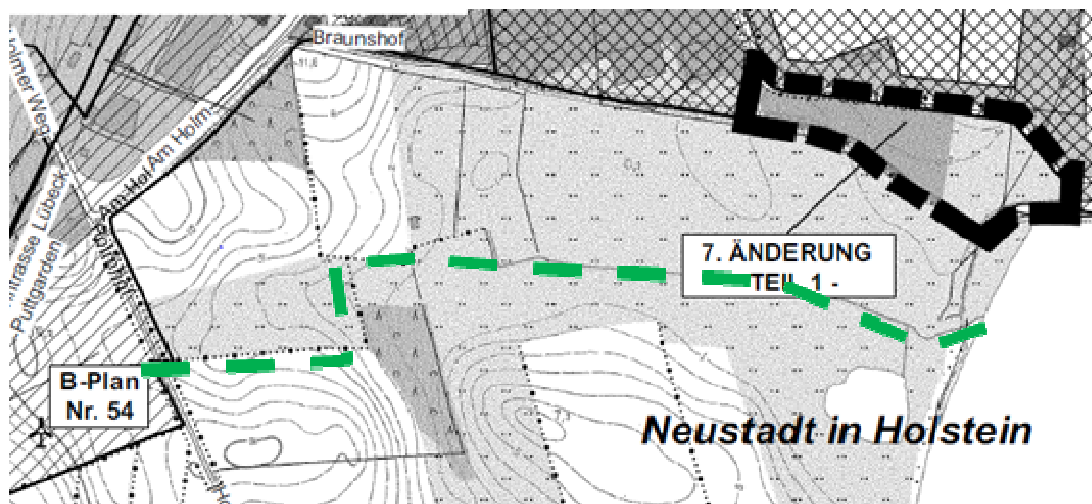
Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob mit der vorliegenden Planung den Maßgaben des WHG entsprochen wird. Im Plangebiet ist bis auf eine mögliche Grundwasserabsenkung während der Bauzeit kein weiterer Eingriff in das Grundwasser geplant. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### Fachpläne

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 weist Neustadt in Holstein die Funktion eines Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums zu. Die Küste zwischen Sierksdorf und Rettin ist als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum gekennzeichnet. Der gesamte Raum um Neustadt in Holstein bzw. die Neustädter und Lübecker Bucht sind als Schwerpunktraum Tourismus und Erholung ausgewiesen. Gerade in dem Schwerpunktraum sollen nach dem Grundsatz 3 des Punktes 3.7.1 Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung erfolgen. 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 Bereich Pelzerhaken, das Steilufer von Sierksdorf bis an die Grenze von Neustadt und den Bereich südlich des Plangebietes als Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Nach dem Regionalplan beginnt südlich des Plangebietes, beziehungsweise südlich eines Grabens der „Regionale Grünzug“:

**Bild 16:** 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 Plan-

gebietes Schutz- und Biotopverbundsysteme an. Die Karte 2 verweist auf den Sportboothafen als Erholungsinfrastruktur.

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 stellt das Anpflanzungsgebot an der südlichen Grenze des Bebauungsplanes sowie die als geschützten Landschaftsbestandteil ausgewiesenen Salzwiesen am Holm dar. Der Landschaftsplan enthält keine Darstellungen, die somit grundsätzlich der geplanten 7. Änderung entgegenstehen.

Somit weicht der Landschaftsplan bezüglich der Zweckbestimmung des neu geplanten SO-Gebietes von der Planung ab.

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

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

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

#### A Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Planung ermöglicht mit der Neuordnung eine zukunftsorientierte Nachverdichtung des angrenzenden Sondergebietes Sportboothafen. Die bisher auf 6.150 m<sup>2</sup> zulässige Versiegelung wird um ca. 2.740 m<sup>2</sup> erhöht.

Bei den Pflanzenbeständen im Plangebiet handelt es sich zum einen um Scherrasenflächen, die als Spiel-, Bolz- und Grillplatz sowie als Hundeauslaufplatz intensiv gepflegt und genutzt werden. In den Sommermonaten befand sich auf der Mehrfunktionsfläche ein Festzelt. Innerhalb dieser Fläche liegt ein Hubschrauberlandeplatz. Die Rasenflächen werden von relativ wenigen Grasarten wie ausdauerndem Weidelgras (*Lolium perenne*) und Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) sowie einigen tritt- und mahdverträglichen Kräutern wie Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*) dominiert. Die Flächen werden dem Biotoptyp SGr – Rasenfläche, arten- und strukturarm - zugeordnet. Zum anderen ist im Bereich eines Stellplatzes bzw. Bootsliegendeplatzes Abstandsrün zu finden: in einzelnen Pflanzinseln wachsen Jungbäume mit Bodendeckern im Unterwuchs, die nördlich verlaufende Straße wird durch eine geschnittene Hecke abgegrenzt. Zwischen dem Stellplatz und der Mehrfunktionsfläche stehen einige ältere Bäume. Alle diese Gehölze werden dem Biotoptyp Straßenbegleitgrün mit Bäumen (SVh) zugeordnet. Im südlichen Bereich des Parkplatzes verläuft auf einem Knickwall ein Knick, der hier gerade auf den Stock gesetzt wurde bzw. sehr lückig ausgebildet ist, so dass auf dem Knickwall Ruderalzeiger und einjährige Kräuter dominieren. Der Knick wird dem Biotoptyp „typischer Knick“ (HWy) mit den Zusatzcodes „frisch geknickt“ (hk) und lückiger Gehölzbewuchs (hl) zugeordnet. Östlich der Mehrfunktionsfläche schließt sich ein Strandbereich an, der größtenteils außerhalb des F-Plan-Gebietes liegt. (siehe folgende Fotos).

Bild 17: Eigene Fotos aus dem Jahr 2015

Blick auf Hubschrauberlandeplatz in Mehrfunktionsfläche

Detail Scherrasen

Blick auf Hubschrauberlandeplatz in Mehrfunktionsfläche

Detail Scherrasen



Blick auf Stellplatz mit Abstandsrün, im Vordergrund Knickwall, im Hintergrund Pappeln

Blick auf Multifunktionsfläche, rechts Pappeln, links der Strandbereich



Zusammenfassende Bewertung: Der Knick am Südrand des Vorhabensbereiches unterliegt dem gesetzlichen Biotopschutz. Er hat im Vergleich zu den anderen Biotopen des Vorhabensbereiches das höchste faunistische Besiedlungspotenzial. Eine mittlere Biotop-Wertigkeit haben das Abstandsrün und die Baumgruppe, während die Rasenflächen eine geringe Biotopwertigkeit und die versiegelten Flächen eine nachrangige Biotopwertigkeit aufweisen.

Der Knick wird in dem parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen B-Plan als zu erhalten festgesetzt. Das Abstandsrün wird beseitigt, im Gegenzug wird aber der vorhandene Knick an der Südgrenze verlängert. Die Eingriffe in die Rasenflächen sind nicht erheblich und können, wenn sie nicht eingriffsnah ausgeglichen werden können, an anderer Stelle funktional ersetzt werden.

Aufgrund des hohen, vorhandenen Versiegelungsgrades im Gesamtbereich des Bebauungsplanes 54 wurden aktuelle faunistische Bestandsaufnahmen für die F-Planänderung nicht erhoben. Es erfolgt eine Auswertung der vorhandenen Daten, insbesondere des Brutvogelatlasses Schleswig-Holstein, 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 Landschaftsbestandteiles „Holmer Salzwiesen“ werden die beiden gefährdeten und dort benannten Brutvogelarten Zwergschwalbe und Austernfischer mit betrachtet. (vergl. Punkt 2.3.2)

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 sie 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.

Genauere Untersuchungen hierzu sowie zu eventuell vorkommenden Fledermausarten erfolgen in Absprache mit der UNB auf der Ebene des B-Planes innerhalb eines Artenschutzbeitrages (ASB).

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

Bewertung des faunistischen Potenzials: insbesondere der Knick an der Südseite des Vorhabensbereiches hat ein hohes faunistisches Potenzial als Lebensraum für Singvögel und als Leitlinie für verschiedenen Fledermausarten.

Der Knick bleibt erhalten und wird noch verlängert (s. o.). In dem ASB sind für die entsprechenden Arten Maßnahmen festzusetzen, bei deren Umsetzung davon ausgegangen werden kann, dass durch das Bauvorhaben keine Schädigungen oder Störungen nach § 44 BNatSchG auf die Fledermäuse und die europäischen Vogelarten zu erwarten sind.

Schutzgut Boden und Wasser: Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Neuerrichtung eines Hotels mit Nebenanlagen ermöglicht werden. Insgesamt wird geplant, eine Fläche von 5.400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> begrenzt. Die bisher auf 6.150 m<sup>2</sup> zulässige Versiegelung wird somit um ca. 2.740 m<sup>2</sup> erhöht.

Das Plangebiet wird bereits intensiv genutzt und ist zu großen Teilen mit Betonpflaster bzw. Betonplatten versiegelt. Es weist einen Höhenunterschied von etwa 1 m auf. Die Tiefpunkte liegen im Westen. Von dort steigt das Gelände in östlicher Richtung an. Nach der baugrundgeologischen Erkundung wird die oberflächennahe Geologie im Bereich des Planungsstandortes durch eine Grundmoräne (Geschiebemergel) der Weichsel-Kaltzeit geprägt. Das gesamte Baufeld ist in der Vergangenheit durch künstlichen Bodenauftrag aufgehöhht worden. Die künstlichen Aufschüttungen haben Mächtigkeiten zwischen 0,7 und 3,3 m. Unter dem künstlich eingebrachten Mutterboden und der Pflasterdecke befindet sich ein Füllsandhorizont mit einer Mächtigkeit zwischen 0,4 und 2,7 m. Darunter befinden sich bindige Schüttungen, die als Umlagerung des vor Ort anstehenden Geschiebemergels gedeutet werden in einer Mächtigkeit von ebenfalls 0,4 bis 2,7 m. Bei zwei Bohrungen an der

Ostgrenze des Baufeldes wurden direkt unter den Aufschüttungen marine Strandablagerungen gefunden. An der Basis der künstlichen Schüttungen bzw. der marinen Strandablagerungen befindet sich die bindige Grundmoräne der Weichsel-Kaltzeit. Im Rahmen der ausgeführten Bohrungen wurden keine sensorischen Auffälligkeiten festgestellt, die auf etwaige Bodenkontaminationen hinweisen.

Bewertung des Bodenpotenzials: Es handelt sich in weiten Bereichen des Plangebietes nicht um einen gewachsenen Boden sondern um künstliche Aufschüttungen. Diese sind z. T. bereits versiegelt. Die anstehenden Böden sind regional verbreitet.

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.

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

Zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten zur Erstellung der baugrundgeologischen Erkundung wurde mit Ausnahme von zwei Bohraufschlüssen oberflächennahes Stau- bzw. Schichtenwasser in einer Mächtigkeit von 0,1 bis 1,7 m erfasst. Die Oberfläche des Stau- bzw. Schichtenwassers lag zwischen 0,45 und 1,95 m unter der aktuellen Geländeoberkante. Das Stau- und Schichtenwasser bildet keinen zusammenhängenden Grundwasserkörper. Eine Verbindung des Stauwassers zur Ostsee ist nicht zu erwarten. Eine Verbindung des in den marinen Strandablagerungen erfassten Schichtenwassers zur Ostsee kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der ausgeführten Bohrungen wurden keine sensorischen Auffälligkeiten festgestellt, die auf etwaige Grundwasserkontaminationen hinweisen.

Offene Wasserflächen wie Teiche oder Gräben sind nicht vorhanden.

Bewertung des Wasserpotenzials: Der Grundwasserleiter wurde nicht erbohrt und wird somit auch bei den Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Durch die zusätzliche Versiegelung werden die Flächen für die Grundwasserneubildungsrate reduziert, das anfallende Niederschlagswasser wird jedoch über die vorhandene Regenwasserkanalisation im Bereich des Hafenbeckens in die Ostsee geleitet, so dass es im Wasserkreislauf verbleibt. Somit kommt es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

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

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

Im direkten Bereich der Gebäude und der versiegelten Flächen kann es zu kleinklimatischen Veränderungen wie z. B. Aufheizungen kommen. Der Erhalt und die Verlängerung des Knicks begrenzen diese Auswirkungen aber auf das reine Plangebiet. Es werden zudem aus dem ureigenen Interesse des Hotelbetreibers Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes geschaffen, die allerdings nicht standortbezogen

festgesetzt werden. Relevante Beeinträchtigungen des Klimas oder der Luft sind daher nicht zu erwarten.

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

Die Rasenflächen gehen als Nahrungsfläche insbesondere für die Singvögel verloren, gleichzeitig entstehen durch die extensive Weidehaltung in dem FFH-Gebiet jedoch neue Nahrungsflächen, auf die auch die durch die Scheuchwirkung des Menschen vertriebenen Arten ausweichen können.

Weitere Wirkungsbeziehungen von Bedeutung sind nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft: Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der benachbarten Straße ist durch das Vorhaben kein landschaftlicher Freiraum unmittelbar betroffen. Angrenzend befindet sich mit den „Holmer Salzwiesen“ ein unbebauter Landschaftsbereich. Dieser Bereich ist allerdings durch typische Knicks gegliedert, so dass von dem europäischen Fernwanderweg, der südlich der Salzwiesen innerhalb eines Redders verläuft, kaum Blickbeziehungen zum ancora-Gelände gegeben sind. Auch von Sierksdorf kommend sind keine Blickbeziehungen zu dem Plangebiet möglich, bei denen nicht gleichzeitig die Gebäude des Hafengebietes bzw. der Stadt zu sehen sind. Von dem östlichen Hafengelände aus sieht man immer auch ein Windrad, den Hansapark bzw. ein Hochhaus von Sierksdorf im Hintergrund. Vom westlichen Hafengebiet ist ein freier Blick über das Plangebiet auf die Ostsee nicht möglich. (siehe folgende Fotos).

**Bild 18: Eigene Fotos aus dem Jahr 2015**

Blick vom östlichen Hafengebiet auf Vorhabensbereich



Blick vom westlichen Hafengebiet auf Vorhabensbereich



Blick vom Koppeltor im Redder (europäischer Fernwanderweg) auf Vorhabensbereich



Blick vom Wanderweg am Steilufer Richtung Norden auf Festzelt im Vorhabensbereich



Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: Das Plangebiet liegt am Rande der dichten Bebauung, es ist jedoch mit Schutzhütten, Spielgeräten und einem mobilen Gebäude (Festzelt) auch locker bebaut. Von Süden aus betrachtet ist das Gebiet in vorhandene Landschaftsstrukturen eingebunden. Von nahezu jedem Standort aus erblickt man im Hintergrund des Vorhabensbereiches hohe Gebäude, d. h. das Landschaftsbild ist vorbelastet.

Markante Grünstrukturen im Süden des Gebietes werden festgesetzt, die bewirken, dass der Bebauungsrand begrünt bleibt. Diese Grünstruktur wird nach Osten hin noch verlängert. Die Modellierung des hotelnahen Bereiches zur Küste hin greift ehemalige natürliche Strukturen auf. Das Vorhaben stellt somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

biologische Vielfalt: Aufgrund der intensiven Nutzung des Gebietes konnte sich bisher keine biologische Vielfalt im Plangebiet entwickeln. Die Gehölze im Plangebiet sind kleine flächige Elemente, die kein eigenes Binnenklima ausbilden. Der Knick bietet eine hohe Lebensraum- und Strukturvielfalt, so dass hier die biologische Vielfalt am höchsten ist. Bewertung der Biologischen Vielfalt am Ort des B-Plans: Innerhalb des Vorhabensbereiches ist die biologische Vielfalt durch Folgen intensiver Nutzung gemindert. Der Knick hat hingegen eine vergleichsweise hohe biologische Vielfalt.

Der Knick bleibt lt. B-Plan erhalten und wird in Richtung Osten verlängert. In den anderen Bereichen herrscht überwiegend eine geringe biologische Vielfalt. Eine Beeinträchtigung großräumiger Populationszusammenhänge wird nicht verursacht. Es kommt somit zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt.

#### B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

In der direkten Umgebung schließt südlich das FFH-Gebiet „*Strandniederungen südlich Neustadt*“ (DE 1930-330) an. Übergreifendes Ziel ist die Erhaltung einer kleinen, kaum erschlossenen, bei Ostseehochwasser überfluteten Küstenniederung mit Lagunenkomplex aus Strandseen, Brackröhrichten, Salzwiesen und anschließenden Nass- und Feuchtgrünlandereien sowie vorgelagertem Strandwallsystem, des sich nach Süden anschließenden Steilküstenbereiches mit angeschlossener kleiner Niederung und des vorgelagerten Flachwasserbereiches der Ostsee.

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 zwischen Marina und Holmer Weg*
- *Eutrophierung der Küstenbereiche durch intensive Landwirtschaft unmittelbar oberhalb der Steilküste*

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

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

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

Eine Beeinflussung der Schutzziele des etwa 800 m entfernten Europäischen Vogelschutzgebietes „*Neustädter Binnenwasser*“ (DE 1830-301) und des 3.420 m entfernten FFH-Gebietes „*Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin*“ (DE 1931-391) konnte in einer FFH-Vorprüfung (s. Anlage 1) ausgeschlossen werden.

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

Obwohl in der FFH-Vorprüfung auch für das FFH-Gebiet „*Strandniederungen südlich Neustadt*“ (DE 1930-330) eine erhebliche Beeinflussung der Erhaltungsziele ausgeschlossen werden konnte, wurde im Zuge des B-Plan-Verfahrens auf freiwilliger Basis eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt, bei der die o. g. zusätzlichen faunistischen Untersuchungen eingeflossen sind .

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

Beeinträchtigungen sind demnach vor allem für den LRT 1150 Lagune und hier die Erhaltung weitgehend störungsfreier Küstenabschnitte und der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen und für den LRT 1160 flache große Meeresarme und –buchten und die Erhaltung der Biotopkomplexe und ihrer charakteristischen Strukturen und Funktionen durch die Missachtung des Zaunes im Strandbereich an dem neu geplanten Hotel zu erwarten.

Durch entsprechende Maßnahmen wie

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

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

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

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

Der gültige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen ein Sondergebiet Sportboothafen fest.

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden durch angrenzende Gewerbebetriebe und die Marine sowohl tagsüber als auch nachts unterschritten. Die für den Sportboothafen prognostizierten Beurteilungspegel unterschreiten die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete tagsüber, überschreiten sie nachts, bedingt durch die Takelage, allerdings um 2 dB. (s. Punkt 3 der Begründung) Innerhalb des Vorhabensbereiches dominiert insbesondere tagsüber je nach Frequentierung des Gebiets Freizeitlärm in unterschiedlicher Stärke.

Das Plangebiet hat durch die Hunde- und Spielwiese sowie den Zugang zum Strandbereich insbesondere für die lokale Erholung der Yachthafenbesucher eine große Bedeutung.

Bei Durchführung der Planung wird von dem Gelände auch weiterhin Freizeitlärm und in geringem Maße Motorenlärm von den an- und abfahrenden PKW ausgehen.

Der geplante Weg dient der Besucherlenkung und ein vorhandenes Wasser-shuttle bringt die Menschen zu den Stränden der Umgebung, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch erfolgt.

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<sup>6</sup>.

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

Derzeit entstehen im Plangebiet kaum Verkehrs- oder anlagebedingten Emissionen. Gelegentlich findet innerhalb des Vorhabenbereiches Maschinenlärm durch das Rangieren der Boote bzw. durch PKW, die den Stellplatz nutzen, statt. Abfälle werden in den dafür vorgesehenen Behältern gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Das Niederschlagswasser der Grünflächen versickert vor Ort, das der befestigten Stellplätze wird über den Regenwasserkanal abgeführt.

Die Emissionen nach Durchführung der Planung beschränken sich auf den Freizeit- und den Motorenlärm. Abfälle und Abwasser werden auch nach Umsetzung der Planung ordnungsgemäß entsorgt.

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

Derzeit wird innerhalb des Vorhabensbereiches keine Energie genutzt. Bei der Umsetzung der Planung werden so weit wie möglich die neuesten umweltschonenden Technologien eingesetzt.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Derzeit wird innerhalb des Vorhabensbereiches die Luftqualität lediglich durch die Abgase der PKW bzw. der Transportfahrzeuge der Boote minimal beeinträchtigt. Bei der Umsetzung der Planung werden so weit wie möglich die neuesten umweltschonenden Technologien eingesetzt. Die an- und abfahrenden PKW beeinträchtigen die Luftqualität geringfügig. Somit kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Luftqualität.

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 da-

---

<sup>6</sup> Stellungnahme Archäologisches Landesamt vom 30.04.2014

her - nach derzeitigem Planungsstand - nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

## 7.2.2 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 m<sup>2</sup> 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 Nullvariante 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 Emissionen 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 die Tier- 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 und im Vorhabensbereich lebenden Vögel und Fledermäuse erfolgt innerhalb eines Artenschutzbeitrages die Abprüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Die Ergebnisse werden auf Bebauungsplan-Ebene entweder durch direkte Übernahme in den Bebauungsplan oder durch Regelung in einem Durchführungsvertrag 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 Fundplätze 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 B-Plan-Änderung nicht zu erwarten.

### 7.2.3 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 Neuordnung genutzt und am südwestlichen Gebietsrand die markanten Grünstrukturen erhalten und erweitert werden.

In Abstimmung mit der UNB<sup>7</sup> ist ein Ausgleich über die Entwicklung von Stillgewässern südlich des Plangebietes entsprechend des Entwicklungskonzepts „Strandniederungen südlich Neustadt inklusive der Salzwiesen am Holm“ sowie die Anlage eines zusätzlichen Knicks in diesem Bereich 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Vermeidung von Versiegelung durch Nutzung bereits versiegelter Flächen</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Vermeidung von Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Baumaßnahmen</li> <li>○ ordnungsgemäße Abwasserentsorgung (städtische Kläranlage)</li> <li>○ Abführung anfallenden Regenwassers</li> </ul>
Arten-/Lebensgemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erhalt der markanten, linearen Grünstrukturen (Knick des Randwalls)</li> <li>○ Ggf. notwendige Rodungsarbeiten nur vom 30. September bis 01. März</li> <li>○ Zur Vermeidung bzw. Minimierung negativer Wirkungen von Lichtemissionen auf nachtaktive Insekten Verwendung empfeh-</li> </ul>

<sup>7</sup> Mail Frau Haase-Ziesmer, Kreis Ostholstein, UNB vom 05.02.2015

Schutzgut	Vermeidungs-/Verringerungsmaßnahme
	<p>len sich insektenfreundliche Beleuchtungen (Natriumdampf-Hochdruck- oder bräunliches Licht aussendende LED-Lampen)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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.</li> <li>○ Die Beleuchtung sollte bedarfs- und zeitgerecht gesteuert werden, wenn dieses im Rahmen des Hotelbetriebes vertretbar ist.</li> <li>○ Bei notwendig werdendem Lampen-bzw. Leuchtentausch ist jeweils die zu dem Zeitpunkt als für den Artenschutz am günstigsten angesehene Variante zu wählen.</li> </ul>

Diese Maßnahmen können innerhalb eines Bebauungsplanes nicht festgesetzt werden. Es ist aber auch Aufgabe der Bauleitplanung, mögliche Maßnahmen zu nennen. Sie können in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden. Die artenschutzrechtlichen Belange sind in einem Vertrag zwischen dem Kreis und dem Investor zu regeln.

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.

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

Wie dem Punkt 1.1.3 zu entnehmen ist, wurden zwecks Findung einer geeigneten Fläche innerhalb der Stadt Neustadt in Holstein 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

Von den acht getesteten Alternativen würden sich drei eignen, es gibt hier aber kein Marktinteresse. (vergl. Punkt 1.1.3)

Weiterhin wurde geprüft, ob

- a) ein Hotel im Rahmen der Entwicklung des Hafengebietes 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.

Der gültige Flächennutzungsplan sieht das Plangebiet als Sonderbaufläche Sportboothafen vor, nach dem gültigen B-Plan kann hier bereits jetzt ein eingeschossiges Gebäude errichtet werden. Aufgrund der Altersstruktur der Segler besteht aber ein erhöhter Bedarf nach Hotelzimmern, der durch ein eingeschossiges Gebäude nicht gedeckt werden kann (vergl. Punkt 1.1.2). Auch andere Übernachtungsmöglichkeiten wie Ferienhäuser oder Wohnmobilstellplätze würden diesem Bedarf nicht gerecht werden und wären ebenfalls mit Eingriffen verbunden.

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

### 7.3 Zusätzliche Angaben

#### 7.3.1 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:

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 Jachtha-*

fens 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. Somit 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.

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

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

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

### **7.3.3 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 Planung 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 des 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 Hafensflächen 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-Vorpflanzung 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-Gebietes 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.

Sowohl in der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung als auch in dem Artenschutzbeitrag werden Maßnahmen genannt, die dafür sorgen, dass die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch die Planung nicht beeinträchtigt werden und für die Vögel und Fledermäuse keine Schädigungen oder Störungen nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Diese Maßnahmen werden durch Übernahme in den Bebauungsplan bzw. den städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert.

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“ sowie die Anlage eines zusätzlichen Knicks in diesem Bereich 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 der Ebene der Projektplanung. Dass die Fläche Naturschutzzwecken dient ist durch die Festsetzung als Maßnahme zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplanes gesichert.

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 inklusive der sich aus der FFH-Verträglichkeitsprüfung und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergebenden Maßnahmen umgesetzt werden, umweltverträglich.

## 8 STÄDTEBAULICHE DATEN

### 8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Teil 1: SO-Gebiet	13.670 m <sup>2</sup>
Teil 2:	
Grünfläche	89.020 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	3.680 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>106.370 m<sup>2</sup> (10,6 ha)</b>

### 8.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet sind nur zwei neue Betriebswohnungen möglich.

## 9 KOSTEN FÜR DIE STADT

Es entstehen der Stadt keine Kosten.

## 10 VERFAHRENSVERMERK

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt in Holstein hat die 7. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25. Februar 2016 als Sitzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Stadt Neustadt in Holstein, 19.09.2017

(gez. Dr. Tordis Batscheider)  
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan der Nr. 54, 7. Änderung und Ergänzung trat am 30.12.2017 in Kraft.

Die zusammenfassende Erklärung liegt seit dem 20.05.2016 vor.