



Stand: 20. Mai 2016

*Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung*

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG 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 Braunshof 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



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

## Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Ziel der Bauleitplanung .....</b>                                   | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>      | <b>3</b>  |
| 2.1      | Rechtlich relevante Umweltbelange .....                                | 3         |
| 2.2      | Sonstige Umweltbelange .....   | 5         |
| 2.3      | Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange .....                     | 6         |
| 2.4      | Dokumentation des Planverfahrens .....                                 | 9         |
| <b>3</b> | <b>Gründe des gewählten Planungsstandes .....</b>                      | <b>9</b>  |
| <b>4</b> | <b>Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</b> | <b>10</b> |

Bearbeiter:

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

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



Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist nach dem Satzungsbeschluss eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 25. Februar 2016 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt in Holstein.

## 1 ZIEL 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.

## 2 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

### 2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange

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

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

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

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

Die wirksame 36. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt den Bereich des Plangebietes als „*Sonstiges Sondergebiet - Hotel*“ nach § 11 BauNVO dar.

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

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

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

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

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

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

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

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

Der für einen eingeschränkten Nutzerkreis zugängliche Strandbereich östlich des Plangebietes liegt innerhalb des FFH-Gebietes. Ihm ist in der Folgekartierung des FFH-Gebietes vom 16.02.2010 kein FFH-Lebensraumtyp zugeordnet worden. Durch die Abgrenzung des Plangebietes zum FFH-Gebiet durch eine bepflanzte Böschung (Randwall), durch eine bis an die Ostsee heranreichende Zauanlage

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).

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.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

## 2.2 Sonstige Umweltbelange

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, Hunderauslaufplatz, 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.

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 sowie Teile der heutigen Rasenfläche zur Geländemodellierung abgetragen.

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

Folglich handelt es sich – begründet auf die intensive Nutzung - um eine Scherrasenfläche gegliedert durch Teilversiegelungen, z. B. der Hubschrauberlandeplatz, Stellplätze etc..

Weiter handelt sich um einen deutlich anthropogen veränderten Bereich, dessen Bodenveränderungen an diesem Standort keine Auswirkungen auf Böden der Umgebung haben werden.

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

### 2.3 Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange

Für das Plangebiet wurde zunächst eine FFH-Vorprüfung erstellt. Die Befugnis der FFH-Vorprüfung leitet aus Art. 6 Abs. 3 FFH-RL ab. Hiernach ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nur für solche Pläne und Projekte erforderlich, „*die ein solches Gebiet jedoch einzeln oder im Zusammenwirkung mit den anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnten*“ (siehe EuGH in der Rechtssache C-127/02). Dadurch sollen überflüssige Verträglichkeitsprüfungen vermieden werden.

Bei der FFH-Vorprüfung/Prüfung ist lediglich die Beeinträchtigung des Schutzzieles des FFH-Gebietes zu untersuchen. Diese Voraussetzungen wurden sehr umfangreich geprüft.

Die Vermutung, dass bis zu 300 Gäste im Plangebiet mehr das FFH-Gebiet in seinem Schutzzweck beeinträchtigen können, ist nicht erkennbar, da bereits jetzt die 5.000 möglichen Gäste dieses nicht nachweislich wesentlich beeinträchtigen. Auch wurde diese in der „*Folgekartierung/Monitoring Lebensraumtypen in FFH-Gebieten und Kohärenzgebietend in Schleswig-Holstein 2007-2012*“, erstellt am 16.02.2010, vorgelegt vom NLU – Projektgesellschaft mbH & Co. KG, siehe unter Beschlussempfehlung zu Punkt 1.2.2, nicht festgestellt. Erkenntnisse über Beeinträchtigungen wurden bisher von keiner Seite genannt, sondern nur Vermutungen.

Stattdessen wurde in der Folgekartierung festgestellt:

#### „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.“*

Somit wird deutlich, dass andere Tatsachen das FFH-Gebiet gefährden, die absolut keine Verbindung mit der touristischen Situation und Entwicklung in Neustadt i. H. zu tun haben.

Die in der FFH-Vorprüfung aufgenommene Empfehlung zur Verringerung der Auswirkung der Planung in Form eines Steges im FFH-Gebiet basiert auf g. Folgekartierung. Diese benennt als Ziel „die Besucherlenkung und Öffentlichkeitsarbeit im Strandbereich zwischen Marina und Holmer Weg“. Genau deshalb wurde mit der Stegplanung bereits vor Beginn der Planung für die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 7. Änderung begonnen. Somit ist diese Maßnahme unabhängig von der laufenden Bauleitplanung. Die Planung soll und kann daher nur dazu dienen, die Umsetzung der g. Ziele – im Sinne des Naturschutzes - zu beschleunigen.

Der Bootsverkehr dient darüber hinaus der besseren Anbindung des Gebietes an den Ortskern von Neustadt i. H. und den breiten Badestränden. Dieses Angebot gibt es bereits seit mehreren Jahren und wird von den Gästen gern angenommen. Dieses wird nun lediglich benannt und soll lediglich qualitativ aufgewertet werden.

Es wurde abgeprüft, ob geschützte Tiere oder Pflanzen im Plangebiet leben. Das ist nicht gegeben. Somit berührt das Plangebiet bzw. die Umsetzung des Projektes keines der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, welche eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfordern.

Konkrete Störungen auf lokale artenschutzrechtlich geschützte Populationen, die durch Baumaßnahmen auf dem ancora-Gelände entstanden, zuletzt Neubau der vorher abgebrannten Ausstellungshalle, sind nicht bekannt.

Somit wurde festgestellt, dass

- die FFH-Vorprüfung den rechtlichen Ansprüchen entspricht mit dem Ergebnis, dass keine FFH-Prüfung – rechtlich betrachtet – erforderlich ist und
- keine begründeten Hinweise vorliegen, die darauf verweisen, dass geschützte Tierarten durch bauliche Veränderungen auf dem ancora-Gelände zu Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten den Erhaltungszustand der lokalen Population in der Umgebung in einer Art verschlechtern und somit gegen § 44 BNatSchG verstoßen.

Für die Durchführung der Umweltprüfung wurden bestehende Fachplanungen, u. a. der Landschaftsplan und die angrenzenden Bebauungspläne ausgewertet.

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 Inhalt der 7. Änderung des Bebauungsplanes geworden sind. Konkret sind das die:

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

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

In Abstimmung mit der UNB ist ein Ausgleich über die Entwicklung von Stillgewässern südlich des Plangebietes entsprechend dem Entwicklungskonzept „*Strandniederungen südlich Neustadt‘ inklusive der Salzwiesen am Holm*“ möglich und ist nun als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 festgesetzt. Genaue Festlegungen über Lage, Tiefe und Größe der Gewässer erfolgen in Abhängigkeit der gewählten Zielarten auf den Ebenen des Bebauungsplanes bzw. der Projektplanung.

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

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

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

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

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz durch die Planung gegeben sind, die nicht überwindbar sind.



## 2.4 Dokumentation des Planverfahrens

Verfahrensverlauf 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 –<br>08.06.2015 |
| x     | Erneuter Auslegungsbeschluss                                |                         | 05.11.2015                 |
| x     | Erneute Beteiligung betroffenen TöB, Behörden und Gemeinden | § 4a (3) BauGB          | 09.12.2015 –<br>23.12.2015 |
| x     | Erneute öffentliche Auslegung                               | § 4a (3) BauGB          | 09.12.2015 –<br>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.

## 3 GRÜNDE DES GEWÄHLTEN PLANUNGSSTANDES

Die ancora-Marina in Neustadt in Holstein verfügt über ca. 2.500 Liegeplätze. Somit sind bei einer Vollbelegung mindestens 5.000 Urlaubsgäste vor Ort.

Allerdings wird immer deutlicher, dass – auf Grund der demografischen Veränderungen – sich der vorhandene 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. Damit besteht der Bedarf an einem breitgefächerten Übernachtungsangebot. Auch ändern sich deutlich die Bedürfnisse der Wassersportler selbst. So steigt der Bedarf an weitergehenden touristischen Attraktionen vor Ort stetig.

Diese Entwicklungsstruktur haben die Betreiber der ancora-Marina festgestellt, aber auch das Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein, welches diese Tendenz in seinem Leitfaden für Kommunen „Optimierung der Touristischen Infrastruktur“ von April 2009 darlegt und Lösungswege aufzeigt.

Um Neustadt in Holstein als Tourismusstandort zu stärken und dabei die vorhandenen Urlauber zu halten bzw. auch neue Zielgruppen dazu zu gewinnen, hat

- die zuständige „Tourismus-Agentur Lübecker Bucht“ bereits im Vorwege die touristischen Entwicklungspotentiale von Neustadt in Holstein ermittelt, gliedert in die Bereiche „Neustadt-Pelzerhaken-Rettin“,
- die Stadt Neustadt in Holstein eine „Vorbereitende Untersuchung „Altstadt / Hafenwestseite“ in Auftrag gegeben, die die Aufwertung der Altstadt sowie die Einbindung des Jachthafens zum Ziel hat,

- die ancora-Marina ein Entwicklungskonzept erstellt, welches von unabhängigen Gutachtern geprüft worden ist und eben nur diesen einen Standort als potentiellen und zukunftsfähigen Hotelstandort beurteilt hat.

Insgesamt wird bei Betrachtung aller erarbeiteten Vorlagen festgestellt, dass

- die ancora-Marina sich zu einem wesentlichen touristischen Wirtschaftsbe-  
reich in der Stadt ausgerichtet und entwickelt hat,
- es Ziel ist, die dort bereits vorhandene Urlauberzahl zu halten, nur eben mit  
neuen Angeboten,
- dadurch eine Saisonverlängerung erzielt werden kann, welche auch die in-  
nerörtliche Wirtschaft stärkt, insb. durch den Bau der Hotels,
- es gemeinsames Ziel der Betreiber und der Stadt ist, die ancora-Marina zu-  
kunftsfähig weiter zu entwickeln,
- die ancora-Marina alle Untersuchungen eingeholt hat, um eine seriöse Markt-  
fähigkeit des Gesamtkonzeptes sowie die Finanzierungsfähigkeit zu prüfen,
- die Stadt im Gegenzug alles veranlasst hat, um eine städtische Entwicklung  
voran zu treiben, die dem Ort als Wohnstandort und als Urlaubsregion ent-  
sprechen und
- eine Dringlichkeit besteht, durch Erhöhung der Bettenkapazitäten und Hotel-  
qualitäten den Anschluss an die touristischen Destinationen der Region nicht  
zu verlieren.

Somit stärkt das Projekt an genau diesem Standort die städtische Entwicklung, die  
Wirtschaft und den Tourismus in der Stadt Neustadt in Holstein.

Um den Bestand in einer funktionsfähigen Form erhalten und zielgerecht weiterent-  
wickeln zu können, wird ein städtebaulich begründeter Planungsbedarf gesehen.

#### 4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

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 raumord-  
nerischen Ziele ist in der Begründung darzulegen. → Nach dem „Landesent-  
wicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)“ Punkt 5.3.1 Ziel 1 dienen regi-  
onale Grünzüge dem langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume. Nach Ziel  
3 dürfen sie nicht planmäßig besiedelt werden. Die Planung greift nicht in die-  
sen „Puffer“ ein. Damit berührt diese nicht die Ziele des Regionalen Grünzu-  
ges.*
  - *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 Untersu-*

chung gefordert. → Bei der FFH-Vorprüfung ist lediglich die Beeinträchtigung des Schutzzieles des FFH-Gebietes zu untersuchen. Diese Voraussetzungen wurden sehr umfangreich geprüft. Eine Beeinträchtigung konnte durch die Steigerung der Besucher im Bereich des Jachthafens von 5.000 auf 5.300 Besucher nicht festgestellt, zu dem deren Freizeitaktivitäten nicht auf das FFH-Gebiet ausgerichtet ist, sondern auf dem maritimen Sport. Dieses Ergebnis zeigte bereits die Folgekartierung der NLU vom 16.02.2010 auf. Diese Kartierung nennt zudem unter Punkt 10 Maßnahmen, die umgesetzt werden sollen, um das FFH-Gebiet wieder zielgerecht zu entwickeln. Dazu gehört u. a. eine fehlende „Besucherlenkung und Öffentlichkeitsarbeit“. Seit dem diese Empfehlung gegeben worden sind, läuft die Planung für einen Steg. Dieser hat somit nichts mit der Planung zu tun. Das Projekt soll eher dazu dienen dessen Umsetzung zu beschleunigen. Auch gibt es das g. Taxi-Shuttel bereits seit längerem. Er soll lediglich optimiert werden. Der Artenschutz ist nicht Inhalt des FFH-Gebietsschutzes. 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 zur Begründung des Bebauungsplanes). Bedenken durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wurden mit Schreiben vom 07.05.2015 zu dem Gutachten nicht geäußert.

Stadt Neustadt in Holstein,

(Dr. Tordis Batscheider)  
Bürgermeisterin

