

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 61, 3. ÄNDERUNG

DER

STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN

**FÜR EIN GEBIET IN PELZERHAKEN ZWISCHEN WIESENSTRAßE UND
AUF DER PELZERWIESE**

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB).
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL.: 0451 / 809097-0, FAX.: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS:

1.	Vorbemerkungen	3
1.1.	Planungserfordernis/ Planungsziele	3
1.2.	Rechtliche Bindungen.....	3
2.	Bestandsaufnahme.....	4
3.	Begründung der Planinhalte	4
3.1.	Flächenzusammenstellung.....	4
3.2.	Auswirkungen der Planung.....	4
3.3.	Inhalt des Bebauungsplanes	6
3.4.	Erschließung.....	8
3.5.	Grünplanung	8
3.6.	Emissionen / Immissionen.....	9
4.	Ver- und Entsorgung.....	9
5.	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	10
5.1.	Einleitung	10
5.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	13
5.3.	Zusätzliche Angaben	14
6.	Hinweise	15
6.1.	Belange der Schifffahrt	15
6.2.	Hochwasserschutz.....	15
6.3.	Archäologie.....	17
6.4.	Bodenschutz	17
7.	Kosten	18
8.	Billigung der Begründung.....	18

1. Vorbemerkungen

1.1. Planungserfordernis/ Planungsziele

Die Stadt Neustadt in Holstein hat im Jahr 2003 den Bebauungsplan Nr. 61 für den Ortsteil Pelzerhakens mit dem Ziel aufgestellt, Planungsrecht für eine überwiegend touristische Nutzung zu schaffen. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wurden bislang nur tlw. realisiert. Für den südwestlichen Teil des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 setzt der Ursprungsplan ein Sonstiges Sondergebiet „Hotel“ mit max. vier Vollgeschossen fest. Eine Umsetzung dieser Festsetzung ist seitens der Stadt Neustadt in Holstein nicht mehr vorgesehen.

Die Stadt Neustadt in Holstein hat vor einigen Jahren ein Marketing-Konzept „Surfcity“ erstellt und tlw. in Pelzerhaken bereits umgesetzt. Die damit verbundenen Angebote werden sehr gut angenommen; es fehlen jedoch Unterkünfte für die Wassersportler, insbesondere auch für Gruppenreisende.

Die Stadt Neustadt in Holstein hat sich daher entschlossen, im Rahmen einer 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu einer attraktiven Unterbringung der Sporttouristen zu schaffen. Vorgesehen sind Unterkünfte vorwiegend in Einzelgebäuden mit einer zentralen Versorgungseinrichtung, in der Gruppenreisende gepflegt werden und sich aufhalten können.

1.2. Rechtliche Bindungen

Im Landesentwicklungsplan von 2010 ist Pelzerhaken als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum und als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung gekennzeichnet.

Nach dem Regionalplan 2004 liegt das Plangebiet im Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets eines zentralen Ortes und in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Das Entwicklungskonzept Lübeck weist Pelzerhaken eine grundsätzliche Eignung für eine stärkere touristische Entwicklung zu.

Im Landschaftsplan der Stadt Neustadt in Holstein ist das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt in Holstein stellt für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet „Hotel- und Sportanlagen“ und Grünflächen dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61. Dieser sieht ein Sondergebiet der Zweckbestimmung „Hotel“ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 bei max. vier Vollgeschossen vor. Der nordöstliche Teil ist als Grünfläche, überlagert mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, welche von einem Fußweg durchquert wird.

2. Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Pelzerhaken zwischen Wiesenstraße und Auf der Pelzerwiese nordwestlich der Promenade. Der Bereich an der Wiesenstraße präsentiert sich als Rasenfläche mit vereinzelt Baumbestand. Der nordöstliche Teil umfasst nach § 21 LNatSchG geschützte Biotope.

3. Begründung der Planinhalte

3.1. Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Sonstiges Sondergebiet	ca. 1,2 ha	55 %
Grünfläche	ca. 1,0 ha	45 %
Größe Plangebiet insgesamt:	ca. 2,2 ha	100 %

3.2. Auswirkungen der Planung

3.2.1. Bebauung

Das Konzept sieht die Errichtung von zweigeschossigen Einzelgebäuden unterschiedlicher Größen, nutzbar auch als Gruppenunterkünfte mit einer zentralen Versorgungseinrichtung und gemeinsamer Stellplatzanlage vor. Die

Anlage soll in der Wassersportsaison überwiegend in Verbindung mit dem Wassersportzentrum für Schulklassen und andere Reisegruppen zur Verfügung stehen. In der übrigen Zeit ist eine Vermietung auch an andere Personenkreise vorgesehen.

Die nordöstlich gelegene Grünfläche bleibt erhalten. Diese ist nur deshalb in den Geltungsbereich einbezogen, da der im Ursprungsplan in der Planzeichnung konkret festgesetzte Fußweg zum Sportzentrum an anderer Stelle geführt werden soll.

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 sind nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht verbunden. Durch die Reduzierung der Gebäudehöhe ist vielmehr von einer positiven Auswirkung auf das Landschaftsbild auszugehen.

3.2.2. FFH-Gebiet

Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft des FFH-Gebietes 1931-391 „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 61 sieht ein viergeschossiges Hotel mit etwa 180 Zimmern an dem Standort vor. Das entspricht etwa 270 Betten (bei angenommenen 90 Doppelzimmern und 90 Einzelzimmern). Demgegenüber sind mit dieser Änderung des Bebauungsplanes insgesamt 27 Unterkünfte mit max. 242 Betten geplant. Eine vollständige Auslastung der Anlage insbesondere durch Gruppenreisende ist hierbei nur in der Saison anzunehmen. Ein erhöhter Nutzungsdruck auf das FFH-Gebiet ist damit nicht gegeben.

3.2.3. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt unterhalb von NN+3,5 m und damit überflutungsgefährdet bei extremem Ostseehochwasser. Es sind daher Festsetzungen getroffen, die die Höhe des Erdgeschossfußbodens auf mind. NN+2,0 m vorschreiben. Zudem sind unter Ziffer 6.2 dieser Begründung in Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz S-H Maßnahmen zum Gefährdungsausgleich aufgeführt, deren Beachtung im Baugenehmigungsverfahren empfohlen wird. Bei Umsetzung der Festsetzungen des Ursprungsplans durch ein viergeschossiges Hotel wären die Aufenthaltsräume in den oberen Geschossen nicht gefährdet. Durch die jetzt

geplante Zweigeschossigkeit ist anzunehmen, dass mehr Räume lediglich mit einer Höhe von NN+2,0 m angeordnet werden. Diese Planung geht allerdings mit deutlichen Verbesserungen im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild einher. Zudem wird eine Kombination der Unterkünfte mit den bereits vorhandenen Surfeinrichtungen angestrebt, die räumliche Nähe der Einrichtungen zueinander ist daher erforderlich. Andere geeignete Flächen stehen nicht zur Verfügung. In Anbetracht der Tatsache, dass extreme Hochwasser seltene Ereignisse darstellen und unter Beachtung der vorgenannten Maßnahmen zum Gefährdungsausgleich wird nicht von erheblichen Gefährdungen ausgegangen.

Für den Ortsteil Pelzerhaken ist zudem eine Hochwasserschutzanlage geplant. Das Landesamt für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz hat bereits das Planfeststellungsverfahren zur Küstensicherung und zum Hochwasserschutz eingeleitet. Da von einem Bemessungswasserstand von 2,50 m ü.NN und einer Welle von bis zu 1,50 m Höhe ausgegangen wird, ist für das Hochwasserschutzbauwerk eine Höhe von 4,00 m ü.NN erforderlich. In dem „Abschnitt D“, der dem Plangebiet vorgelagert ist, soll eine 4,00 m hohe Spundwand errichtet werden, die zumindest seeseitig von den Dünen überdeckt wird, landseitig schließt tlw. die Promenade an. Den oberen Abschluss dieser Spundwand bildet ein Holm aus Beton, der als Wellenabweiser ausgebildet wird. Der Baubeginn für das Hochwasserschutzbauwerk ist für 2013 vorgesehen, im Jahre 2014 soll die Baumaßnahme abgeschlossen sein.

3.3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird wie bisher als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Geändert wird hier lediglich die Zweckbestimmung von „Hotel“ zu „Sportunterkunft“. Mit dieser Zweckbestimmung wird die Zuordnung der Anlage zum Wassersportzentrum dokumentiert. Der detaillierte Nutzungskatalog beschreibt die zulässigen Nutzungen. Das Konzept des Betreibers sieht derzeit 27 einzelne Gebäude mit Unterkünften in unterschiedlichen Größenordnungen vor. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes nimmt dieses Konzept auf und begrenzt die Grundfläche der Unterkunftsgebäude auf jeweils max. 100 m². Dazu ist ein Versorgungsgebäude

für die Verpflegung der Gruppenreisenden mit Aufenthaltsräumen und Rezeption sowie erforderlichen Nebeneinrichtungen (Abstell- und Lagerräume, Sanitäreinrichtungen etc.) zulässig. Die Anlage soll einem wechselnden Personenkreis vorgehalten werden.

3.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt in Bezug auf die zulässige Grundfläche gegenüber dem Ursprungsplan mit einer GRZ von 0,4 unverändert. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Bauvolumen durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer max. zulässigen Firsthöhe ausreichend bestimmt ist. Gegenüber dem Ursprungsplan reduziert sich die zulässige Gebäudehöhe um 10 m, was zu einer deutlichen Verbesserung der Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild führt.

3.3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend dem Konzept des Betreibers werden nur Einzelhäuser zugelassen, die eine lockere Bebauung des Baugrundstücks sicherstellen.

Die überbaubare Fläche wird für das Grundstück zusammengezogen festgesetzt, um einen ausreichend großen Spielraum bei der Platzierung der einzelnen Gebäude auf dem Grundstück zu erreichen. Gegenüber dem Ursprungsplan rückt die Baugrenze etwas dichter an die Promenade im Südosten heran. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet jenseits der Promenade werden dadurch nicht erwartet, da nunmehr statt eines massiven Baukörpers mit vier Vollgeschossen nur eine kleinteilige zweigeschossige Bebauung vorgesehen wird.

3.3.4. Sonstige Festsetzungen

Um Einzeleigentum zu verhindern, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 11.000 m² festgesetzt. Die getroffenen Gestaltungsregelungen dienen der Einfügung der Anlage in das Orts- und Landschaftsbild.

3.4. Erschließung

Die Erschließung der Anlage erfolgt über die Wiesenstraße. Änderungsbedarf gegenüber dem Ursprungsplan ergibt sich nicht.

3.4.1. Stellplätze

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist in einer zentralen Stellplatzanlage vorgesehen. Diese ist entsprechend dem Bebauungskonzept in Zuordnung zum Versorgungsgebäude festgesetzt. Die einzelnen Unterkunftsgebäude sollen lediglich fußläufig erschlossen werden. Fahrzeugverkehr ist dort auch aus Sicherheitsgründen für spielende Kinder- und Jugendgruppen nicht gewünscht.

3.4.2. Parkplätze

Öffentliche Parkplätze sind in Pelzerhaken ausreichend vorhanden.

3.5. Grünplanung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 übernimmt die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes und setzt im Nordosten eine öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Park“ fest. Diese ist zum Schutz des vorhandenen nach § 21 LNatSchG geschützten Biotops mit einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert. Auf die konkrete Festsetzung der Lage eines Fußweges durch diese Fläche wird nunmehr verzichtet; die Anlage dieses Weges wird durch eine Textfestsetzung bestimmt.

Die weiteren Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden aus dem Ursprungsplan übernommen und betreffen die Versickerung und Ausgestaltung befestigter Flächen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Gewässerschutzstreifens nach § 35 LNatSchG.

3.5.1. Eingriff und Ausgleich

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Neustadt in Holstein erfolgen keine Eingriffe, die über die im Ursprungsplan ermöglichten

Eingriffe hinausgehen. Für das Schutzgut Landschaftsbild tritt durch die Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe eine deutliche Verbesserung ein. Im Hinblick auf Eingriff und Ausgleich wird auf die Bilanzierung zum Ursprungsplan verwiesen.

3.5.2. Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Um das Tötungsverbot des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG bei Brutvögeln zu beachten, dürfen Gehölze gem. § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit von 1. Oktober bis zum 29. Februar gefällt werden.

3.6. Emissionen / Immissionen

3.6.1. Emissionen

Das Plangebiet verursacht keine Emissionen durch Lärm, Staub, Gerüche o. ä., die zu Störungen in der Nachbarschaft führen können.

3.6.2. Immissionen

Immissionen sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

4. Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Zur Löschwasserversorgung sind außerhalb des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 mehrere Hydranten vorhanden, welche die Löschwasserversorgung sicherstellen, diese sind –soweit sie im dargestellten Bereich liegen- in der Planzeichnung dargestellt:

Nr.	Lage	Hydrant	Leitung	Leistung
529	Auf der Pelzerwiese	Unterflur	DN 150 PVC	96 – 192 m ³ /h
530	Auf der Pelzerwiese	Unterflur	DN 100 PVC	48 – 96 m ³ /h
531	Auf der Pelzerwiese	Unterflur	DN 100 PVC	48 – 96 m ³ /h
532	Auf der Pelzerwiese	Unterflur	DN 100 PVC	48 – 96 m ³ /h
581	Auf der Pelzerwiese	Unterflur	DN 100 PVC	48 – 96 m ³ /h

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

5. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung (3. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber dem Ursprungsplan) auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. Die Stadt Neustadt in Holstein fordert die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Stadt Neustadt in Holstein für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

5.1. Einleitung

a) Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Unterkünfte in Verbindung mit dem Wassersportzentrum zu schaffen. Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 sehen im Plangebiet ein Hotel mit max. vier Vollgeschossen vor, welches bislang nicht realisiert wurde. Die Grundflächenzahl wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert und ermöglicht eine max. Grundfläche von 4.750 m². Die Festsetzungen zum nach § 21 LNatSchG geschützten Biotop werden unverändert übernommen. Nähere Ausführungen sind der Ziffer 1. und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 3. zu entnehmen.

b) Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen für Pelzerhaken nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird auf Ziffer 1.2. der

Begründung verwiesen. Darüber hinaus betreffen die Vorschriften des BNatSchG und BBodSchG das Plangebiet. Diese treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung
BNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung im Ursprungsplan Artenschutz
BBodSchG:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen

c) **Prüfung der betroffenen Belange**

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Dabei sind nur die Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 61 zu betrachten. Im Übrigen ist die Bauleitplanung eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Nicht betroffen, da gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft des FFH-Gebietes 1931-391 „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 61 sieht ein viergeschossiges Hotel mit etwa 180 Zimmern an dem Standort vor. Das entspricht etwa 270 Betten. Demgegenüber sind mit dieser Änderung des Bebauungsplanes max. 242 Betten geplant. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber den derzeitigen Festsetzun-

gen des Bebauungsplanes Nr. 61 werden Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes durch erhöhten Nutzungsdruck daher nicht erwartet.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Nicht betroffen, da keine Emissionen oder Altlasten zu erwarten sind. Zum Hochwasserschutz wird auf die Ausführungen in Ziffer 3.2 und 6.2 verwiesen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

Das Archäologische Landesamt SH stellt derzeit keine Auswirkungen der Planung auf archäologische Kulturdenkmäler fest. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten. Bei Beachtung o.g. Hinweises wird nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen.

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Stadt Neustadt in Holstein. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger der Stadt Neustadt in Holstein. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauaus-

führung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht berührt werden.

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

5.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplanes nicht erwartet.

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Auf eine detaillierte schutzgutbezogene Bestandsaufnahme wird verzichtet, da durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber den zulässigen Nutzungen des Ursprungsplanes keine wesentlichen Beeinträchtigungen erwartet werden. Das Plangebiet stellt sich an der Wiesenstraße als Rasenflä-

che mit einzelnen Gehölzbeständen vorwiegend in den Randbereichen dar. Der nordöstliche Teil ist als Biotop nach § 21 LNatSchG anzusehen. In diesen Bereich wird nicht eingegriffen.

b) **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Durchführung der Planung können im südwestlichen Teil des Plangebietes Unterkünfte in einzelnen zweigeschossigen Gebäuden mit einem Versorgungsgebäude und zugehörigen Stellplätzen entstehen. Die Grundflächenzahl bleibt mit 0,4 festgesetzt.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 (Sondergebiet Hotel mit max. zulässiger viergeschossiger Bebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,4).

c) **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Auswirkungen erwartet, die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich machen.

d) **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:**

Unter Berücksichtigung des Planungsziels zur Schaffung von Unterkünften im Zusammenhang mit dem Surf-Zentrum scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

5.3. Zusätzliche Angaben

a) **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:**

Die Gemeinde 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, ergaben sich nicht.

b) **Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:**

Im Hinblick auf das Monitoring wird auf die Aussagen des Ursprungsplanes verwiesen.

c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 wird das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Hotel“ geändert in ein Sonstiges Sondergebiet „Sportunterkunft“. Die Grundflächenzahl wird gegenüber dem Ursprungsplan nicht verändert. Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der Gebäude werden deutlich reduziert. Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild tritt damit eine Verbesserung gegenüber dem Ursprungsplan ein. Negative Auswirkungen werden durch die Planung nicht erwartet.

6. Hinweise

6.1. Belange der Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) 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.

6.2. Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt unterhalb von NN+3,5 m und damit überflutunggefährdet bei extremem Ostseehochwasser. Es ist daher im Bebauungsplan

festgesetzt, dass die Höhe des Erdgeschossfußbodens mind. auf 2 m Höhe über NN liegen muss. Unterhalb der Höhe von NN+3,5m ist grundsätzlich mit Überflutung und Schäden durch Küstenhochwasser zu rechnen. NN+3,5m entspricht dem Bemessungswasserstand für Landesschutzdeiche an der Ostsee. Je nach Exposition ist darüber hinaus bei entsprechender Windstärke und Windrichtung mit Wellenauflauf und Eisgang zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Gefahr durch Sommer-Hochwasser hingewiesen.

Gründungen sind erosionssicher gegen Unterspülung auszubilden. Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der Gäste durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden.

Bei Unterschreitung der Höhe von NN+3,5m empfiehlt der Landesbetrieb Küstenschutz zum Gefährdungsausgleich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens z. B.

- Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.) unterhalb von +3,5mNN
- 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.)
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens +3,0mNN
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens +3,0 m über NN

Für den Ortsteil Pelzerhaken ist zudem eine Hochwasserschutzanlage geplant. Das Landesamt für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz hat bereits das Planfeststellungsverfahren zur Küstensicherung und zum Hoch-

wasserschutz eingeleitet. Da von einem Bemessungswasserstand von 2,50 m ü.NN und einer Welle von bis zu 1,50 m Höhe ausgegangen wird, ist für das Hochwasserschutzbauwerk eine Höhe von 4,00 m ü.NN erforderlich. In dem „Abschnitt D“, der dem Plangebiet vorgelagert ist, soll eine 4,00 m hohe Spundwand errichtet werden, die zumindest seeseitig von den Dünen überdeckt wird, landseitig schließt tlw. die Promenade an. Den oberen Abschluss dieser Spundwand bildet ein Holm aus Beton, der als Wellenabweiser ausgebildet wird. Der Baubeginn für das Hochwasserschutzbauwerk ist für 2013 vorgesehen, im Jahre 2014 soll die Baumaßnahme abgeschlossen sein.

6.3. Archäologie

Das Archäologische Landesamt SH stellt derzeit keine Auswirkungen der Planung auf archäologische Kulturdenkmäler fest. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

6.4. Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln –“, (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

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 ist möglichst gering zu halten. 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 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“.

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.

7. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Stadt Neustadt in Holstein keine Kosten zu erwarten.

8. Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt in Holstein am 15.09.2011 gebilligt.

Neustadt in Holstein, den 23.05.2012 Siegel (Reimann)

Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 61, 3. Änderung ist am 03.08.2012 in Kraft getreten.



[Handwritten signature]