

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 61
PELZERHAKEN AM LEUCHTTURM
NÖRDLICH DER WIESENSTRASSE**

Stand: 12.06.2003

INHALT

1.0 Plangebiet

- 1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe
- 1.2 Rechtsgrundlagen
- 1.3 Plangrundlage
- 1.4 Übergeordnete Planungen
- 1.5 Fachplanungen und Gutachten
- 1.6 Bestand
 - 1.6.1 Geländeverhältnisse und Bodenbeschaffenheit
 - 1.6.2 Hochwassergefährdung und Grundwasserstand
 - 1.6.3 Verkehrserschließung
 - 1.6.4 Nutzungsstruktur
 - 1.6.5 Bebauung
 - 1.6.6 Landschaftsbild, Grünstruktur und Freiflächen
 - 1.6.7 Altlasten
 - 1.6.8 Ver- und Entsorgung

2.0 Ziele und Zwecke der Planung

- 2.1 Gründe zur Planaufstellung
- 2.2 Städtebauliches Konzept

3.0 Begründung der Planinhalte

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Bauweise
- 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Maß der baulichen Nutzung
- 3.5 Verkehrsflächen
 - 3.5.1 Straßennetz
 - 3.5.2 Fuß- und Radwege
 - 3.5.3 Ruhender Verkehr
 - 3.5.4 Öffentlicher-Personen-Nahverkehr (ÖPNV)
 - 3.5.5 Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge
- 3.6 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- 3.7 Ver- und Entsorgung
 - 3.7.1 Wasserversorgung / Löschwasser
 - 3.7.2 Energieversorgung
 - 3.7.3 Fernmeldeversorgung
 - 3.7.4 Entwässerung
 - 3.7.5 Müllbeseitigung
- 3.8 Grünordnerische Festsetzungen
 - 3.8.1 Private und öffentliche Grünflächen
 - 3.8.2 Einzel- und Flächenfestsetzungen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Flächenvegetationselementen
 - 3.8.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 3.9 Hochwasserschutz

- 3.10 Lärmschutz
- 3.11 Baugestalterische Festsetzungen
- 3.12 Spielplätze

4.0 Auswirkungen der Planung

- 4.1 Umweltverträglichkeit der Planung (Kurzfassung Umweltbericht)
 - 4.1.1 Rechtliche Grundlage/Methodik
 - 4.1.2 Begründung der Standortwahl
 - 4.1.3 Beeinträchtigungen durch das Vorhaben und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
 - 4.1.4 Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen
- 4.2 Verträglichkeit der Nutzungen
- 4.3 Verkehrsentwicklung und Lärmabschätzung
- 4.4 Flächenbilanz
- 4.5 Kosten
 - 4.5.1 Kostenschätzung Erschließung
 - 4.5.2 Kostenschätzung Grünordnungsmaßnahmen
 - 4.5.3 Kostenaufteilung nach Ausgleichsmaßnahmen und Bepflanzungen
- 4.6 Bodenordnerische Maßnahmen
- 4.7 Umsetzung der Grünordnungsplanung und der Ausgleichsmaßnahmen

5.0 Anlagen

- 5.1 Städtebauliches Konzept
- 5.2 Planungsvorschlag Sondergebiet „Strandeinrichtungen“ (SK 9)
- 5.3 „Standortbezogene Verkehrsanalyse mit Lärmabschätzung Entwicklungsgebiet Pelzerhaken – Bebauungsplangebiet Nr. 61 und Nr. 62“, Ing.-Büro Höger und Partner, Eutin, 25. Juli 2002
- 5.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation für den B-Plan Nr. 61 (Auszug Umweltbericht B-Plan Nr. 61 und 62, Büro TGP, Lübeck, Stand 12.08.02.)

1.0 Plangebiet

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe

Das ca. 16,03 Hektar große Plangebiet liegt im Osten des Ortsteils Pelzerhaken und wird begrenzt:

- im Südosten von der Ostsee
- im Südwesten durch die westliche Grenze des Fußweges im Dünenstreifen, auf der südlichen Abgrenzung der Promenade ca. 15 Meter in westliche Richtung verlaufend, dann abknickend in nordwestliche Richtung auf der Ostgrenze der unteren „Wiesenstraße“ bis an den Kreuzungsbereich „Auf der Pelzerwiese“.
- im Nordwesten durch die südliche und östliche Grenze des Flurstückes 37/15, weiter verlaufend auf der südlichen und östlichen Grenze des Flurstückes 37/19

Im Nordosten wird die Grenzlinie in den Katasterplan übernommen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 61 gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132)
- die Landesbauverordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991)

1.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine amtliche Planunterlage i.M. 1:1000 mit Stand vom 18.03.2002, aufgestellt durch das Katasteramt Oldenburg.

1.4 Übergeordnete Planungen

Parallel zum Bebauungsplanverfahren findet die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes statt. Der Geltungsbereich umfasst neben der Fläche des Bebauungsplans Nr. 61 auch die Fläche des Bebauungsplans Nr. 62 sowie die Rettiner Wiesen im Osten der Planungsgebiete.

Die 22. Änderung des FNP's basiert inhaltlich für den Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 61 und 62 auf der 3. Teilfortschreibung sowie für die Rettiner Wiesen auf der Urfassung des Landschaftsplanes.

1.5 Fachplanungen und Gutachten

Es liegen folgende planungsrelevante Fachplanungen sowie Gutachten vor:

- Fremdenverkehrskonzept für den zukünftigen Entwicklungsbereich Neustadt - Pelzerhaken - Rettin der Forschungsgruppe Stadt und Dorf, Prof. Dr. Schäfer, Berlin vom Okt. 1997.
- Städtebaulicher Rahmenplan für den zukünftigen Entwicklungsbereich Neustadt - Pelzerhaken - Rettin der Forschungsgruppe Stadt und Dorf, Prof. Dr. Schäfer, Berlin vom Okt. 1997.
- Vorerkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse des Büros Dr. Ing. Hans Radloff und Partner, Ing.-Büro für Erd- und Grundbau, Bodenmechanisches Labor, Lübeck vom Okt. 2000.
- Umweltverträglichkeitsstudie zur Bebauung des Entwicklungsgebietes Neustadt - Pelzerhaken des Büros Trüper, Gondesen und Partner, Lübeck.
- Verkehrsgutachten Neustadt Pelzerhaken des Büros Gosch, Schreyer und Partner, Ing.-Gesellschaft mbH von 1996.
- Standortbezogene Verkehrsanalyse mit Lärmabschätzung des Büros Höger und Partner, Eutin vom Juli 2002.

1.6 Bestand

1.6.1 Geländeverhältnisse und Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und liegt auf einer Höhe zwischen 1,40 und 2,60 m über NN.

Das gesamte Entwicklungsgebiet Pelzerhaken ist Teil eines Anlandungsgebietes. Der ehemalige Verlauf der Küste zeichnet sich als Böschung im Norden bzw. Westen des Gebietes ab. Die s.g. „Strandwelle“ ist nur noch unmittelbar am Strand nachvollziehbar. Im Landesinneren ist sie überformt.

Das Bodengutachten hat ergeben, dass bis minimal 6,30 m und maximal 8,60 m unter Gelände nacheiszeitliche Sande in mitteldichter bis dichter Lagerung vorliegen. Darunter folgen schwach organische Mudden, die zur Tiefe von eiszeitlich vorbelastetem Geschiebemergel unterlagert werden. Nach diesem Bodenaufbau können Flachgründungen für die geplante Bebauung eingeplant werden.

1.6.2 Hochwassergefährdung und Grundwasserstand

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der hochwassergefährdeten Zone. Nach neuester Empfehlung ist diese bis zu einer Höhe von 3,50 m über NN anzunehmen.

Die vorhandene Düne bietet bei mehr als 72 Stunden dauerndem Hochwasser keinen Schutz. In dieser Zeit wird sie durch das Wasser abgearbeitet.

Unter ungünstigen Voraussetzungen, z.B. vorausgegangene intensive Niederschläge, können auch Hochwasser, die weniger als 72 Stunden andauern, zu einem Versagen des Dünengürtels bzw. zu einer Überflutung des Planungsgebietes durch Anstieg des Grundwassers führen. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 0,30 m über NN.

Eine genaue Qualifizierung der Gefährdung ist nach Aussage des Amtes für Ländliche Räume nicht möglich.

1.6.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Ortsteils Pelzerhaken sowie des Planungsgebietes erfolgt zur Zeit von der A1, Anschlußstelle Neustadt Süd über die L309 bis zur Innenstadt von Neustadt, von da aus über den Sandberger Weg sowie die Pelzerhakener Straße bis zum Ortsteil Pelzerhaken. Innerhalb des Ortsteils Pelzerhaken ist die Wiesenstraße die Hauptverkehrsstraße, die auch das Plangebiet erschließt.

Zur Entlastung der Innenstadtstraßen plant die Stadt Neustadt eine Anbindung des Ortsteils Pelzerhaken und somit des Planungsgebietes an die A1 über die Anschlußstelle Neustadt Nord und von da aus über die B501, L309 bis zum Ostring und von hier über eine neu zu errichtende Planstraße bis zum Ortsteil Pelzerhaken.

Dementsprechend ist mittelfristig von einer Verbesserung der Erschließung des Planungsgebietes an das Fernstraßennetz und einer Entlastung der innerstädtischen Straßen auszugehen.

1.6.4 Nutzungsstruktur

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes liegt zur Zeit brach. Der Bereich nördlich der Straße „Auf der Pelzerwiese“ wird als Lagerfläche für Wohnwagen und Boote genutzt. Am Ende der Straße „Auf der Pelzerwiese“ erstreckt sich bis zur Promenade ein aufgegebenes Kasernengelände, dessen Gebäude einer vorübergehenden gewerblichen Nutzung zugeführt wurden.

In Verlängerung der Straßenachse befindet sich in dem als schützenswert nach §15a LNatSchG qualifizierten Dünenstreifen eine Strandsauna mit eigenem Parkplatz.

Auf der Südseite der Straße „Auf der Pelzerwiese“, in ihrem westlichen Abschnitt, befindet sich eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Gastronomie.

Am Ende der Wiesenstraße, auf deren Nordseite, liegt innerhalb einer ausgedehnten Grünfläche ein unbefestigter Parkplatz für Strandbesucher.

1.6.5 Bebauung

Die Bebauung im Planungsgebiet ist inhomogen und ohne Struktur. Es sind sowohl ausserhalb, als auch innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes vorwiegend schuppenartige, renovierungsbedürftige Gebäude vorhanden.

Von den gewerblich genutzten Gebäuden ist nur eine Halle südlich der Straße „Auf der Pelzerwiese“ renoviert und durch ein Wohnhaus ergänzt worden.

An der Ecke Wiesenstraße/ Auf der Pelzerwiese steht ein dominantes zweigeschossiges Backsteinwohnhaus auf einer warftartigen Geländeerhöhung, innerhalb eines großen Grundstücks mit altem Baumbestand.

Innerhalb des Kasernengeländes, mit Blick auf die Ostsee, steht ein siebengeschossiger ehemaliger Beobachtungsturm, der vom Wasser und im Entwicklungsgebiet als Landmark wahrgenommen wird.

1.6.6 Landschaftsbild, Grünstruktur und Freiflächen

(siehe hierzu Kurzfassung Umweltbericht, Punkt 4.1)

1.6.7 Altlasten

Das Ing.-Büro für Erd- und Grundbau Dr. Ing. Hans Radloff + Partner, Lübeck hat innerhalb des ehemaligen Bundeswehrstandortes die Bodenverhältnisse an fünf Stellen sowie die Qualität des dort vorhandenen Teichwassers im Hinblick auf mögliche Verunreinigungen geprüft und beurteilt.

Die organoleptische Prüfung ergab bei keiner der 16 entnommenen Bodenproben eine Auffälligkeit, so dass auf eine chemische Untersuchung nach LAGA-Boden verzichtet wurde.

Die Aufschüttung der Sondierung neben dem Sondierungspunkt der Holdinger Umwelttechnik GmbH, bei der 1997 erhöhte Werte für Blei, Zink und Quecksilber festgestellt wurden, wurde auf ihren Gehalt dieser Schwermetalle geprüft. Die erneute chemische Prüfung ergab jedoch keine Überschreitung der von der Holdinger Umwelttechnik GmbH angegebenen Richtlinienwerte aus der Baden-Württembergliste, so dass auch hier kein Handlungsbedarf besteht.

Bei der auf die Inhaltsstoffe Ammonium und Quecksilber untersuchte Teichwasserprobe wurden die o.a. Richtlinienwerte unterschritten.

Auf Grund des Abschlussberichtes der Holinger Umwelttechnik GmbH sowie der eigenen durchgeführten Ortsbegehung und den ergänzenden Boden- und Wasseruntersuchungen, besteht nach Angaben des Ing.-Büros für Erd- und Grundbau Dr. Ing. Hans Radloff + Partner kein Sanierungsbedarf im Hinblick auf eine chemische Verunreinigung des Untergrundes.

1.6.8 Ver- und Entsorgung

Der Ortsteil Pelzerhaken ist über ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsleitungen an das örtliche Gas-, Wasser-, Elektro- und Telefonnetz sowie an die Abwasserleitungen angeschlossen. An dieses Netz kann die Bebauung innerhalb des Plangebietes angeschlossen werden.

2.0 Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung

Durch die Schließung der Bundeswehreinrichtung im Norden des Plangebietes ist auf der einen Seite ein ökonomisch relevanter Faktor für den Ortsteil Pelzerhaken weggefallen, auf der anderen Seite bietet sich jedoch hierdurch die Möglichkeit, diese hochwertigen Flächen einer ganzjährigen touristischen Nutzung zuzuführen.

Die Stadt Neustadt i.H. hat sich mit dem Kauf der Flächen des Planungsgebietes vom Bund verpflichtet bis 30.06.03 Planungsrecht für eine überwiegend touristische Nutzung zu schaffen.

Es ist Ziel der Planung, die günstigen Standortfaktoren des Plangebietes mit dem bestehenden naturnahen Süstrand für den Ausbau und die Stärkung des Touristikgewerbes innerhalb des Ortsteils Pelzerhaken zu nutzen.

Für Neustadt Pelzerhaken besteht zur Zeit kein ausgeprägtes Tourismuskonzept. Durch die Bebauung des Entwicklungsgebietes soll eine Entwicklung zum umweltbewussten Familien- und Gesundheitsbad eingeleitet werden (siehe hierzu Fremdenverkehrskonzept für den zukünftigen Entwicklungsbereich Neustadt – Pelzerhaken – Rettin der Forschungsgruppe Stadt und Dorf, Berlin).

2.2 Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplan Nr. 61 zu Grunde liegende städtebauliche Konzept ist Teil des Gesamtkonzeptes für das Entwicklungsgebiet Neustadt Pelzerhaken, das im städtebaulichen Rahmenplan vom 10.01.2002 dargestellt ist (siehe hierzu Anlage 5.1).

- Das Rückgrad des Entwicklungsgebietes stellt die Verlängerung der Wiesenstraße bis zum Strand dar. Hier liegen als Verknüpfung zum Bestand ein Versorgungs- und Dienstleistungszentrum an einem verkehrsfreien Platz. Von da aus führt die Wiesenstraße, als Allee ausgebaut und verkehrsberuhigt, bis zu dem an ihrem Endpunkt geplanten Hotel mit ca. 180 Zimmern (Teil des B-Plans 61). Die Wiesenstraße erweitert sich in diesem Bereich platzartig und öffnet den Blick zur Ostsee bzw. zur Dünenlandschaft.
- Südlich dieser Achse, innerhalb des Planungsgebietes des Bebauungsplans Nr. 62, ist im nordwestlichen Teil ein Wohngebiet
- im südöstlichen Teil ist ein Sondergebiet für Ferienhäuser geplant.
- Nördlich der Wiesenstraße ist ein weiteres Ferienhausgebiet.
- sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit vorgesehen.
- Dieser Bereich wird über die vorhandene Straße Auf der Pelzerwiese erschlossen. An ihrem Endpunkt ist ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 400 Stellplätzen geplant. Es ist vorgesehen diesen Parkplatz stark einzugrünen.
- Entlang der Küste wird der 100,00 m tiefe Küstenschutzstreifen begrünt.
- Die zentrale Achse Wiesenstraße ist beidseitig mit zu schützenden Grünflächen nach § 15 a Landesnaturschutzgesetz eingegrünt.
Somit wird das gesamte Entwicklungsgebiet im wesentlichen von naturnahen Grünflächen atmosphärisch geprägt.
- Das vorhandene Straßennetz Pelzerhakens wird durch die Integration der Wiesenstraße und der Straße „Auf der Pelzerwiese“ in die Neuplanung sowie durch die Fortführung des Dünenweges bis hin zur Wiesenstraße erhalten bzw. aufgegriffen und fortgeführt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 61 dienen der Sicherung folgender städtebaulichen Ziele:

- Schaffen einer markanten städtebaulichen Struktur des Entwicklungsgebietes
- Aufgreifen und Weiterführen vorhandener städtebaulicher Elemente
- Fugenlose Anbindung des Entwicklungsgebietes an den Bestand
- Flächen- und kostensparende Erschließung der Baugebiete
- Vermeiden von Störungen unterschiedlicher Nutzungen, insbesondere von Wohnen und Tourismus bzw. Freizeitnutzungen

3.0 Erfordernis der Planinhalte und Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Den Zielen des Bebauungsplanes folgend, wonach eine klare Strukturierung des Planungsgebietes ausgehend vom Bestand angestrebt wird, weist der Bebauungsplan im Einmündungsbereich der Straße „Auf der Pelzerwiese“ in die Wiesenstraße, südlich der Straße „Auf der Pelzerwiese“ als Ergänzung und Weiterführung der „Neuen Mitte“ des Ortsteils (siehe B-Plan 62) ein Mischgebiet aus.

Im Übergangsbereich zwischen der bestehenden Wohnbebauung auf der nördlichen Seite der Wiesenstraße und dem geplanten Feriengebiet nördlich der Straße „Auf der Pelzerwiese“ wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Wichtigster Bestandteil im Planungsgebiet ist die touristische Nutzung.

Folgende Nutzungen werden im B-Plan festgesetzt:

- Sondergebiet Ferienhäuser
- Sondergebiet Hotel
- Sondergebiet Sport- und Freizeiteinrichtungen
- Sondergebiet Strandeinrichtungen

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die bestehende Wohnnutzung an der Nordseite der Wiesenstraße soll durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) an der Nordseite der Straße „Auf der Pelzerwiese“, im Planungsgebiet fortgesetzt werden, um die Einheit zwischen Bestand und Planung an dieser Stelle Pelzerhakens zu sichern.

Dadurch wird gleichzeitig eine ganzjährige Belebung dieses Bereiches erreicht und eine wirtschaftlich notwendige Refinanzierung der Grundstücksankäufe vom Bund durch die Gemeinde und somit die Voraussetzung der Umsetzung der gesamten Planung gewährleistet.

Um die Zentralisierung der Versorgungseinrichtungen innerhalb des Mischgebietes sicherzustellen, werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank und Speisegaststätten und Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke ausgeschlossen.

Störende Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden ebenfalls ausgeschlossen.

Mischgebiet (MI)

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes südlich der Straße „Auf der Pelzerwiese“, in ihrem westlichen Bereich, sollen die bestehenden Nutzungen, Gewerbe und Wohnen gesichert werden.

Diesem Ziel entsprechend, werden die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen soweit eingeschränkt, dass auf dieser relativ kleinen Fläche in erster Linie die Bestandsnutzungen erhalten bleiben. Die Einschränkungen sollen zum einen störende Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten) verhindern und zum anderen dafür Sorge tragen, dass die Nutzungen für die Versorgung des Gebietes in der „Neuen Mitte“ an der Wiesenstraße (WA-Gebiet B-Plan 61) zentralisiert werden.

Sondergebiet Ferienhäuser (SO)

Die Sicherung einer dauerhaften touristischen Nutzung mit wechselnder Belegung der Häuser erfolgt über die Festsetzung als Sondergebiet Ferienhäuser nach § 10 BauNVO, mit einer maximalen Grundfläche der Häuser von 60 m².

Nach Ziffer 7.4 des Landesraumordnungsplanes Schleswig-Holstein von 1998 sollen sich die städtebaulichen Festsetzungen von Ferienhausgebieten als touristisch genutzte Freizeitwohnanlagen nach den Grundsätzen und Zielen für Wochenendhausgebiete richten. Für Wochenendhäuser sollen keine größeren Grundflächen als 60,00 m² zugelassen werden.

Wesentliches Planungsziel der Stadt Neustadt für den Entwicklungsbereich Pelzerhaken ist eine ganzjährige, familiengerechte touristische Nutzung des Gebietes. Da in den kalten und niederschlagsreichen Jahreszeiten eine hohe Aufenthaltsdauer der Touristen innerhalb der Ferienhäuser angenommen werden muss, wird davon ausgegangen, dass ein familiengerechtes Ferienhaus mit einer Grundfläche von maximal 60,00 m² nicht ausreichend ist, wenn keine Ausbaumöglichkeit im Dachgeschoss besteht.

Aus diesen Gründen wird eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Grundfläche der Ferienhäuser auf maximal 80,00 m² ausnahmsweise festgesetzt, wenn keine Ausbaureserven im Dach vorhanden sind. Damit soll der ganzjährige Betrieb und die familiengerechte, zeitgemäße Größe der Ferienhäuser gewährleistet werden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl ist somit erforderlich, um die Art der baulichen Nutzung zu definieren bzw. zu präzisieren.

Als weitere Maßnahme zur Sicherung der touristischen Nutzung mit wechselnder Belegung der Häuser dient die Festlegung der Mindestgröße der Baugrundstücke innerhalb des Sondergebietes auf 8.000 m². Bei einer Durchschnittsgröße der Baufläche von ca. 300 m² je Ferienhaus, entstehen somit Nutzungseinheiten von rund 33 Ferienhäusern auf einem Grundstück. Dies ist eine Größenordnung, von der angenommen wird, dass sie wirtschaftlich betrieben werden kann. Bei der von einem wirtschaftlichen Betrieb ausgegangen werden kann.

Innerhalb des Sondergebietes sind neben den Ferienhäusern nur Einrichtungen zur Verwaltung der Ferienhäuser sowie Stellplätze für die zulässige Nutzung zu realisieren. Wohnungen für Betriebsangehörige sind ausnahmsweise zulässig. Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Bei der Genehmigung ist jedoch darauf zu achten, dass diese nur dann zugelassen werden, wenn die zentralen Versorgungseinrichtungen, die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 62 geplant sind, dadurch in ihrer Existenz nicht gefährdet sind. Vor der Realisierung der Zentralen Einrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet sollen innerhalb des Sondergebietes Ferienhäuser keine Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen genehmigt werden.

Sondergebiet Hotel (SO)

Als Endpunkt der Wiesenstraße, an der Strandpromenade wird ein Hotelstandort an zentraler, prominenter Stelle innerhalb des Planungsgebietes bzw. des gesamten Stadtteils Pelzerhakens festgesetzt. Im Zusammenhang mit der „Neuen Mitte“ somit am Kreuzungspunkt der Wiesenstraße und der Straße „Auf der Pelzerwiese“, der als Promenade ausgebauten Wiesenstraße und den im Zusammenhang mit diesen beiden Einrichtungen geplanten Plätzen bildet das Hotel das Rückgrat des Planungsgebietes.

Das Sondergebiet Hotel wird eingefasst von nach §15a LNatSchG zu schützenden Grünflächen, welche die Grenzen des Baufeldes definieren und diesem Standort eine besondere Naturnähe verleihen. Im Zusammenhang mit der unmittelbaren Lage an den Dünen ist hier eine besondere Qualität des Baugebietes gegeben.

Sondergebiet Sport- und Freizeiteinrichtungen (SO)

Als Ergänzung der Infrastruktureinrichtungen für eine geplante ganzjährige touristische Nutzung wird das Sondergebiet Sport- und Freizeiteinrichtungen am Ende der Straße „Auf der Pelzerwiese“ in Strandnähe ausgewiesen. Der Standort liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Sondergebieten Hotel bzw. Ferienhäuser, so dass hier die erforderlichen Synergieeffekte zwischen den touristischen Einrichtungen gewährleistet sind.

Ferner ist der öffentliche Parkplatz mit ca. 400 Stellplätzen auf der gegenüberliegenden Straßenseite festgesetzt, so dass im Zusammenhang mit der, an dieser Stelle geplanten, Bushaltestelle eine sehr gute Verkehrsanbindung dieses Sport- und Freizeitstandortes für das gesamte Stadtgebiet gegeben ist. Dadurch ist sichergestellt, dass die hier realisierten Einrichtungen für Sport und Freizeit einer ganzjährigen Nutzung durch die Bewohner der Stadt Neustadt sowie der Touristen zugeführt werden können.

Die angestrebten Nutzungen in diesem Gebiet werden in der Festsetzung zur Art der Nutzung definiert. Es sollen Einrichtungen für sportliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke an diesem Standort entstehen. Insbesondere soll hier ein Surf-Zentrum im Zusammenhang mit dem bestehenden sieben-geschossigen ehemaligen Aussichtsturm der Bundeswehreinrichtung realisiert werden, da dieser Sport an diesem Küstenabschnitt besonders günstige natürliche Voraussetzungen vorfindet.

Neben dieser stark ortsbezogenen Nutzung sollten hier auch Sportstätten für Ballsportarten realisiert werden, da innerhalb des Stadtgebietes insbesondere ein Defizit an ganzjährig nutzbaren Tennisplätzen (Tennishalle) besteht. Ein Hallenbad sowie Fitness- und Wellnesseinrichtungen sind ebenfalls als Einrichtungen für eine attraktives ganzjährige touristische Nutzung wünschenswert.

Im Zusammenhang mit dem Surfzentrum werden ausnahmsweise auch Beherbergungsbetriebe zugelassen. Damit sichergestellt ist, dass die allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des Baugebietes überwiegen, wird festgesetzt, dass die Errichtung von Beherbergungsbetrieben ausschließlich auf der Fläche südöstlich der mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Fläche zulässig ist. Die Anzahl der zulässigen Gästebetten innerhalb des Baugebietes wird auf 60 begrenzt.

Sondergebiet Strandeinrichtungen (SO)

Im Sondergebiet Strandeinrichtungen, dass zwischen dem Parkplatz und der Strandpromenade am Ende der Straße „Auf der Pelzerwiese“, innerhalb der Bauverbotszone nach § 80 Landeswassergesetz, festgesetzt wird, soll den Bedürfnissen der Strandbesucher durch die Bereitstellung von Infrastruktur-Einrichtungen, wie Strandgastronomie, Verkaufseinrichtungen für Strandbedarf, Dienstleistungseinrichtungen, wie z.B. Surfbrettverleih o.ä. und sanitäre Einrichtungen, Rechnung getragen werden.

Um den temporären und auf den Strandbetrieb bezogenen Charakter dieser Einrichtungen zu berücksichtigen und die Ausweisung des Gebietes innerhalb der „Bauverbotszone“ zu begründen, wird die Anzahl der zulässigen Baukörper auf sechs, mit einer maximalen Grundfläche von 36 m² festgesetzt. Für die Festsetzung innerhalb der „Bauverbotszone“ wird eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Behörde beantragt.

Sondergebiet Sauna/Wellness (SO)

Die bestehende Strandsauna am Ende der Straße „Auf der Pelzerwiese“ soll in Ihrer Funktion erhalten bleiben. Dem entsprechend wird sie als Sondergebiet „Sauna/Wellness“ festgesetzt. Eine Genehmigung dieser Nutzung innerhalb des Gewässers und Erholungsschutzstreifens liegt vor.

3.2 Bauweise

Offene Bauweise (o)

In allen Baugebieten, außer dem Sondergebiet Hotel, wird offene Bauweise festgesetzt, um die ortstypische Maßstäblichkeit sowie eine starke Durchgrünung des Gebietes sicherzustellen.

Abweichende Bauweise (a)

Innerhalb des Sondergebietes Sport- und Freizeiteinrichtungen sollen auch Sporthallen oder ein Hallenbad realisierbar sein. Dem entsprechend müssen Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00 m zugelassen werden. Die Länge der Gebäude wird auf der Grundlage des § 22 BauNVO Abs.4 über der Festsetzung einer abweichenden Bauweise auf maximal 80,00 m beschränkt.

Keine Bauweise

Das Hotel am Ende der zentralen Achse des Ortsteils Pelzerhaken ist als Solitär, umgeben von schützenswerten Grünflächen nach § 15a LNatSchG, geplant. Für einen wirtschaftlichen Betrieb eines familiengerechten Hotels an einem solchen Standort, ist nach dem Fremdenverkehrskonzept für den zukünftigen Entwicklungsbereich Neustadt - Pelzerhaken - Rettin der Forschungsgruppe Stadt und Dorf, Prof. Dr. Schäfer, Berlin vom Oktober 1997 eine Größenordnung von 180 Zimmern bei der Planung des Hotelstandortes zu berücksichtigen.

Da die Anzahl der Geschosse an diesem Standort auf vier begrenzt werden soll, um die Dominanz der vorhandenen Vegetation zu erhalten, ist es erforderlich für den Hotelbaukörper von der offenen Bauweise abzuweichen und auch Baukörper mit einer Länge größer als 50,00 m zuzulassen. Das Baufeld hat eine Längenausdehnung im Mittel von ca. 160,00 m.

Um für das Hotel die Freizügigkeit sicherzustellen, welche die Entwicklung eines zweckmäßigen Baukörpers gewährleistet, wird im Bebauungsplan für das Sondergebiet Hotel keine Bauweise festgesetzt.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird eine überbaubare Fläche von 25,00 m Tiefe festgesetzt, mit einem Abstand von 15,00 m von der südlich der Grundstücke gelegenen Straße „Auf der Pelzerwiese“. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die dort realisierbaren Gebäude einen ausreichenden Abstand von der relativ stark befahrenen Straße „Auf der Pelzerwiese“ erhalten und gleichzeitig die Längsseiten der Gebäude eine Ost-West-Orientierung erhalten.

Mischgebiet (MI)

Es werden innerhalb des Mischgebietes drei überbaubare Flächen im B-Plan ausgewiesen. In einer zusammenhängenden 26,00 m tiefen Fläche, die sich über 130,00 m, mit einem Abstand von 5,00 m von der Straße „Auf der Pelzerwiese“ parallel zu dieser erstreckt, ist der hier vorhandenen Gewerbebetrieb integriert. Durch die Dimensionierung der überbaubaren Fläche ist sowohl der Wiederaufbau des Betriebes an gleicher Stelle bei einem evtl. Abgang als auch dessen Erweiterung nach Osten sichergestellt. Zwei kleinere überbaubare Flächen sichern den Erhalt und die Erweiterbarkeit der beiden, in diesem Baugebiet vorhandenen, Wohnhäuser.

Für das bestehende zwei-geschossige Wohngebäude Auf der Pelzerwiese Nr. 4, auf dem Flurstück 37/21, wird die überbaubare Fläche von der Einmündung der Straße „Auf der Pelzerwiese“ betrachtet nur nach hinten erweitert, um die bestehende, diesen Ort positiv prägende Situation dauerhaft zu erhalten. Die Erweiterungsfläche entspricht in Ihrer Ausdehnung etwa dem Bestand, so dass dadurch, im Zusammenhang mit weiteren bauordnungsrechtlichen Festsetzungen die Dominanz des Bestandes gesichert wird. Die überbaubare Fläche um das Bestandsgebäude selbst wird so festgesetzt, dass an allen Seiten, mit einer Tiefe von ca. 1,50 m Anbauten von Wintergärten, Erkern und Balkonen möglich sind.

Für das bestehende Wohnhaus Auf der Pelzerwiese Nr. 6, auf dem Flurstück 37/11 wird ein Baufeld im B-Plan festgesetzt, dass den Bestand sichert und ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten gewährt.

Sondergebiet Ferienhäuser (SO)

Innerhalb des Sondergebietes Ferienhäuser wird eine zusammenhängende überbaubare Fläche im B-Plan festgesetzt, die den Abstand von 15,00 m von der Straße „Auf der Pelzerwiese“ aus dem Allgemeinen Wohngebiet aufnimmt. Zu der im Nordosten des Grundstücks bestehenden, erhaltenswerten Gehölzgruppe sowie zu der öffentlichen Grünfläche im Südosten und dem, mit einem Pflanzgebot belegten, begrünten Randstreifen im Nordwesten wird mit der überbaubaren Fläche ein einheitlicher Abstand von 5,00 m eingehalten.

Durch diese Festsetzungen sollen die planerischen Voraussetzungen für die Realisierung eines eigenständigen Ferienhausgebietes, mit einer vom Vorhabenträger festzulegenden Struktur, geschaffen werden.

Sondergebiet Sport – und Freizeiteinrichtungen (SO)

Innerhalb des Sondergebietes Sport– und Freizeiteinrichtungen werden zwei überbaubare Flächen, jeweils mit einer Tiefe von 45,00 m ausgewiesen, die parallel zur Straße „Auf der Pelzerwiese“ verlaufen. Die Aufteilung der beiden Baufelder ergibt sich zum einen durch eine auf dem Grundstück vorhandene Pappelreihe, die erhalten werden soll, zum anderen soll im Zusammenhang mit dieser Baumgruppe ein Zugang von der Straße „auf der Pelzerwiese“ über das Baugebiet zum Hotelgrundstück sichergestellt werden. Die große Tiefe der überbaubaren Fläche von 45,00 m, bis unmittelbar an die Grenze einer zu erhaltenden Gehölzgruppe, ist erforderlich, um hier die gewünschten Sporthallen mit ihren erforderlichen Mindestmaßen realisieren zu können.

Sondergebiet Strandeinrichtungen (SO)

Für die sechs geplanten Baukörper für Strandeinrichtungen wird eine überbaubare Fläche von 25,00 m Tiefe und 100,00 m Länge parallel zur Strandpromenade festgesetzt. Neben den pavillonartigen Bauten mit einer idealen Grundfläche von 6,00 x 6,00 m sollen in dieser Fläche die Terrassen für die Strandeinrichtungen entstehen.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl durch Angabe der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) als auch über Angabe der maximalen Geschosshöhen, Traufhöhen und Firsthöhen geregelt.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in diesem Gebiet, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, einer Geschosshöhe von zwei, einer Traufhöhe von 7,00 m und einer Firsthöhe von 12,00 m, orientiert sich an den Maßen der neueren Bebauung auf der Nordseite der Wiesenstraße, deren Struktur hier fortgesetzt werden soll, um die Kontinuität von Bestand und Planung zu sichern.

Mischgebiete (MI (1) und (2))

Die Höhe der Bebauung im Mischgebiet, das dem Allgemeinen Wohngebiet gegenüber liegt, wird über eine Geschosshöhe von zwei, einer Traufhöhe von 7,00 m und einer Firsthöhe von 12,00 m entsprechend dem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Bei der Festsetzung der Grundflächen- und der Geschossflächenzahl wird zwischen dem westlichen Teil an der Wiesenstraße MI(1) und dem östlichen MI(2), in dem der bestehende Gewerbebetrieb liegt, unterschieden. Entsprechend der stark beschränkten überbaubaren Fläche an der Wiesenstraße, die dem Erhalt der bestehenden prägnanten städtebaulichen Situation dient, wird hier die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschossflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. In dem dichter bebauten westlichen Teilstück des Mischgebietes wird eine höhere Grundflächenzahl, von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Sondergebiet Ferienhäuser (SO)

Die durchschnittliche Grundstücksfläche pro Ferienhaus in diesem Baugebiet soll ca. 300 m² betragen. Dadurch wird bei einer, durch die Art der baulichen Nutzung definierten maximalen Grundfläche der Ferienhäuser von 80 m², eine lockere, naturnahe Bebauung des Ferienhausgebietes mit starker Durchgrünung sichergestellt. Dieses Planungsziel wird mit einer Festlegung der GRZ und der GFZ von 0,3, die auch für die Errichtung von Stellplatzanlagen und deren Zufahrten nicht überschritten werden darf, gewährleistet.

Sondergebiet Hotel (SO)

Die Fläche des Baugebietes für das Hotel ist aufgrund der vorhandenen, umgebenden zu erhaltenden Grünflächen nach § 15a LNatSchG ist mit ca. 11.750,00 m² für die angestrebte Größenordnung des Hotels, die sich auf der Grundlage des Fremdenverkehrskonzeptes (siehe oben) definiert, gering. Da diese Grünflächen, sowohl südlich als auch nördlich der Wiesenstraße dem Hotel räumlich zugehörig sind und gleichzeitig auch der Strand und die Ostsee unmittelbar angrenzen, ist es möglich das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0, relativ hoch festzusetzen und trotz dem die Wirkung eines stark eingegrünten und frei stehenden Solitärs zu erhalten.

Die Höhe des Hotels wird über die maximale Traufhöhe von 15,00 m und die maximale Geschosshöhe von vier Vollgeschossen so festgesetzt, dass die Dominanz der umgebenden Grünflächen erhalten bleibt.

Sauna/Wellness

Für die bestehende Strandsauna (Sauna/Wellness) wird das vorhandene Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Dieses wird durch die Festsetzung der bestehenden Grundfläche sowie Trauf- und Firsthöhe gesichert.

3.5 Verkehrsflächen

3.5.1 Straßennetz

Die überörtliche Anbindung des Planungsgebietes erfolgt über die Wiesenstraße. Diese dient bis zur Einmündung der Straße „Auf der Pelzerwiese“ als Hauptverkehrserschließung dieses Bereichs des Ortsteils Pelzerhaken.

Im weiteren Verlauf, bis zu einem geplanten Kreiselparkplatz, im Einmündungsbereich des verlängerten Dünenweges, ist sie als verkehrsberuhigte Zone geplant. In diesem Bereich dient sie der Erschließung des südlich gelegenen Sondergebietes Ferienhäuser (B-Plangebiet 62) sowie des nördlich davon geplanten Sondergebietes Hotel. Vom Kreiselparkplatz bis zur Promenade ist die Wiesenstraße als Fußgängerbereich ausgewiesen. Sie liegt im Geltungsbereich des B-Planes Nr 62.

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes, des Mischgebietes, der Sondergebiete Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Strandeinrichtungen und des Parkplatzes im Nordosten des Entwicklungsgebietes übernimmt die bestehende Straße „Auf der Pelzerwiese“. Sie durchquert das Planungsgebiet in Ost-Westrichtung und führt von der Wiesenstraße, im Westen bis zur Strandpromenade im Südosten des Planungsgebietes. Für die Fahrzeuge besteht vor der Strandpromenade eine Wendemöglichkeit über den dort geplanten Parkplatz für Strandbesucher.

Die festgesetzte Breite der Straße von 10,00 m entspricht im Bereich bis zur Einfahrt auf das ehemalige Gelände der Bundeswehr dem Bestand. Auf dem aufgegebenen, ehemaligen Bundeswehrréal wird die Breite der Verkehrsfläche auf 9,50 m festgesetzt. Dies entspricht einer geplanten Fahrbahnbreite von 5,50 m und einem beidseitigen Fußweg von jeweils 2,00 m Breite. Diese Planungen orientieren sich an den Empfehlungen der EAE.

Durch die Reduzierung der Erschließung ausschließlich auf bestehende Verkehrsflächen wird sowohl die bestehende Struktur des Gebietes berücksichtigt, als auch einer wirtschaftlichen und nachhaltigen Entwicklung des Gebietes Rechnung getragen.

Die Erschließung der Wetterstation im Osten des Planungsgebietes erfolgt vom Endpunkt der Straße „Auf der Pelzerwiese“ über die Strandpromenade, die in diesem Bereich entsprechend befestigt ist. Ebenso wird auch der ehemalige Radarturm innerhalb der Rettiner Wiesen über die Strandpromenade und von da aus über einen bestehenden befestigten Weg Richtung Norden erschlossen.

3.5.2 Fuß- und Radwege

Der aus Neustadt Zentrum kommende Fuß- und Radweg an der Südseite der Wiesenstraße wird innerhalb des B-Plangebietes 62 über die verkehrsberuhigte Wiesenstraße bis zur Strandpromenade weitergeführt. Die Strandpromenade ist im Bereich des Planungsgebietes als Fuß- und Radweg festgesetzt.

Zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet Ferienhäuser wird ein 3,00 m breiter Fußweg festgesetzt, der den Campingplatz, der im Norden in diesem Bereich an das Planungsgebiet angrenzt, mit der Straße „Auf der Pelzerwiese“ und somit mit dem Strand und den Einrichtungen innerhalb des Planungsgebietes verbindet.

3.5.3 Ruhender Verkehr

Parkplätze in öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb der Straße „Auf der Pelzerwiese“ sind keine Parkplätze geplant. Alle öffentlichen Parkplätze, auch diejenigen die aus den Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes resultieren, werden zentral innerhalb von zwei öffentlichen Parkplätzen (P1 und P2) nordöstlich der Straße „Auf der Pelzerwiese“ geplant. Insgesamt werden ca. 400 Parkplätze für Strandbesucher sowie das gegenüber liegende Sondergebiet Sport- und Freizeiteinrichtungen geplant.

Da diese hohe Anzahl von Parkplätzen nur an wenigen Tagen, an sonnigen Wochenenden im Sommer, erforderlich ist, werden nur die Parkplätze befestigt, die zwischen der Straße "Auf der Pelzerwiese" und einer Linie liegen, die von der Vorderkante des ausgewiesenen Waldes parallel zur Straße verläuft.

Die nicht versiegelten Verkehrsflächen, die nur temporär genutzt werden, befinden sich teilweise innerhalb des 30 m-Waldschutzstreifens nach § 32 Abs. 5 Landeswaldgesetz. Die Planung wurde im Vorfeld mit dem Forstamt Eutin abgestimmt. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach dem Erlass vom 29.10.1996, Amtsblatt S. 795 wird bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises gestellt.

Entlang des nördlich angrenzenden öffentlichen Grünstreifens werden innerhalb der Fläche P2 Parkplätze für Campingmobile ausgewiesen. Hier sollen auch die entsprechenden Infrastruktureinrichtungen für diese Fahrzeuge von der Stadt bereitgestellt werden, um dieser Art von Tourismus in Pelzerhaken eine geordnete Anlaufstelle bereitstellen zu können.

Stellplätze auf den Grundstücken

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die angestrebten Grundstücksgrößen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes stellen die Errichtung der notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken innerhalb der überbaubaren Flächen sicher.

Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls so großzügig ausgewiesen, dass alle erforderlichen Stellplätze dort untergebracht werden können. Eine Ausnahme stellt nur die Bebauung auf dem Flurstück 37/21 dar. Hier wird eine zusätzliche Fläche für Stellplätze und Garagen an der Ostgrenze des Grundstücks ausgewiesen.

Sondergebiet Ferienhäuser (SO)

Im Sondergebiet Ferienhäuser sind die Stellplätze auf den Grundstücken innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen. Durch diese Festsetzung sind sowohl Sammelstellplätze an den Zufahrten zum Gebiet möglich, die eine weitgehende Verkehrsfreiheit des Ferienhausareals sicherstellen, als auch die Zuordnung der Stellplätze zum jeweiligen Ferienhaus gewährleistet.

Sondergebiet Hotel (SO)

In diesem Baugebiet sind Stellplätze nur innerhalb einer Fläche im Norden des Grundstücks zulässig. Die ausgewiesene Fläche ist für die Unterbringung von ca. 100 Stellplätzen ausreichend, was dem Bedarf für ein ca. 180 Zimmer umfassendes Hotel entspricht.

Durch die Überlagerung der überbaubaren Flächen mit der Fläche für die Stellplätze wird auf dem Grundstück die größtmögliche Freiheit bei der Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück erreicht. Gleichzeitig wird eine Störung der strandnahen Bereiche des Grundstücks durch den Autoverkehr vermieden. Durch die Festsetzung ist eine Überbauung der Stellplatzfläche durch einen aufgeständerten Baukörper möglich.

Sondergebiet Sport- und Freizeiteinrichtungen (SO)

Die Stellplätze für die Sport- und Freizeiteinrichtungen sollen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Um eine bessere Ausnutzung des Grundstücks zu gewährleisten, können für Veranstaltungen mit größerem Publikumsverkehr die gegenüberliegenden Parkplätze P1 und P2 genutzt und beim Nachweis der Stellplätze für das Baugebiet berücksichtigt werden.

Sondergebiet Strandeinrichtungen

Innerhalb des Sondergebietes Strandeinrichtungen sind keine Stellplätze zulässig. Die Besucher sowie die Betreiber der Strandeinrichtungen nutzen die angrenzenden Parkplätze P1 und P2.

3.5.4 Öffentlicher-Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Es ist geplant, das Entwicklungsgebiet durch eine Buslinie zu erschließen, die über die Wiesenstraße in die Straße „Auf der Pelzerwiese“ führt und dort eine Wendemöglichkeit über den öffentlichen Parkplatz erhält. Bushaltestellen sind im Bereich des Platzes an der Einmündung der Straße „Auf der Pelzerwiese“ in die Wiesenstraße sowie am Ende der Straße „Auf der Pelzerwiese“ mit unmittelbarem Strandzugang geplant.

3.5.5 Erschließung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge

Alle Baugebiete sind für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge über die öffentlichen Verkehrswege unmittelbar erreichbar. In der Wiesenstraße besteht eine Wendemöglichkeit über den Kreisel, in der Straße „Auf der Pelzerwiese“ können die Fahrzeuge über die Wendeschleife für den Bus wenden, die auf dem öffentlichen Parkplatz liegt.

Der Strand sowie das Sondergebiet Strandeinrichtungen kann über die Promenade angefahren werden, die in diesem Bereich entsprechend befestigt ist.

3.6 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Von der Straße „Auf der Pelzerwiese“ zum Grundstück des Sondergebietes Hotel wird innerhalb des Sondergebietes Sport- und Freizeiteinrichtungen ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um hier eine kurze, fußläufige öffentliche Verbindung vom Besucherparkplatz zum Hotel zu schaffen.

3.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den Peripheriebereichen des Planungsgebietes vorhanden. Nach Festlegung der erforderlichen Energiemengen bzw. Leitungskapazitäten, werden die entsprechenden Dimensionierungen für die Leitungssysteme vorgenommen.

3.7.1 Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Neustadt sichergestellt und erfolgt aus dem vorhandenen Bestandsnetz in der Ortslage Pelzerhaken. Die Leitungen werden innerhalb der öffentlichen Straßen verlegt.

Bis zu den Grenzen des Planungsgebietes führt ein öffentliches Wassernetz mit einer für die geplante Nutzung ausreichenden Löschwasserkapazität. In der Wiesenstraße liegt eine Rohrleitung DN 150 mit Unterflurhydranten, die eine Kapazität von 96 m³/h aufweisen.

Die bestehenden Leitungen werden im Plangebiet innerhalb der öffentlichen Straßen fortgeführt. Die Kosten sind in der Kostenaufstellung für die öffentliche Erschließung berücksichtigt.

Für die ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsgebiet werden in Abstimmung mit der Feuerwehr die notwendige Anzahl von Hydranten gesetzt. Ferner wird sichergestellt, dass die erforderliche Löschwassermenge über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung steht.

3.7.2 Energieversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke Neustadt. Überlegungen zur alternativen, zentralen Energieversorgung durch ein Blockheizkraftwerk wurden im Planungsprozess nicht weiter verfolgt, da sich das Gebiet aufgrund seiner heterogenen Struktur und der abschnittsweisen Umsetzung, die sich über einen sehr langen Zeitraum erstrecken kann, nicht unbedingt eignet.

3.7.3 Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom. Die Versorgung mit Breitbandkabel wird, wenn gewünscht, von der Kabel Deutschland GmbH übernommen.

3.7.4 Entwässerung

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sowie der Hochwassergefährdung sind im Planungsgebiet die entsprechenden Auftriebskräfte bei der Planung der Leitungen für Schmutz- und Regenwasser zu berücksichtigen.

Schmutzwasser

Das häusliche Abwasser wird dem vorhandenen Abwasserpumpwerk an der Wiesenstraße zugeleitet. Die Leitungen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen und im Sondergebiet Ferienhäuser, in den mit Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe, verlegt.

Die Abwasserbehandlung erfolgt im Zentralklärwerk Neustadt.

Regenwasser

Das Sammeln und Ableiten des Niederschlagswassers aus allen Baugebieten erfolgt durch eine Regenwasserbewirtschaftung unter Berücksichtigung standortrelevanter Belange, nach Möglichkeit in offenen Mulden und Gräben bis zum Verb.-Gewässer 12.10 an der Nordgrenze des Planungsgebietes zu den Rettiner Wiesen. Hauptvorfluter sind die Rettiner Wiesen, die über ein vorhandenes Schöpfwerk in die Ostsee entlastet werden.

Die Regenwasserableitung/-bewirtschaftung wurde ganzheitlich einschließlich der Überprüfung der Überprüfung der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Schöpfwerkes in Abstimmung mit dem WBV Neustädter Binnenwasser betrachtet. Es wurden Maßnahmen zum Ausbau bzw. Profilierung des Verb.-Gewässers Nr.12 und der Erweiterung bzw. Verstärkung des vorhandenen Schöpfwerkes festgelegt. Für die notwendigen Ausbaumaßnahmen sind Kostenansätze in der Kostenzusammenstellung berücksichtigt.

Zur Entwässerung des Planungsgebietes werden innerhalb der nach § 15a LNatSchG zu schützenden Flächen von der Wiesenstraße zur Straße „Auf der Pelzerwiese“ eine 3,00 m breite Fläche für die Erstellung eines Grabens zur Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem Bereich des B-Plangebietes 62 ausgewiesen. Des weiteren wird die öffentliche Grünfläche zwischen dem Sondergebiet Ferienhäuser und dem Parkplatz ebenfalls zur offenen Ableitung des Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich der B-Pläne 61 und 62 genutzt und entsprechend festgesetzt.

Im weiteren Verlauf ist eine Aufweitung des vorhandenen Grabens Nr.12.10 durch Anlage flacher, wechselnd geneigter Böschungen auf der Nordseite des Grabens geplant. Durch den Bau eines Drosselbauwerkes findet bei stärkeren Regenfällen eine Überströmung in einen Bereich von ca. 30,00 bis 40,00 m nördlich des Grabens in die Rettiner Wiesen statt. Dadurch wird die erforderliche Volumenerhöhung für die Rückhaltung des Niederschlagswassers sowie die gewünschte zeitweise Vernässung dieses Bereichs der Rettiner Wiesen erreicht.

Der entsprechend der Satzung des Verbandes zulässige Maximalwert von 1,2 Liter/Sekunde je Hektar Planungsfläche wird als Spitzenabflusswert für das Verbandsgewässer Nr. 12.10 in seinem weiteren Verlauf außerhalb des Planungsgebietes sowie für das Gewässer Nr. 12 nicht überschritten. Die Forderung des WBV Neustädter Binnenwasser auf eine Reduzierung der Einleitung auf 0,6 L/sek/ha in das verbandsgewässer Nr. 12 ist aufgrund der abgestimmten Maßnahmen zur Profilierung des Verb. Gewässers bzw. zur Verstärkung des Schöpfwerkes hinfällig.

Die Böschungen werden flach und naturnah gestaltet. Es wird sichergestellt, dass die zu erhaltenden und nach § 15a LNatSchG zu schützenden Flächen mit wertvollen Gehölzbeständen innerhalb des Planungsgebietes sowie in den Rettiner Wiesen durch diese Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Der Verlust von Flächen mit anderer Vegetation, die nach § 15a LNatSchG zu schützen sind, wird in der Bilanzierung berücksichtigt. Eine Ausnahmegenehmigung wird seitens der Stadt beantragt.

Großflächige Rückstau- und Vernässungsflächen können in den Rettiner-Wiesen nicht realisiert werden, weil die Flächen nicht im Eigentum der Stadt Neustadt sind und die bestehende landwirtschaftliche Nutzung nicht beeinträchtigt werden darf. Verwallungen zum Schutz der Ober- und Unterlieger durch Vernässung sind wegen der damit verbundenen Eingriffe durch Erdbauarbeiten aus naturschutzfachlichen Gründen nicht vertretbar.

Im Bereich der Maßnahmenfläche M2 ist zur Optimierung des Bodenwasserhaushalts ein dauerhaft hoher GW-Stand vorgesehen. Eine Beeinträchtigung benachbarter Flächen wird durch Aufrechterhaltung der Funktionen der angrenzenden Parzellengräben ausgeschlossen.

Eine Schädigung Dritter wird durch die Planung nicht verursacht. Eine Beeinträchtigung der Unterhaltungsmöglichkeit durch den Wasser- und Bodenverband ist nicht gegeben.

Bei der Versickerung des Grundwassers sind das ATV-Arbeitsblatt A 138 sowie die Ergebnisse der Vorerkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse des Ing.-Büros Radloff und Partner zu berücksichtigen. Bei Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. in oberirdische Gewässer gelten die Vorschriften der §§ 2-7 Wasserhaushaltsgesetz, in Verbindung mit den §§ 21 und 31a ff Landeswassergesetz.

Das von den Parkplätzen und Hauptverkehrsstraßen abgeleitete Niederschlagswasser wird als normal verschmutzt eingestuft und ist vor Einleitung zu behandeln.

Die Ausbaumaßnahmen im Zuge des Verbandsgewässers Nr.12.10 werden dem Genehmigungsverfahren nach § 31 WHG unterzogen. Die baulichen Anlagen sind entsprechend den technischen Vorschriften auszuführen. Wasser- und naturschutzrechtliche Belange, insbesondere das LWG, das WVG sowie die Satzung des Wasser- und Bodenverbandes vom 28.05.1996, werden mit dem zuständigen Amt für Natur und Umwelt abgestimmt. Eine Detailabstimmung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

Sofern sich bereits zugelassene Einleitungsmengen aus der vorhandenen städtischen Oberflächenentwässerung in Gewässer II.Ordnung durch weitere Erschließungen verändern, ist bei der Wasserbehörde eine Änderung des entsprechenden Erlaubnisbescheides zu beantragen.

3.7.5 Müllbeseitigung

Alle Baugebiete im Geltungsbereich des Planungsgebietes können von den Entsorgungsträgern über die öffentlichen Verkehrsflächen unmittelbar erreicht werden. Innerhalb der Wiesenstraße besteht eine Wendemöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge über den Kreisel und am Ende der Straße „Auf der Pelzerwiese“ über die Busschleife auf dem Parkplatz.

3.8 Grünordnerische Festsetzungen

Aus der Ermittlung und Bewertung des Bestandes und der zu erwartenden wesentlichen Vorhabenwirkungen ergeben sich aus landschaftsplanerischer Sicht folgende Planungsziele:

- Erhalt gem. § 15a geschützter Flächen, Sukzessionsflächen, Erlenbruchwald und Dünen, am Vorhabenstandort - Einbindung in das Gesamtkonzept
- Minderung von gegenseitigen Beeinträchtigungen der am Vorhabenstandort vorgesehenen Nutzungen durch Entflechtung und Berücksichtigung der geschützten Bereiche bzw. zu entwickelnder privater und öffentlicher Grünflächen als Abgrenzung zwischen den Nutzungen
- Vermeidung zusätzlicher Beeinträchtigungen der an den Vorhabenstandort angrenzenden wertvollen Strand- und Dünenbereiche sowie der Rettiner Wiesen durch Bündelung der zu erwartenden Nutzungen im Bereich bereits heute bzw. in der Vergangenheit intensiv genutzter Flächen
- Minimierung der Versiegelung durch bevorzugte Nutzung bereits versiegelter bzw. überbauter Flächen, durch zurückhaltende Erschließung der Ferienhausbebauung sowie durch Planung der Parkplätze in überwiegend durchlässiger Bauweise
- Abgrenzung der Bebauung von den Rettiner Wiesen durch Erhalt von Gehölzbeständen sowie ergänzende Abpflanzungen
- Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen auf den Rettiner Wiesen durch Vernässung und Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung

3.8.1 Private und öffentlichen Grünflächen

Private Grünflächen

In westlicher Verlängerung der nach § 15a LNatSchG zu schützenden Flächen entlang der Wiesenstraße wird eine relativ kleine private Grünfläche (PG 1) auf einem Grundstück mit altem Baumbestand festgesetzt, um die vorhandene, das Planungsgebiet prägende starke Eingrünung beidseitig der Wiesenstraße dauerhaft zu sichern.

Zwischen der Straße „Auf der Pelzerwiese“ und dem Allgemeinen Wohngebiet

(WA) sowie dem Sondergebiet „Ferienhäuser“ (SO) wird ein 10,00 m breiter Grünstreifen als private Grünfläche (PG 2) festgesetzt, um einen einheitlichen grünen Charakter des Straßenbildes zu erhalten und gleichzeitig einen ausreichenden Abstand zwischen der nördlichen Wohn- und Ferienhausbebauung zur Straße „Auf der Pelzerwiese“ sicherzustellen. Die Bepflanzung dieses Grünstreifens mit einer Baumreihe unterstützt die Straßenraum bildende sowie Abstand schaffende Funktion dieser Fläche.

Öffentliche Grünflächen

Durch die Ausweisung der privaten und öffentlichen Grünflächen entsteht innerhalb des Planungsgebietes ein vernetztes Grünflächensystem, das sowohl der Natur als auch dem Städtebau im Entwicklungsgebiet Pelzerhaken eine besondere Qualität sichert.

Es werden folgende öffentlichen Grünflächen festgesetzt:

- die Meeresstrandflächen im Südosten des Planungsgebietes
- die nach § 15a LNatSchG zu schützenden Flächen zwischen der Wiesenstraße und der Straße „Auf der Pelzerwiese“
- eine 10,00 m tiefe Grünfläche entlang der Straße „Auf der Pelzerwiese“ im Bereich der Parkplätze, in Verlängerung der privaten Grünflächen im westlichen Teil der Straße, mit der Fortführung der Baumreihe, wie sie auch in der privaten Grünfläche festgesetzt wird
- eine 18,00 m breite Grünfläche als parkähnlich gestaltete Abstandsfläche zwischen dem Sondergebiet „Ferienhäuser“ und dem Parkplatz Sie dient gleichzeitig dazu das Niederschlagswasser aus dem gesamten Entwicklungsgebiet Pelzerhaken offen zum Vorflutgraben an der Nordgrenze des Planungsgebietes zu leiten
- eine ca. 16,00 m breite Grünfläche zwischen dem Sondergebiet „Ferienhäuser“ und der Nordgrenze des Planungsgebietes, in welcher der Vorflutgraben 12.10 liegt, dessen Nordseite abgeflacht werden soll, so dass eine Überflutung der angrenzenden Flächen der Rettiner Wiesen und somit eine Regenwasserrückhaltung stattfindet.
- eine ca. 35,00 m breite parkartig zu entwickelnde Fläche zwischen den Parkplätzen P1 und P2, die im Zusammenhang mit der unmittelbar angrenzenden, bestehenden Waldfläche eine starke Durchgrünung und Auflockerung dieses Bereiches des Planungsgebietes sicherstellt.
- eine 11,00 m tiefe Fläche (A2) im Nordosten des Parkplatzes P1 und des Sondergebietes „Strandeinrichtungen“, die eine Eingrünung des Siedlungsrandes an dieser Stelle gewährleistet sowie
- einen ca. 5,00 m tiefen Grünstreifen zum Schutz des bestehenden Wäldchens gegenüber der Parkplatzanlage

Innerhalb der bestehenden Dünenflächen werden ausschließlich die vorhandenen Fußwege von der Uferpromenade zum Strand in die Planung übernommen.

Der Umgebungsbereich der Strandsauna, der nach den Darstellungen in der Biotoptypenkartierung intensiv gepflegt ist, wird aus diesem Grunde als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Strand“ festgesetzt.

In den nach § 15a LNatSchG zu schützenden Flächen entlang der Wiesenstraße wird ein Fußweg als Verbindung zwischen den Sondergebieten „Hotel“ und „Sport- und Freizeit“ geplant.

3.8.2 Einzel- und Flächenfestsetzungen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Flächenvegetationselementen

Erhalt von Einzelbäumen

Bei den als zu erhalten festgesetzten Einzelbäumen handelt es sich ausschließlich um Hybrid-Pappeln, die keine besonders hohe ökologische Bedeutung besitzen, jedoch klimatisch ausgleichend wirken. Sie werden dort als zu erhalten festgesetzt, wo sie zur räumlichen Untergliederung und Gestaltung beitragen. Die Entwicklung von Kopf-Pappeln trägt insbesondere in unmittelbarer Nähe zu Gebäuden dazu bei, Gefährdungen, die durch die Windanfälligkeit dieser Gehölze auftreten können, zu minimieren.

Erhalt von Baumreihen und Knicks

Aufgrund der ökologischen Bedeutung, ihres Schutzstatus und der Bedeutung für das Landschaftsbild sind die gekennzeichneten Lebensräume zu erhalten.

Baumpflanzungen an der Straße und im Bereich von Stellplätzen

Pflanzungen im Sondergebietes Ferienhäuser und im Allgemeinen Wohngebiet

Einzelbäume und Gehölzflächen stellen im Zusammenhang mit den zu erhaltenden Vegetationsstrukturen das Grüngerüst des Baugebietes dar. Die Anpflanzung einer Allee entlang der Straße auf der Pelzerwiese sowie der Erschließungsstraßen dient der Gliederung des gesamten Baugebietes auf der Strandwallebene. Um die raumbildende Funktion zeitnah zu erfüllen, sollte der Abstand der Alleebäume nicht zu groß und die Pflanzqualität ausreichend bemessen sein.

Die gesamte Begrünung dient der optischen Gliederung sowie der Verbesserung der Luft und des Mikroklimas (Staubbindung, Schattenwurf, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit).

3.8.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhalt von Ruderalfluren und Küstendünen

Aufgrund der ökologischen Bedeutung, ihres Schutzstatus und der Bedeutung für das Landschaftsbild sind die gekennzeichneten Lebensräume zu erhalten.

Das im Geltungsbereich des B-Planes anfallende gereinigte Niederschlagswasser soll teilweise den auf hohen Grundwasserstand angewiesenen Vegetationsstrukturen zugeführt werden, um eine vollständige Ableitung und die sich daraus ergebenden Beeinträchtigungen des Natur- und Wasserhaushaltes zu verhindern. Eine Vernässung steht dem Erhaltungsziel nicht entgegen.

Dünenentwicklung

(Fläche für Ausgleichsmaßnahmen A3)

Gemäß der Darstellung in der Biotopkartierung handelt es bei der Umgebung der Strandsauna um intensiv gepflegte Bereiche, die keinen Schutzstatus aufweisen. Die Fläche soll durch die festgesetzten Maßnahmen in den Küstendünergürtel integriert werden. Der Bereich wird als „Fläche für Ausgleichsmaßnahmen“ in die Flächenbilanzierung aufgenommen.

Abschirmung der Rettiner Wiesen gegenüber dem Planungsgebiet (Fläche für Ausgleichsmaßnahmen A2)

Der südliche Teil des Parkplatzes (P2) sowie der südliche Teil des Sondergebietes „Ferienhäuser“ (SO), in dem Bereich wo dieses Gebiet nicht durch bestehende Gehölzstreifen bereits eingefasst ist, werden durch die Festsetzung einer 10m breiten Gehölzpflanzung gegenüber den Rettiner Wiesen abgeschirmt.

Beeinträchtigungen der Tierwelt in den Rettiner Wiesen, insbesondere der Rohrweihe durch die geplanten Nutzungen sind aufgrund dieser Maßnahmen und der bestehenden Abschirmung durch vorhandene, geschützte Holzbestände (Erlenbruchwald und Sukzessionsflächen mit Gehölzen) nicht zu erwarten.

Eine Eingrünung des nördlichen Teils der Parkplätze (P2) ist aufgrund der dort vorhandenen Abschirmung durch vorhandenen Holzbestände und der Tatsache, dass dieser Teil des Parkplatzes nur an wenigen Sommertagen genutzt wird, nicht notwendig.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Neben den Gestaltungs- und Schutzmaßnahmen innerhalb des B-Plan-Gebietes sind auf den Rettiner Wiesen externe Ausgleichsmaßnahmen auf ca. 4,1 ha vorgesehen. Auf dem Flurstück 37/7 der Flur 5 der Stadt Neustadt ist vorgesehen, die Eignung der Flächen für Wiesenvögel zu verbessern. Hierzu sind die Flächen durch extensive Nutzung (Mahd und Beweidung) dauerhaft offen zu halten. Teilbereiche sollen der Sukzession überlassen werden. Der Grundwasserstand ist zu regulieren, so dass ein dauerhaft hoher GW-Stand gehalten wird. Eine Überstauung großer Flächen während der Brutzeit ist zu vermeiden. Durch die Herstellung von Flachgewässern wird zudem die Eignung als Amphibienlebensraum verbessert. Zur Realisierung der Ziele ist ein Pflege- und Entwicklungskonzept zu erarbeiten.

Außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ist auf dem Flurstück 155 der Flur 12 der Stadt Neustadt die Anlage eines Niederwaldes zum Ausgleich der Verluste eines Nadelwaldes sowie sonstiger Gehölzbestände vorgesehen. Hierzu sind auf der in der Plandarstellung gekennzeichneten 6.630 m² großen Fläche geeignete Baumarten zu pflanzen und in regelmäßigen Abständen auf den Stock zu setzen. Die Pflanzung und Entwicklung der Fläche erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde.

Versickerung/Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Veränderung der oberflächennahen Grundwasserverhältnisse kann durch die Rückhaltung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet gemindert werden. Dies ist insbesondere erforderlich, um die grundwasserabhängigen Biotope im Plangebiet in ihrer Qualität zu erhalten.

3.9 Hochwasserschutz

Die anstehenden Sande weisen einen mittleren kf-Wert von 9×10^{-4} m/s auf. Bei Ostseehochwasser tritt ein korrespondierender Grundwasserhaushalt nach ca. 30 h in einer Entfernung von 100 m, nach 60 h in 200 m Entfernung auf. Da eine so lange Zeitdauer möglicher Ostseehochwasser nicht naheliegend ist, kann davon ausgegangen werden, dass bei einem Geländeniveau von 1,50 m bis 2,00 m über NN eine sichere Evakuierung durchgeführt werden kann. Dem entsprechend wird die Evakuierung des Gebietes über die Festsetzung der Mindesthöhe der Fahrbahnen der Straßen auf 2,00 m über NN sichergestellt.

In allen Baugebieten werden das Erdgeschossniveau sowie die unterste Ebene, auf der Aufenthaltsräume zulässig sind, auf mind. 2,00 m über NN festgesetzt. Dadurch wird über den Personenschutz hinaus auch ein Objektschutz im Planungsgebiet gewährleistet.

Durch die Festsetzung des Sondergebietes Ferienhäuser als Gebiet mit touristischer Nutzung mit wechselnden Nutzern im Zusammenhang mit der Ausweisung einer Mindestgröße der Grundstücke von 8.000,00 m² ist eine gewerbliche Betriebsform gewährleistet. Dadurch ist zusätzlich eine zentrale Hochwasserwarnung der Touristen und ihre schnelle Evakuierung sichergestellt. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die Betriebsform über privatrechtliche Verträge festzuschreiben, da sich das Plangrundstück im Besitz der Stadt befindet.

Durch die Festsetzung der Mindesthöhen für die Erschließungsflächen und die Oberkanten der Erdgeschosse mit jeweils mindestens 2,00m ü.NN wird der Empfehlung des Amtes für ländliche Räume bezüglich des Hochwasserschutzes im Planungsgebiet gefolgt. Der alternativ vorgebrachten Empfehlung, die Hochwassersicherung durch Verstärkung des Dünengürtels, Ausgleich von Minderhöhen und den Einbau eines erosionsfesten Kerns sowie die Umgestaltung und Erhöhung von Übergängen zu realisieren, kann aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht gefolgt werden. Die Dünen sind gem. §15a LNatSchG geschützt. Eingriffe sind nicht zulässig sind.

Eine genaue Qualifizierung der Hochwassergefährdung ist nach Aussage des Amtes für Ländliche Räume nicht möglich. Es ist daher erforderlich, dass die Stadt Neustadt i.H. die technische und organisatorische Infrastruktur bereitstellt, um eine Alarmierung und ggf. eine Evakuierung der Bewohner des Planungsgebietes durchführen zu können. Sie wird dem Amt für ländliche Räume konkrete Alarmierungs- und Evakuierungspläne vorlegen.

Bei der Errichtung von Gebäuden im Planungsgebiet sind Maßnahmen für die Standsicherheit, Rückstaeinrichtungen sowie entsprechende Anschlusshöhen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Hochwasserfall zu berücksichtigen.

Da sich die gesamte Planungsfläche zur Zeit im Eigentum der Stadt befindet, werden alle Risiko- und Schadenfragen in den Kaufverträgen zwischen der Stadt Neustadt i.H. und den Grundstückskäufern geregelt.

3.10 Lärmschutz

Zur Beurteilung der Lärmimmission auf Grund der geplanten Nutzungen im Geltungsbereich der B-Pläne 61 und 62, verursacht durch den zu erwartenden Verkehr, wurde durch das Ing.-Büro Höger und Partner, Eutin eine „Standortbezogene Verkehrsanalyse mit Lärmabschätzung“ durchgeführt. Im Plangebiet des Bebauungsplanes 61 werden die Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für die geplanten Baugebiete im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) nachts geringfügig überschritten. Passive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund dieser geringen Überschreitungen der Richtwerte nicht erforderlich.

Der Mindestabstand zwischen Stellplätzen und den überbaubaren Flächen eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) beträgt nach TA Lärm 27 m. Dieser Wert wird im Bebauungsplan für die Anordnung der Parkplätze (P2) zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) berücksichtigt, da die erste Reihe der Parkplätze, die zum Wohngebiet angrenzt, für das Abstellen von Wohnmobilen vorgesehen ist und nicht zum Parken zur Verfügung steht.

3.11 Baugestalterische Festsetzungen

Dächer

Innerhalb des Entwicklungsgebietes Pelzerhaken sind sehr unterschiedliche Nutzungen geplant, die unterschiedliche Bauformen bedingen. Um die geplanten Gebäude gestalterisch miteinander zu verbinden, werden die Dachmaterialien eingeschränkt. Abgeleitet von den Bestandsgebäuden werden die Dacheindeckungen für die Hauptgebäude auf rote Dachpfannen beschränkt. Für die flach geneigten Dächer in den Sondergebieten „Sport- und Freizeiteinrichtungen“ sowie „Hotel“ sowie für Nebengebäude in allen Baugebieten werden auch Blechabdeckungen zugelassen.

In den Sondergebieten „Sport- und Freizeiteinrichtungen“ sowie „Hotel“ und im Mischgebiet sind auch Flachdächer zugelassen, um moderne Bauformen zu ermöglichen und möglichst niedrige Gebäude zu erhalten, die sich dem Grünbestand unterordnen. Um die Naturnähe des Gebietes zu unterstreichen wird aus diesem Grund auch festgesetzt, dass die Flachdächer zu begrünen sind.

Die Dachneigungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden auf den Bereich zwischen 30° und 55° beschränkt, um an den Bestand im Westen, nördlich der Wiesenstraße gestalterisch anzuknüpfen.

Im Sondergebiet „Hotel“ ist die maximal zulässige Dachneigung auf 15° beschränkt worden, da die Höhe und die Masse der Gebäude auch über diese Festsetzung, zusätzlich zu den Festsetzungen der maximalen First und Traufhöhe, auf diese Weise beschränkt werden soll, um die gewünschte Einfügung in den Grünbestand zu erreichen.

Dachaufbauten werden in allen Baugebieten auf 2/5 der dazugehörigen Traufhöhe beschränkt, um ruhige, unaufdringliche Baukörper in den Baugebieten zu sichern. Dacheinschnitte, die in aller Regel die Geometrie der Dächer der Gebäude stören, werden aus dem gleichen Grund ausgeschlossen.

Müllbehälter

Um dem gestalterischen Anspruch gerecht zu werden, der an ein Gebiet gestellt wird, dass überwiegend touristisch genutzt werden soll, wird festgesetzt, dass Müllbehälter in allen Baugebieten nur in baulichen Anlagen unterzubringen sind.

Gestaltung der Flächen auf privaten Grundstücken

Die Festsetzung die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Erschließungs- und Stellplatzflächen vollflächig gärtnerisch anzulegen und zu pflegen dient dem Ziel, das Gebiet naturnah und anspruchsvoll, entsprechend dem zu Grunde gelegten Tourismuskonzept, zu gestalten.

Werbeanlagen

Ebenfalls aus den oben genannten Gestaltungsgründen des Gebietes wird festgesetzt, dass Werbeanlagen im gesamten Planungsgebiet nur an den Stätten der Leistung errichtet werden dürfen.

3.12 Spielplätze

Der Strand ist für Kinder und Jugendliche die wichtigste und attraktivste Spielmöglichkeit innerhalb des Planungsgebietes. Zusätzlich ist innerhalb der Öffentlichen Grünfläche am Sondergebiet Strandeinrichtungen ein Spielplatz geplant, der es den Kindern ermöglicht mit Spielgeräten in unmittelbarer Nähe zum Strand bzw. den Strandeinrichtungen zu spielen.

Im Südwesten des Planungsgebietes ist ein sehr gut ausgestatteter Spielplatz vorhanden, der über die Strandpromenade schnell und sicher erreichbar ist.

4.0 Auswirkungen der Planung

4.1 Umweltverträglichkeit der Planung (Kurzfassung des Umweltberichtes)

4.1.1 Rechtliche Grundlagen / Methodik

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 21.07.2001, Nummer 18.1 der Anlage zu § 3 unterliegt der „Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 300 oder mehr“ der UVP-Pflicht. Die Umweltverträglichkeitsstudie ist Grundlage der behördlichen Umweltverträglichkeitsprüfung.

Der Untersuchungsrahmen für den vorliegenden Umweltbericht wurde im Rahmen des Scoping-Termins auf Basis des damaligen Entwicklungskonzeptes am 11. Mai 2001 festgelegt. Das Untersuchungsgebiet umfasst rd. 100 ha.

Für diesen Raum erfolgt eine Bestandserfassung und –bewertung sowie die Ermittlung der im Hinblick auf die Vorhabenswirkungen relevanten Empfindlichkeiten für die Schutzgüter Menschen, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft (Landschaftsbild) und Kultur- und Sachgüter.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden dargestellt und die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

4.1.2 Begründung der Standortwahl / Variantenuntersuchungen

Ein Vergleich von Standortalternativen wurde nicht erstellt, da die Umsetzung des Vorhabens an den dargestellten Standort in Benachbarung zur Ostsee auf den ehemals durch die Bundeswehr genutzten Flächen gebunden ist. Dem Vorhabenträger stehen keine vergleichbaren Flächen zur Verfügung. Zudem ist die Stadt Neustadt durch vertragliche Vereinbarungen gegenüber dem Bund zu einer Realisierung touristischer Einrichtungen am Vorhabensstandort verpflichtet.

Als wesentlich voneinander abweichenden Konzepte wurden der Städtebauliche Rahmenplan mit B-Plan 62 von Stadt + Dorf (1997), Variante I sowie die Vorwürfe zu den B-Plänen Nr. 61 und 62 von tönies + schröter + jansen / TGP

(2002), Variante II, einem Vergleich im Hinblick auf die wesentlichen umweltrelevanten Gesichtspunkte unterzogen.

Durch die Variante I kommt es vorwiegend bei Realisierung der geplanten Wohnbebauung zu einem erheblichen Verlust von gem. § 15a geschützten Ruderalfluren. Dagegen können durch die Variante II die geschützten Flächen weitgehend erhalten werden. Zudem ist durch das Erschließungskonzept der Variante II mit wesentlich geringeren Belastungen der einzelnen Nutzungen durch Verkehre anderer Nutzungen zu rechnen.

4.1.3 Beeinträchtigungen durch das Vorhaben und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Nach der Bestandserfassung und -bewertung der Schutzgüter bezüglich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt bzw. für spezifische Funktionen sowie hinsichtlich ihrer Vorbelastungen und der Empfindlichkeit gegenüber den spezifischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des Bauvorhabens werden die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die verbleibenden Beeinträchtigungen für das jeweilige Schutzgut dargestellt. Die Ergebnisse werden im Folgenden schutzgutbezogen zusammengefasst.

Schutzgut Menschen (Wohnen und Erholen)

Einschätzung der Auswirkungen:

Hinsichtlich der Erholungsnutzung sind am Vorhabenstandort überwiegend mittlere Beeinträchtigungen durch den Verlust von Flächen zu erwarten. Eine geringe Beeinträchtigungsintensität ergibt sich für den Bereich des ehemaligen Bundeswehrgeländes.

Bezüglich der zu erwartenden Beeinträchtigungen infolge einer Verkehrszunahme kann von einer fast gleichbleibenden Lärmsituation ausgegangen werden, so dass nur geringe Beeinträchtigungen für den Bereich der Wiesenstraße zwischen der Pelzerhakener Straße und der neuen Planstraße nördlich des geplanten neuen Ladenzentrums zu erwarten sind.

Bezüglich der zu erwartenden Schadstoffbelastungen ist eine spürbare Veränderung der Luftqualität in den angrenzenden Siedlungsgebieten nicht zu erwarten.

Ein Gefährdungspotenzial ergibt sich aufgrund der Lage der geplanten Bebauung im Bereich hochwassergefährdeter Flächen. Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen kann das Unfallrisiko erheblich gemindert werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Realisierung einer Buswendemöglichkeit in unmittelbarer Nähe zum Strand zur Steigerung der Attraktivität des ÖPNV und damit Minderung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens (Festsetzung geeigneter Flächen im B-Plan)
- Optische Gestaltung des Straßenraumes/Fahrbahnbelages zur Lenkung des Erholungsverkehrs und damit Minderung von Suchverkehr (Realisierung während der Baumaßnahme)
- Anlage der Erschließungsstraßen auf 2 m ü NN (Festsetzung im B-Plan)
- Errichtung der Wohn- und Ferienhausbebauung auf 2 m ü NN (Festsetzung OKF im B-Plan)

Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Einschätzung der Auswirkungen:

Am Vorhabenstandort sind verschiedene Biotoptypen und Lebensräume gefährdeter Arten durch die vorgesehene Bebauung betroffen. Der Verlust einzelner Baumreihen und Baumgruppen, eines Nadelforstes, von acht Vorkommen der gefährdeten Echten Hundszunge, jeweils zweier Vorkommen der gefährdeten Arten Kronloses Mastkraut und Sigmarswurz, eines Vorkommens der gefährdeten Art Nickende Distel sowie kleinflächig gem. § 15a geschützter Ruderalfluren ist nicht zu vermeiden.

Bezüglich möglicher Grundwasserabsenkungen sind bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und unter Berücksichtigung des insgesamt hohen Grundwasserstandes, der in engem Zusammenhang mit dem Ostseewasser steht, voraussichtlich keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Eine Verschattung trockener Ruderalfluren durch den Bau eines mehrgeschossigen Hotels ist bei Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nur in geringem Maß zu erwarten.

Die Zunahme Erholungssuchender (vor allem mit Hunden) in den Herbst- und Frühjahrsmonaten kann zu Beunruhigungen im Bereich der als Nahrungs- und Rastbiotop bedeutsamen und gegenüber Beunruhigung hoch empfindlichen Windwatten führen. Hier sind insgesamt hohe Beeinträchtigungen zu erwarten, die vermieden werden können.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Erhalt und Schutz der gem. § 15a geschützten trockenen und feuchten Ruderalfluren und Küstendünen (u.a. Errichtung bzw. Erhalt von Zäunen) mit hoher Bedeutung sowie des geschützten Erlenbruchwaldes mit mittlerer Bedeutung (Festsetzung im B-Plan, Realisierung ggf. erforderlicher Maßnahmen durch die Stadt Neustadt)
- Erhalt von prägenden Einzelbäumen und Gehölzbeständen soweit möglich (Festsetzung im B-Plan)
- Minimierung von Standortveränderungen im Bereich der Sondergebiete Ferienhäuser durch Einschränkung von Oberbodenauftrag und Nährstoffanreicherung (Festsetzung im B-Plan)
- Versickerung, Rückhaltung bzw. Nutzung des auf privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers (Festsetzung im B-Plan)
- Rückhaltung des gereinigten Niederschlagswassers im Bereich der feuchten Ruderalfluren (Vernässung der gegenüber Wasserstandsabsenkung empfindlichen Biotope) (Festsetzung im B-Plan)
- Herstellung der an den gegenüber Wasserstandsabsenkung empfindlichen Erlenbruchwald angrenzenden Parkplätze in überwiegend durchlässiger Bauweise
- Beschränkung der Firsthöhe des Hotels (Festsetzung im B-Plan)
- Standort des Gebäudes in unter Berücksichtigung des zu erwartenden Schattenwurfes ausreichendem Abstand zu den empfindlichen Flächen (Festsetzung im B-Plan)
- Realisierung einer Strandsperrung außerhalb der konzessionierten Zeit während der Rastzeiten (Mitte September bis Ende April) im Bereich des östlich der Sauna gelegenen Strandabschnittes. (Realisierung in Abstimmung mit der UNB)
- Erhalt wertvoller Gehölzbestände und Einzelbäume
- Erhalt gem. § 15a LNatSchG geschützter Biotope

Beeinträchtigung streng geschützter Arten gem. § 10 und § 19 BNatSchG neu
Im Untersuchungsgebiet treten folgende streng geschützte Arten auf:

Wespenbussard	<i>Pernis apivorus</i>	Nahrungsgast
Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	Nahrungsgast
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	Nahrungsgast
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	Brutvogel
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	Brutvogel
Teichhuhn	<i>Gallinula chloropus</i>	Brutvogel
Sandregenpfeifer	<i>Charadrius hiaticula</i>	Brutverdacht
Alpenstrandläufer	<i>Calidris alpina</i>	Zugvogel
Bekassine	<i>Gallinago gallinago</i>	Zugvogel
Brandseeschwalbe	<i>Sterna sandvicensis</i>	Nahrungsgast
Küstenseeschwalbe	<i>Sterna paradisaea</i>	Nahrungsgast
Zwergseeschwalbe	<i>Sterna albifrons</i>	Nahrungsgast
Waldkauz	<i>Strix aluco</i>	Brutvogel
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	Brutvogel
Karmingimpel	<i>Carpodacus erythrinus</i>	Brutverdacht

Sowie alle Fledermausarten (Rauhhaufledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus)

Gem. § 19 (3) BNatSchG neu ist zu ermitteln, ob als Folge des Eingriffs Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende streng geschützte Arten nicht ersetzbar sind. Nicht ersetzbar heißt in diesem Falle, dass der betroffene Biotop für die Art in dem Gebiet unentbehrlich ist und Ausgleich nicht rechtzeitig geschaffen werden kann (Engelhardt et al. 2001).

Die Lebensräume der o.g. Vogelarten werden überwiegend durch den Eingriff nicht zerstört, da diese im wesentlichen in den Hangwäldern, den Rettiner Wiesen bzw. in den Flachwasserbereichen liegen. Dies betrifft vor allem die Greifvögel bzw. Eulen (Wespenbussard, Rohrweihe, Sperber, Mäusebussard, Turmfalke, Waldkauz, Waldohreule), Vögel der Gewässer und Küsten (Sandregenpfeifer, Brand-, Küsten-, und Zwergseeschwalbe) sowie Zug- und Rastvögel (Alpenstrandläufer, Bekassine).

Lebensraumverluste sind nur für die Arten der trockenen bzw. feuchten Ruderalfluren zu erwarten.

Der Karmingimpel wurde als Brutverdacht in einem Sanddorngebüsch im Osten des Untersuchungsgebietes kartiert. Eine Zerstörung dieses Biotops durch den Eingriff ist nicht gegeben.

Das Teichhuhn besiedelt Kleingewässer, die z.T. durch das Vorhaben zerstört werden. Durch die Schaffung von Grabenaufweitungen und weiteren Kleingewässern in den Rettiner Wiesen können die Verluste ersetzt werden.

Für die Fledermäuse kommt es zu einem kleinräumigen Verlust von Jagdhabitaten im Bereich der feuchten Ruderalfluren neben dem Militärgelände (max. 1.300 m²). Gem. der Darstellung des faunistischen Gutachtens traten hier nur einzelne Exemplare auf, während als wesentliches Nahrungshabitat vermutet werden hier auch die Quartiere- die Hangwälder im Norden des Untersuchungsgebietes angegeben werden. Ein wesentlicher Lebensraumverlust ist somit nicht gegeben. Die Verluste können zudem durch die Entwicklung von Feucht-

grünland und Sukzessionsflächen in den Rettiner Wiesen ersetzt werden.

Schutzgut Boden

Einschätzung der Auswirkungen:

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden im wesentlichen durch die Zerstörung des natürlichen Bodengefüges mit seinen Funktionen als Nährstoff- und Wasserspeicher sowie Filter und Puffer für Schadstoffe infolge der Versiegelung durch Gebäude, Straßen und Wege hervorgerufen.

Am Vorhabenstandort treten überwiegend Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt auf, woraus sich eine mittlere Beeinträchtigungsintensität ergibt. Für die bereits versiegelten oder überbauten Flächen ist von keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Die Beeinträchtigungsintensität für die bestehenden, vorbelasteten Straßenränder durch eine Zunahme von Schadstoffemissionen infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wird aufgrund der geringen Empfindlichkeit der betroffenen Böden als nicht erheblich eingestuft. Die empfindlichen organischen Böden nordöstlich des Vorhabenstandortes sind voraussichtlich nicht betroffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Minimierung der Versiegelung durch flächensparende Erschließung und Planung versiegelter Flächen auf bereits weitgehend versiegelten Bereichen (Festsetzung im B-Plan)
- Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit geringer Frequentierung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (Festsetzung im B-Plan)
- Trennung von Unter- und Oberboden, fachgerechter Wiedereinbau soweit als möglich im B-Plangebiet ohne Vermischung der Bodenschichten (Festsetzung im B-Plan)
- Schutz des Oberbodens nach § 202 BauGB und DIN 18915 (Schutzmaßnahme während der Bauphase)
- Beschränkung von Baustellenverkehr, Baustraßen, Baustelleneinrichtungen etc. auf den Bereich der Baufelder des B-Plans außerhalb der geplanten Grünflächen zur Vermeidung weiterer Verdichtungen und Beeinträchtigungen von Böden (Schutzmaßnahme während der Bauphase)

Schutzgut Wasser

Einschätzung der Auswirkungen:

Die Versiegelung der Bodenoberfläche durch Bebauung und die Verdichtung des Bodens führen zu einer Einschränkung der Versickerung des Niederschlagswassers. Das überschüssige anfallende Oberflächenwasser wird im Bereich der feuchten Ruderalfluren sowie in der vorgesehenen Aufweitung des Verbandsgewässers 12.10 zurückgehalten. Zudem erfolgt eine Vernässung in einem tiefer gelegenen Bereich der nordöstlich an das B-Plangebiet angrenzenden im Besitz der Stadt Neustadt befindlichen Wiesen. Eine Grundwasserabsenkung wird durch die Rückhaltung des Niederschlagswassers am Vorhabenstandort vermieden.

Die Auswirkungen des Bauvorhabens bezüglich Grundwasserabsenkung während der Bauphase werden insgesamt als unerheblich eingeschätzt, da sie nur temporär auftreten und keine nachhaltigen negativen Folgen nach sich ziehen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind im gesamten B-Plan-Geltungsbereich durch Festsetzungen ausgeschlossen.

Durch das Ableiten des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers in die Entwässerungsgräben der Rettiner Wiesen können hier die hydrologischen Verhältnisse verändert werden. Durch das vorgesehene Konzept für die Regenwasserbewirtschaftung wird eine hydraulische Mehrbelastung der Gräben vermieden, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Im Sinne des Vorsorgeprinzips sind im Nahbereich der Straßen hohe Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu erwarten, da hier die Verschmutzungsempfindlichkeit des oberflächennahen Grundwassers entsprechend hoch ist.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Minimierung der Versiegelung durch flächensparende Erschließung (Festsetzung im B-Plan)
- Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit geringer Frequentierung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (Festsetzungen des B-Planes)
- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen des Bodens (Festsetzung im B-Plan)
- Versickerung, Rückhaltung bzw. Nutzung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken (z.B. Rigolen, Mulden-Rigolen-System, offene Gräben und Mulden etc.; Festsetzung im B-Plan) bzw. in Bereichen zu erhaltender feuchter Ruderalfluren und / oder im Erlenbruchwald
- -einigung des von Straßen abfließenden Niederschlagswassers vor Einleitung in die Vorfluter zur Minimierung des Stoffeintrags (Festsetzung im B-Plan)
- Sicherung der Baufahrzeuge vor Leckagen mit wassergefährdenden Stoffen (Schutz während der Baumaßnahme)

Schutzgut Klima / Luft

Einschätzung der Auswirkungen

Die Empfindlichkeit des Untersuchungsgebietes gegenüber belastenden klimatischen Auswirkungen ist als sehr gering einzuschätzen, da keine bedeutenden Prozesse und Funktionen gegeben sind bzw. bedeutende Bereiche nicht durch das Vorhaben betroffen sind. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Einschätzung der Auswirkungen:

Durch die Errichtung eines Hotelkomplexes sowie max. zweigeschossiger Einfamilien- bzw. Ferienhäuser kommt es auf den betroffenen Flächen sowie auf den an den geplanten Hotelkomplex angrenzenden Dünenbereichen zu einer Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes mit mittlerer Beeinträchtigungsintensität. Die Errichtung von Gebäuden für Strandgastronomie führt zu einer Überprägung von Bereichen mit hoher Landschaftsbildqualität. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie die

Im Bereich des ehemaligen Bundeswehrstandortes sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Erhalt landschaftsbildprägender Gehölzbestände und Einzelbäume

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Das Leuchtfeuer im Süden des Untersuchungsgebietes ist als Baudenkmal nach § 5 (1) DSchG erfasst und ist von den Wirkungen des Vorhabens weder direkt noch in seiner unmittelbaren Umgebung betroffen.

4.1.4 Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Boden

Der Eingriff in das Schutzgut Boden besteht im versiegelten Bereich von Bebauung und Straßenraum im vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Nährstoff- und Wasserspeicher sowie Filter und Puffer für Schadstoffe. Die Eingriffsflächen hinsichtlich des Schutzgutes Boden umfassen insgesamt rd. 25.680 m² Vollversiegelung. Es können Entsiegelungen im Umfang von 2.000 m² angerechnet werden, so dass eine Vollversiegelung von 23.680 verbleibt, die im Verhältnis 1: 0,5 ausgeglichen wird.

Es ergibt sich ein Ausgleichbedarf von 11.840 m², der durch die vorgesehenen Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen M1 und M2 1, mit insgesamt 23.680 m², von denen 11.840 m² anrechenbar sind, kompensiert wird.

Schutzgut Wasser

Im Nahbereich der Straßen sind hohe Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu erwarten, da hier die Verschmutzungsempfindlichkeit des oberflächennahen Grundwassers entsprechend hoch ist. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Beeinträchtigungen nicht erheblich über die derzeitig vorhandenen hinausgehen, so dass kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf erforderlich wird.

Klima / Luft

Die für das geplante Baugebiet vorgesehenen Flächen weisen keine besonderen klimatischen Ausgleichsfunktionen für die angrenzenden Siedlungsgebiete auf. Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Verhältnisse in diesen Bereichen infolge der Baumaßnahmen sind als gering einzuschätzen.

Arten- und Lebensgemeinschaften

Von Bebauung/Versiegelung betroffen sind Campingplatz- sowie Straßen und Wegeflächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Ein Ausgleichserfordernis für die Eingriffe in Arten- und Lebensgemeinschaften entsteht auf diesen Flächen nicht. Eine Kompensation der Beeinträchtigungen erfolgt durch die multifunktionale Wirkung der Ausgleichsmaßnahmen für Versiegelung.

Erheblicher sind die Eingriffe in Flächen oder Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Dazu zählen die nach § 15a LNatSchG geschützten Ruderalfluren mit 2.675 m², mittlerer Standorte mit 7.100 m², ein Fichtenreinforst von 4.305 m² sowie Gehölzgruppen von insgesamt 2.325 m². Gem. Runderlass ergibt sich für die Flächen ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 1.

Weiterhin können 15 gem. Baumschutzsatzung geschützte Pappeln mit einem Stammumfang von mind. 15 cm nicht zur Erhaltung festgesetzt werden. Sie sind durch Neuanpflanzungen auszugleichen.

Es ergibt sich für die Eingriffe in Arten- und Lebensgemeinschaften ein Ausgleichserfordernis von 15.765 m² und die Pflanzung von Einzelbäumen in mind. gleicher Anzahl des Verlustes. Durch die Pflanzung von mind. 44 großkronigen Einzelbäumen entlang der Strasse „Auf der Pelzerwiese“, und durch die Entwicklung eines Niederwaldes auf der Ausgleichsfläche M 3 mit 6.630m² auf Acker wird das Ausgleichserfordernis für die Gehölzbestände erfüllt. Für den Ausgleich der Ruderalfluren ist im Zusammenhang für die Versiegelung von Flächen allgemeiner Bedeutung die Entwicklung von extensiv genutztem (Feucht-)grünland und Uferrandstreifen im Bereich der Rettiner Wiesen vorgesehen. Da diese Entwicklung nicht auf Acker sondern auf Grünland erfolgt, ist ein doppelt so hoher Ausgleich erforderlich. Mit der Entwicklung von 16.780 m² wird der Ausgleichbedarf erfüllt.

Landschaftsbild

Die durch die Festsetzungen des B-Planes betroffenen Flächen sind überwiegend durch touristische Nutzung überprägt und weisen somit keine besondere Bedeutung auf. Lt. Runderlaß (1998) müssen die Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in das Landschaftsbild zu einer Erscheinungsform der Landschaft führen, die dem jeweiligen Landschaftsbildtyp Rechnung trägt.

Bei Erhalt der landschaftsbildprägenden Gehölz-, Ruderalflächen, Baumreihen und Einzelbäume insbesondere im Randbereich der geplanten Bebauung können Beeinträchtigungen weitgehend vermieden werden. Die geplanten Baum- und Gehölzpflanzungen sowie die öffentlichen und privaten Grünflächen gliedern das Baugebiet und können eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Geländes erreichen.

4.2 Verträglichkeit der Nutzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind Teil eines touristischen Entwicklungskonzeptes für das „Entwicklungsgebiet Neustadt i.H. - Pelzerhaken – Rettin“. Sie zielen auf eine Stärkung der bestehenden touristischen Nutzung im Ortsteil Pelzerhaken. Eine Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Grundlage der bestehenden Nutzungen ist nach dem „Fremdenverkehrskonzept für den zukünftigen Entwicklungsbereich Neustadt i.H. - Pelzerhaken – Rettin“ der Forschungsgruppe Stadt und Dorf, Berlin von 1996, auf dessen Grundlage die Planung entwickelt wurde, nicht zu erwarten. Nach Aussagen des Gutachtens ist mit der Realisierung der geplanten Nutzungen vielmehr eine erforderliche Entwicklung der bestehenden Nutzungen verbunden. Demnach werden folgende Verbesserungen für den gesamten Tourismussektor des Gebietes Neustadt i.H. - Pelzerhaken – Rettin durch die Umsetzung der Planung erzielt:

- Verbesserung des Auslastungsgrades durch Infrastrukturverbesserungsmaßnahmen und dem Ansprechen neuer Zielgruppen
- Verbesserungen im Gästeservice und der Gästeinformation
- Gewinn neuer Märkte mit Wachstums- und Profilchancen
- Gewinnen von Stammgästen
- Verknüpfung von traditionellen und neuen Angeboten
- Stärkung der Schwerpunkte Gesundheit – Familie – Natur

Die unterschiedlichen Baugebiete im Planungsgebiet werden durch großzügig dimensionierte Grünflächen voneinander getrennt, um eine Störung der Nutzungen untereinander zu vermeiden.

Das Mischgebiet (MI) ist in seiner Dimension und den Festsetzungen zu der zulässigen Art der baulichen Nutzung so weit eingeschränkt, dass über den Bestand hinaus keine weiteren Störungen von diesem Gebiet auf die Nachbargebiete ausgehen werden.

Die Sondergebiete „Sport- und Freizeiteinrichtungen“ sowie „Hotel“ liegen peripher innerhalb des Entwicklungsgebietes und des Ortsteils Pelzerhaken. Ein direkter räumlicher Bezug zu anderen Baugebieten und dem Bestand ist nicht vorhanden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass diese Nutzungen am geplanten Standort konfliktfrei städtebaulich eingebunden werden können.

Die Parkplätze P1 und P2 im Nordosten des Planungsgebietes, mit insgesamt ca. 400 Stellplätzen, sind durch umliegend festgesetzte öffentliche Grünstreifen von den Nachbarnutzungen räumlich getrennt. Die Parkplätze dienen in erster Linie den Strandbesuchern. Die hohe Kapazität der Parkplätze wird dem entsprechend nur an einigen wenigen, sonnigen Sommerwochenenden ausgeschöpft. Nachts werden die Parkplätze aufgrund ihrer Funktion nicht genutzt, so dass die zu erwartenden Störungen, insbesondere für das westlich angrenzende Sondergebiet „Ferienhäuser“ zeitlich stark eingeschränkt sind und sich räumlich auf den östlichen Bereich des Sondergebietes beschränken. Dieser mögliche Konflikt wird dadurch weiter reduziert, dass die westliche Reihe Stellplätze des Parkplatzes P2 für Campingmobile ausgewiesen wird. Hier kann für sonstige Fahrzeuge ein Parkverbot erlassen werden, so dass sich die Entfernung der Parkplatzflächen, bei denen mit An- und Abfahrtverkehr gerechnet werden muß, vom Sondergebiet „Ferienhäuser“ weiter erhöht.

4.3 Verkehrsentwicklung und Lärmabschätzung

Zur Beurteilung der Belastungen der Zufahrtsstraßen durch den zu erwartenden Verkehr auf Grund der Planung innerhalb der Geltungsbereiche der B-Pläne 61 und 62 wurde durch das Büro Höger und Partner, Eutin eine „Standortbezogene Verkehrsanalyse mit Lärmabschätzung“ durchgeführt, welche die Bestandsbelastung mit der Prognosebelastung vergleicht.

Fazit dieser Untersuchung ist, dass durch die Planungen in den beiden Bebauungsplangebieten für die Altdorflage und die Wiesenstraße nur eine geringfügige Mehrbelastung von ca. 1,0 – 1,5 db(A) durch Verkehrslärm entstehen würde, wenn die zulässige Geschwindigkeit beibehalten wird.

Die Stadt beabsichtigt in der Ortslage Pelzerhaken die zulässige Geschwindigkeit auf 30 km/h zu reduzieren. In diesem Falle wird sich die Verkehrslärmbelastung im Bestand, unter Berücksichtigung des Verkehrs, der durch die Planung verursacht wird, reduzieren. Lärmschutzmaßnahmen für den Bestand sind aufgrund der Zunahme des Verkehrs somit nicht erforderlich.

4.4 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA) (ohne priv. Grünflächen)	ca.	5.653,00 m ²
Mischgebiet1 (MI 1) (ohne priv. Grünflächen)	ca.	1.980,00 m ²
Mischgebiet2 (MI 2)	ca.	7.718,00 m ²
Sondergebiet Ferienhäuser (SO) (ohne priv. Grünflächen)	ca.	21.384,00 m ²
Sondergebiet Hotel (SO)	ca.	11.758,00 m ²
Sondergebiet Sport- und Freizeiteinrichtungen (SO)	ca.	13.603,00 m ²
Sondergebiet Strandeinrichtungen (SO)	ca.	2.671,00 m ²

Verkehrsflächen (Straßen und Wege)	ca. 20.458,00 m ²
Öffentliche Grünflächen incl. Strandfläche	ca. 54.130,00 m ²
Dünenflächen	ca. 12.881,00 m ²
Flächen für Abwasserbeseitigung (wenn nicht gleichzeitig Grünfläche)	ca. 4.205,00 m ²
Private Grünfläche	ca. 3.845,00 m ²
Summe	ca. 160.286,00 m²

4.5 Kosten

4.5.1 Kostenschätzung Erschließung

Öffentliche Erschließung

Verkehrsflächen

• Kasernengebäude beseitigen	ca. 200.000,00 EUR
• Erschließungsstraßen herstellen	ca. 415.000,00 EUR
• Parkplätze herstellen	ca. 615.000,00 EUR
• Promenade neu gestalten	ca. 50.000,00 EUR

Mehraufwendungen HW-Schutz

• Erschließungsstraßen	ca. 10.000,00 EUR
• Parkplätze	ca. 50.000,00 EUR

Abwasseranlagen

• Schmutzwasser	ca. 200.000,00 EUR
• Regenwasser	ca. 250.000,00 EUR
• Vorflutsicherung (in Kosten B-Plan 62 enth.)	ca. 0,00 EUR

Versorgungsanlagen

• Wasserversorgung	ca. 50.000,00 EUR
• Stromversorgung	ca. 50.000,00 EUR
• Beleuchtung	ca. 90.000,00 EUR

Summe ca. 1.980.000,00 EUR

Private Erschließung

Kasernengebäude beseitigen	ca. 100.000,00 EUR
Mehraufwendungen HW-Schutz	ca. 230.000,00 EUR
Summe	ca. 330.000,00 EUR

4.5.2 Kostenschätzung Grünordnungsmaßnahmen

Die Kostenschätzung umfaßt die landschaftsplanerischen und landschaftsgärtnerischen Arbeiten zur Durchführung der in den grünordnerischen Festsetzungen vorgesehenen Maßnahmen und gilt für den Zeitraum der dreijährigen Garantiepflge. Erdarbeiten für Tiefbau werden hier nicht veranschlagt.

Die Kosten für Gehölzpflanzungen beinhalten das Liefern der Pflanzen, die Pflanzflächenvorbereitung, das Pflanzen, ggf. Wildschutz sowie eine dreijährige Pflege. Über den Zeitraum der dreijährigen Garantiepflge hinaus notwendige Pflegemaßnahmen, wie z.B. die langfristige Pflege von extensivem Grünland, sind in der Kostenschätzung nicht enthalten.

		Einzelpreis - netto -	Gesamtpreis - netto -
1.	Pflanzungen auf öffentlichen Parkplätzen		
1.1	Baumpflanzung an Stellplätzen, Hochstamm, mind. 3xv., StU 16/18 124 St.	Euro 225,00	Euro 27.900,00
1.2	Bepflanzung der Baumscheiben mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden (Vegetationsfläche pro Baum ca. 6 m ²) 750 m ²	Euro 8,50	Euro 6.375,00
Gesamt 1.			Euro 34.275,00
		Einzelpreis - netto -	Gesamtpreis - netto -
2.	Öffentliche Grünflächen / Ausgleichsflächen im B-Plan-Gebiet		
2.1	Einzelbäume, Hochstamm, mind. 3xv., StU 16/18 40 St.	Euro 225,00	Euro 9.000,00
2.2	Gehölzpflanzungen (leichte Heister, leichte Sträucher) 1.400 m ²	Euro 3,50	Euro 4.900,00
2.3	Aufnahme von Versiegelungen psch.	Euro 4.000,00	Euro 4.000,00
2.4	Bodenmodellierungen zur Anlage von Retentionsmulden und Wällen 1.000 m ²	Euro 3,00	Euro 3.000,00
2.5	Ansaat von Landschaftsrasen (viermalige Mahd/ Jahr, Abtransport des Mähgutes) 4.950 m ²	Euro 2,00	Euro 9.900,00
2.6	Anlage eines Spielplatzes psch.	Euro 5.000,00	Euro 5.000,00
Gesamt 2.			Euro 35.800,00

		Einzelpreis - netto -		Gesamtpreis - netto -
3.	Sondergebiet Ferienhäuser incl. Priv. Grünflächen			
3.1	Einzelbäume, Hochstamm, mind. 3xv., StU 16/18 15 St.	Euro 225,00	Euro	3.375,00
3.2	Gehölzpflanzungen (leichte Heister, leichte Sträucher) 1.700 m ²	Euro 3,50	Euro	5.950,00
3.3	Bodenmodellierungen zur Anlage von Retentionsmulden und Wällen 1.000 m ²	Euro 3,00	Euro	3.000,00
3.4	Ansaat von Landschaftsrasen (viermalige Mahd/Jahr, Abtransport des Mähgutes) 1.770 m ²	Euro 2,00	Euro	3.540,00
Gesamt 3.				Euro 15.865,00
		Einzelpreis - netto -		Gesamtpreis - netto -
4.	Allgemeines Wohngebiet incl. private Grünfläche			
4.1	Einzelbäume, Hochstamm, mind. 3xv., StU 16/18 11 St.	Euro 225,00	Euro	2.475,00
4.2	Gehölzpflanzungen (leichte Heister, leichte Sträucher) 870 m ²	Euro 3,50	Euro	3.045,00
4.3	Ansaat von Landschaftsrasen (viermalige Mahd/Jahr, Abtransport des Mähgutes) 1.270 m ²	Euro 2,00	Euro	2.540,00
4.4	Bodenmodellierungen 600 m ²	Euro 3,00	Euro	1.800,00
Gesamt 4.				Euro 9.860,00

		Einzelpreis - netto -		Gesamtpreis - netto -
5.	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches			
5.1	Einzelbäume, Hochstamm, mind. 3xv., StU 16/18 13 St.	Euro	225,00	Euro 2.925,00
5.2	Herstellung von Mulden, Senken und Gra- benaufweitungen rd. 1.500 m ²	Euro	5,50	Euro 8.250,00
5.3	Waldanpflanzung rd. 6.650 m ²	Euro	1,00	Euro 6.650,00
	Gesamt 5.			Euro 17.825,00
Zusammenstellung B-Plan Nr. 61				
1.	Pflanzung auf dem Parkplatz			Euro 34.275,00
2.	Öffentliche Grünflächen / Ausgleichsflächen im B-Plan			Euro 35.800,00
3.	Sondergebiet Ferienhäuser			Euro 15.865,00
4.	Allgemeines Wohngebiet			Euro 9.860,00
5.	Ausgleichsflächen außerhalb des B-Plan-Gebietes			Euro 17.825,00
6.	Unvorhergesehenes			Euro <u>7.000,00</u>
	Gesamt netto			Euro 120.625
	zzgl. 16 % Mwst.			Euro <u>19.300</u>
	Gesamt brutto			Euro 139.925
	Gesamt brutto gerundet			Euro 145.000

4.5.3 Kostenaufteilung nach Ausgleichsmaßnahmen und Bepflanzungen

In den beiden folgenden Tabellen werden die oben genannten Kosten für die grünordnerischen Maßnahmen den Kategorien Ausgleichsmaßnahmen und sonstige Bepflanzungen zugeordnet:

Zusammenstellung Ausgleichsmaßnahmen

2.	Gehölzpflanzungen (leichte Heister, leichte Sträucher)				
2	1.400 m ²	Eu- ro	3,50	Euro	4.900,00
3.	Gehölzpflanzungen (leichte Heister, leichte Sträucher)				
2	1.700 m ²	Eu- ro	3,50	Euro	5.950,00
4.	Gehölzpflanzungen (leichte Heister, leichte Sträucher)				
2	870 m ²	Eu- ro	3,50	Euro	3.045,00
2.	Aufnahme von Versiegelungen			Euro	4.000,00
3	psch			Euro	17.825,00
5.	Ausgleichsflächen außerhalb des B-Plan-Gebietes			Euro	<u>2.000,00</u>
6.	Unvorhergesehenes			Euro	
	Gesamt netto			Euro	<u>37.720,00</u>
	zzgl. 16 % MwSt.			Euro	<u>6.035,20</u>
	Gesamt brutto			Euro	<u>43.755,20</u>

Zusammenstellung Herstellung von sonstigen Bepflanzungen

1.	Pflanzung auf dem Parkplatz			Euro	34.275,00
2.1	Einzelbäume, Hochstamm, mind. 3xv., StU				
3.1	16/18				
	55 St.	Euro	225,00	Euro	12.375,00
2.4	Bodenmodellierungen zur Anlage von Reten-				
3.3	tionsmulden und Wällen				
	2.000 m ²	Euro	3,00	Euro	6.000,00
2.5	Ansaat von Landschaftsrasen				
3.4	(viermalige Mahd/ Jahr, Abtransport des				
4.3	Mähgutes)				
	7.990 m ²	Euro	2,00	Euro	15.980,00
4.1	Einzelbäume, Hochstamm, mind. 3xv., StU				
	16/18				
	11 St.	Euro	225,00	Euro	2.475,00
4.4	Bodenmodellierungen				
	600 m ²	Euro	3,00	Euro	1.800,00
2.6	Anlage eines Spielplatzes				
	psch	Euro	5.000,00	Euro	5.000,00
6.	Unvorhergesehenes			Euro	<u>5.000,00</u>
	Gesamt netto			Euro	82.905,00
	zzgl. 16 % MwSt.			Euro	<u>13.264,80</u>
	Gesamt brutto			Euro	96.169,80

4.6 Bodenordnerische Maßnahmen

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich im Besitz der Stadt Neustadt i.H. Bodenordnerische Maßnahmen zur Umsetzung der Planung sind somit nicht notwendig.

4.7 Umsetzung der Grünordnungsplanung und der Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich sollen unmittelbar während bzw. kurz nach der Bauerstellungsphase durchgeführt werden.

Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist eine landschaftsplanerische Ausführungsplanung notwendig, um die angestrebte Biotop- und Gestaltungsqualität innerhalb der Ausgleichsflächen zu gewährleisten.

Die langfristige Sicherstellung der Ausgleichsflächen wird gewährleistet durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit, die besagt, dass das entsprechende Flurstück den Zwecken des Naturschutzes und der Landschaftspflege dient.

Aufgestellt:

Lübeck, den 12.06.2003

i. A. der Stadt Neustadt i.H.

tönies + schroeter + jansen
freie architekten gmbh