

**Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 der Stadt Neustadt i.H.
für das Gebiet Pelzerhaken am Leuchtturm südlich der Wiesenstraße**

Verfahrensstand:

§ 4 (2) BauGB

§ 3 (2) BauGB

§ 10 BauGB

Stand 28.02.2019

Bearbeitung: Schlie ... Landschaftsarchitektur, 23669 Timmendorfer Strand

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen, Planungsziele, Allgemeines	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.1	Rechtsgrundlagen.....	3
2.2	Plangrundlage.....	3
2.3	Bisherige Nutzung, bisherige B-Plan-Festsetzungen	3
2.4	F-Plan-Darstellung	4
2.5	bisherige Änderungen des Plans Nr. 62	4
2.6	vereinfachtes Verfahren.....	4
3	Anlass der Planung	4
4	Inhalte der Planung	5
4.1	Verkehrsflächen.....	5
4.2	Grünflächen	6
4.3	Hochwasserschutz.....	6
4.4	Versorgungsanlagen.....	6
4.5	Flächenanteile	6
5	Landschaftsplanung	7
5.1	Umweltbericht.....	7
5.2	Bestandserfassung Biotoptypen	7
5.3	Artenschutz.....	8
5.4	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	8
5.5	Entlassung aus dem Biotopschutz.....	10
5.6	Entfallende Baumpflanzungen	10
5.7	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	10
6	Sonstige Erläuterungen	12
6.1	Ver- und Entsorgung.....	12
6.2	Emissionen und Immissionen	13
6.3	Kosten, Finanzierung	13
6.4	Bodenordnende Maßnahmen	13

Entwurfsbegründung

1 Grundlagen, Planungsziele, Allgemeines

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 62 sind auf einer Fläche von 19,7 ha ein Sondergebiet „Ferienhäuser“, Wohngebiete, Grünflächen, eine Fläche für Gemeinbedarf und Verkehrsflächen ausgewiesen. Planungsziel der 4. Bebauungsplan-Änderung ist die verkehrliche Entlastung der Wiesenstraße, indem eine zusätzliche Abfahrt aus dem Ferienhausgebiet zwischen Wiesenstraße und Dünenweg auf die westliche Wiesenstraße geschaffen wird. Damit im Zusammenhang steht die Ausweisung einer neuen Ausgleichsfläche.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Plans Nr. 62 liegt im Ortsteil Pelzerhaken zwischen der Wiesenstraße und dem Dünenweg und besitzt eine Flächengröße von 0,5 ha.

2.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017,
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990.

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein Ausschnitt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (Stand 08.05.2018).

2.3 Bisherige Nutzung, bisherige B-Plan-Festsetzungen

Der nördliche, schmale Teil des Geltungsbereichs ist Bestandteil einer Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Auf dieser Fläche ist die Vegetation – Düne – zu erhalten und zu pflegen. Innerhalb dieser verläuft in südost-nordwestlicher Richtung eine „unverbindliche Fußwegeverbindung“, die in der Örtlichkeit als Trampelpfad unterschiedlicher Ausprägung zu erkennen ist. Im Norden mündet der Geltungsbereich in den verkehrsberuhigten Bereich der Wiesenstraße, in der beidseitig Baumpflanzungen festgesetzt sind.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs ist aktuell überwiegend ungenutzt und wird zur Lagerung von Boden- und Baumaterial verwendet. Dabei handelt es sich gemäß bislang gültiger Satzung um ein SO-Gebiet

„Ferienhäuser“. Im östlichen Teil des SO-Gebiets ist eine Planstraße zur Erschließung des Sondergebiets vorgesehen, an deren westlicher Seite eine Baumreihe bestehend aus 10 Bäumen zu pflanzen ist.

2.4 F-Plan-Darstellung

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplans weist an der Wiesenstraße Biotopflächen und südwestlich daran anschließend das Sondergebiet „Ferienhäuser“ aus. Westlich schließen Wohnbauflächen an. Die 4. Änderung des B-Plans Nr. 62 ist aus diesen Darstellungen entwickelt.

2.5 bisherige Änderungen des Plans Nr. 62

Gegenstände der bisherigen Änderungen des B-Plans Nr. 62 waren:

1. Änderung: Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Plangebiet und regelt die Bezugshöhen für die festgesetzten First- und Traufhöhen
2. Änderung: Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.300 m² im Norden an der Wiesenstraße. Anstelle des im Ursprungsplan ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiets wurde eine Grünfläche ausgewiesen.
3. Änderung: Die 3. Änderung des B-Plans ist nicht in Kraft getreten.

2.6 vereinfachtes Verfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3 Anlass der Planung

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 62 wurde der Großteil der im Ursprungsplan geplanten Bebauung bereits realisiert. In einem letzten Bauabschnitt des Sondergebiets sollen weitere 17 Ferienhäuser und ein Gemeinschaftshaus entstehen. Der Betrieb der bereits bestehenden Ferienhausanlage hat gezeigt, dass die verkehrliche Erschließung des Gebiets über das östliche Ende der verkehrsberuhigten Wiesenstraße

problematisch ist, weil diese mit an- und abfahrenden Ferienhausbewohnern dieser und benachbarter Ferienhauseanlagen sowie parkplatzsuchenden Tagesgästen extrem überlastet ist. Um die Wiesenstraße zu entlasten, soll im Westen des Dünengürtels für die Ferienhauseanlage eine Ausfahrt auf die Wiesenstraße geschaffen werden, die durch eine Schrankenanlage gegen das Einfahren direkt von der Wiesenstraße aus gesichert werden soll. Für diese wurde im Vorwege dieser B-Plan-Änderung die Inaussichtstellung der Befreiung von den Verboten des § 21 LNatSchG beantragt. Diese wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein mit Schreiben vom 18.09.2017 erteilt. Die Schaffung der Zufahrt und die damit im Zusammenhang stehende Schaffung einer weiteren Ausgleichsfläche ist Anlass für die 4. Änderung des B-Plans Nr. 62. Die Trasse der Zufahrt sollte für den Bau der letzten 17 Ferienhäuser und eines Gemeinschaftshauses als Baustellenzufahrt genutzt werden. Dafür wurde beim Kreis Ostholstein ein Antrag auf Befreiung vom Biotopschutz gestellt, der mit Schreiben vom 18.09.2017 in Aussicht gestellt wurde.

Im Vorwege der Planung wurde untersucht, ob die Nutzung der Straße „Zum Leuchtturm“ ca. 130 m westlich als Abfahrt aus dem Ferienhausgebiet in Frage kommt. Da es sich um ein Reines Wohngebiet handelt, ist dem Erhalt der geringen verkehrlichen Belastung in der Abwägung ein größeres Gewicht beigemessen worden als der Neuanlage des Stichwegs als wassergebundene Decke in einer Größe von 341 m².

4 Inhalte der Planung

Bei den geplanten Flächennutzungen handelt es sich um Grünflächen und Verkehrsflächen.

4.1 Verkehrsflächen

Aktuell sind die Flächen zur verkehrlichen Erschließung des Ferienhausgebiets Bestandteil des Sondergebiets SO I – Ferienhäuser, d.h. dass diese Flächen nicht als Verkehrsflächen ausgewiesen sind. Zu diesen zählt der sog. „Stichweg 05“, der vom Dünenweg aus nach Norden führt. Dieser soll weiter nach Norden verlängert werden und in die Wiesenstraße einmünden. Über diese Abfahrt soll das rasche Abfließen des Verkehrs aus dem Ferienhausgebiet in die Wiesenstraße gewährleistet werden. Die Trassenbreite beträgt 4,50 m: 3,00 m Wegebreite zzgl. einseitiger Sickermulde in 1,50 m Breite (Schnitt A-A'). Die Länge dieser neuen Wegeverbindung beträgt ca. 76,00 m. Die Verkehrsfläche soll als wassergebundene Decke ausgeführt werden. Von der geplanten Ausfahrt wird das geschützte Biotop der bewaldeten Düne zerschnitten. Um störende Einflüsse (Parken, großflächiges Betreten der Dünen) zu vermeiden, wird die den Dünenbereich querende Verkehrsfläche beidseitig eingezäunt. Zur Anwendung kommen Eichenspaltpfähle mit Glattdrähten. Im Bereich der „unverbindlichen Fußwegeverbindung“ wird beidseitig eine Lücke von 1,00 m gelassen. Im Übergang zum SO I Sondergebiet „Ferienhäuser“ erweitert sich der Straßenquerschnitt auf 6,75 m (Schnitt B-B').

Die neue Abfahrt und der sog. „Stichweg 05“ werden als private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ - ausgewiesen.

4.2 Grünflächen

Mit der Planung der neuen Abfahrt durch den Dünengürtel sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die auszugleichen sind. Daher ist geplant, einen Teil der im B-Plan ausgewiesenen Sondergebietsfläche nicht zu bebauen, sondern als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche auszuweisen (s. Kap. 5.4).

4.3 Hochwasserschutz

Gemäß Stellungnahme des LKN.SH vom 13.07.2018 besteht kein Bauverbot gem. § 80 Abs. 1 Nr. 3 LWG, weil sich die Fläche knapp 225 m landeinwärts vom nächstgelegenen Fußpunkt der Düne befindet und damit außerhalb der 150 m-Zone liegt, in der bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich verändert werden.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem Risikogebiet gem. § 73 Absatz 1 WHG. Aufgrund der Planung wird keine Erweiterung, sondern eine Einschränkung von baulichen Möglichkeiten vorbereitet (Grünflächen und Verkehrsflächen anstelle eines Sondergebiets – Ferienhäuser). Die Errichtung einer Trafostation (s. Kap. 4.4) unterliegt nicht dem Bauverbot, weil sie im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 62 innerhalb des Sondergebiets – Ferienhäuser ohne gesonderte Ausweisung im Plan hätte errichtet werden können (§ 80 Abs. 2 Nr. 4 LWG).

4.4 Versorgungsanlagen

Am Südwestrand der geplanten Ausgleichsfläche ist zur Stromversorgung des Ferienhausgebiets eine Trafostation einzurichten (Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität). Die nun geplante Grünfläche war Bestandteil des SO I Ferienhäuser. Dort wäre die Errichtung einer Trafostation zulässig gewesen. Da dieses für Grünflächen nicht gilt, wird die Trafostation explizit festgesetzt.

4.5 Flächenanteile

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Plans Nr. 62 wird überwiegend als Grünfläche und untergeordnet als Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Flächenanteile sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Gebiet	m ²	%
Grünfläche	4.105 m ²	76 %
Verkehrsfläche	1.275 m ²	24 %
gesamt	5.380 m ²	100 %

Tabelle 1: Flächenanteile

5 Landschaftsplanung

Die 3. Teilfortschreibung des Landschaftsplans (Stand 2003) bezieht sich auf die Geltungsbereiche der B-Pläne Nr. 61 und 62. Innerhalb des touristisch aufzuwertenden Entwicklungsgebiets Pelzerhaken sollten danach die vorhandenen naturräumlichen Potenziale, insbesondere die geschützten Biotope, dargestellt werden. Die Auswirkungen der geplanten touristischen Entwicklung waren über Umweltverträglichkeitsstudien und Grünordnungspläne zu ermitteln und planerisch zu begleiten. Im Ausschnitt der 4. Bebauungsplan-Änderung wurden die Darstellungen des Grünordnungsplans (Stand 2003) in den Bebauungsplan übernommen und entsprechen daher den Beschreibungen des Kap. 1.4.

5.1 Umweltbericht

Da die 4. Änderung des B-Plans Nr. 62 im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB aufgestellt wird, ist kein Umweltbericht erforderlich. Eine Beeinträchtigung des nahe gelegenen Natura 2000-Gebiets DE 1931-391 „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“ ist nicht zu erwarten.

5.2 Bestandserfassung Biotoptypen

Die Erfassung der Biotoptypen und nachgewiesenen Pflanzenarten erfolgte bei Begehungen im März und April 2017. Ältere Kartierungen konnten nicht herangezogen werden.

Beim Dünengürtel parallel zur Wiesenstraße handelt es sich um eine bewaldete Düne mit Zitterpappel (KHt), in der einzelne Eichen den Übergang zur bewaldeten Düne mit Eichen (KHg) anzeigen. Dominierende Gehölze sind die Zitterpappel (*Populus tremula*), die sich durch Ausläufer vermehrt und Weißdorn (*Crataegus monogyna*). In der Krautschicht sind neben Zeigerpflanzen von Trockenstandorten auch Nitrophyten zu finden. Es handelt sich um geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein.

Artenliste bewaldete Düne, westlicher Teil zwischen Stichweg 03 und Westrand der Düne

- *Crataegus monogyna* – Eingrifflicher Weißdorn
- *Betula pendula* - Sandbirke
- *Populus canescens* - Graupappel
- *Populus alba* ‚Nivea‘ - Silberpappel
- *Populus x hybr.* - Hybridpappel
- *Populus tremula* - Zitterpappel
- *Prunus spec.* - Pflaume
- *Rosa canina* - Hundrose
- *Rubus fruticosus* – Brombeere

- *Alliaria petiolata* - Knoblauchsrauke
- *Galium aparine* - Klettenlabkraut
- *Geum urbanum* - Nelkenwurz
- *Plantago lanceolata* – Spitzwegerich
- *Ranunculus ficaria* - Scharbockskraut
- *Ranunculus repens* – Kriechender Hahnenfuß

- *Rumex obtusifolius* – stumpfblättriger Ampfer
- *Taraxacum officinalis* - Löwenzahn
- *Urtica dioica* - Brennnessel
- *Veronica spec.* - Ehrenpreis
- *Vicia cracca* - Vogelwicke

5.3 Artenschutz

Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 62 liegt im Verbreitungsgebiet der Haselmaus, die mit dichten Gebüsch eine grundsätzlich günstige Habitatstruktur vorfindet. Die Artenvielfalt von mind. 12 verschiedenen, zu unterschiedlichen Zeiten fruchtenden Gehölzarten ist allerdings nicht gegeben. Dennoch wird vorsorglich davon ausgegangen, dass die Trasse der geplanten Ausfahrt Teilhabitat der Haselmaus ist. Haselmäuse leben in der aktiven Phase im Sommer auf den Gehölzen und gehen nur selten auf den Boden. Ende Oktober / Anfang November beginnt die Zeit des Winterschlafs, der in Bodennestern in der lockeren Laubschicht, im Moos, an Wurzelstubben etc. abgehalten wird. Eine Kontrolle der zu rodenden Stubben im Vorwege der Durchführung war deshalb zu gewährleisten.

Aufgrund der für die Maßnahme gewählten Jahreszeit – Anfang November – wird auch die Beeinträchtigung von Brutvögeln vermieden.

5.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Mit der Anlage der Abfahrt aus dem Ferienhausgebiet sind ein Flächenverlust und eine Zerschneidungswirkung des geschützten Biotops verbunden. Diese soll durch die Ausweisung einer Ausgleichsfläche westlich des Stichwegs 05 mit Verbindung zum verbleibenden Dünenbiotop kompensiert werden. Hierbei handelt es sich um die Teilfläche zwischen dem Dünenbiotop im Norden, dem Stichweg 05 im Osten, dem Dünenweg im Süden und der städtischen Ausgleichsfläche im Westen. Die Fläche wird mit A4 bezeichnet, was sich der Nummerierung der Ausgleichsflächen A1-A3 im B-Plan anschließt.

Durch diese Ausweisung entsteht eine zusammenhängende, fast 1 ha große Fläche mit Dünenbiotopen, in die die westliche Restfläche der mit Gehölzen bewachsenen Düne integriert wird. Damit sind positive Effekte für die Biotopentwicklung verbunden.

Die Fläche ist dem Biotoptyp KDr, ruderalisierte Düne, zuzuordnen. Auffällig ist die Verbreitung der Brombeere (*Rubus fruticosus*), die sich durch Aussaat und Absenker verbreitet und die krautige Vegetation verdrängt. Als weitere Gehölzart tritt der Sanddorn auf. Folgende Pflanzenarten konnten nachgewiesen werden.

- *Hippophae rhamnoides* - Sanddorn
- *Rubus fruticosus* - Brombeere

- *Bellis perennis* - Gänseblümchen
- *Calamagrostis epigejos* - Landreitgras
- *Cerastium arvense* - Acker-Hornkraut
- *Erodium ballii* - Dünenreiherschnabel
- *Erodium cicutarium* – Schierlings-Reiherschnabel

- *Geranium pusillum* – Kleiner Storchschnabel
- *Geranium columbinum* – Stein-Storchschnabel
- *Glechoma hederacea* - Gundermann
- *Hypericum perforatum* – Tüpfel-Hartheu
- *Myosotis cf. stricta* - Sand-Vergissmeinnicht
- *Potentilla erecta* – Aufrechtes Fingerkraut
- *Potentilla anserina* - Gänsefingerkraut
- *Ranunculus repens* – Kriechender Hahnenfuß
- *Saxifraga granulata* – Knöllchen-Steinbrech

Durch die Ausweisung dieser Fläche kann die Zerschneidungswirkung des Dünengürtels parallel zur Wiesenstraße kompensiert werden. Es entsteht im Verbund mit der verbleibenden Fläche westlich der Ausfahrt und der benachbarten städtischen Ausgleichsfläche ein arrondierter Dünenlebensraum von ca. 9.872 m².



Foto 1: geplante Ausgleichsfläche, Blick nach Norden

Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung der Ausgleichsfläche durchzuführen:

1. Die Bodenmieten sind abzufahren. Auf der gesamten Fläche ist kein Boden aufzutragen. Der nach Abtrag der Bodenmieten verbleibende Rohboden ist der Spontanbegrünung zu überlassen.
2. Die Ausgleichsfläche ist gegenüber dem Dünenweg und dem Stichweg 05 mit einem landschaftsgerechten Zaun einzuzäunen. Abgestimmt wurde ein Zaun aus Eichenspaltpfählen und Runddrähten. Damit wird die Fläche gegen Betreten, Hunderauslauf und Ablagerung von Gartenabfällen etc. geschützt, bleibt aber gleichzeitig für die Gäste des Ferienhausgebiets erlebbar. Der Zaun kann unmittelbar als Einzäunung der neuen Ausfahrt weitergeführt werden.
3. Grundsätzlich soll auf eine Flächenpflege verzichtet werden. Allerdings soll die Ausbreitung der Brombeere zugunsten der Dünenvegetation unterbunden werden. Dazu sind die Brombeerpflanzen bodennah mit einem Freischneider abzuschneiden. Bei ausgedehnten Flächen kann ein Mähbalken zum Einsatz kommen. Die

Mahd ist auf die Brombeerpflanzen zu beschränken, die sonstige Dünenvegetation ist sich selbst zu überlassen. Als Mahdzeitpunkte sind vorgesehen: erstmaliger Schnitt vor dem Austrieb im Februar / März, Nachmahd Ende Juni. Der danach folgende Sommeraustrieb wird wiederum Anfang des Folgejahres vor dem Austrieb im Februar / März gemäht. Durch die regelmäßige Mahd wird die Brombeere deutlich geschwächt und an der flächigen Ausbreitung gehindert. Es kann sinnvoll sein, junge Einzelpflanzen in Handarbeit auszugraben, was Nacharbeiten durch erneute Mahd erspart und so auf lange Sicht weniger Aufwand bedeutet.

Das Schnittgut ist abzutransportieren. Ein Schreddern vor Ort ist zu vermeiden, damit vegetativer Vermehrung durch die Pflanzenabschnitte nicht Vorschub geleistet wird. Auf eine Anpflanzung von Gehölzen soll verzichtet werden, um die natürliche Entwicklung des geschützten Biotops nicht zu beeinflussen.

5.5 Entlassung aus dem Biotopschutz

Die für die Anlage der Ausfahrt überplante Fläche unterliegt dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz / § 21 Landesnaturschutzgesetz. Mit Schreiben vom 18.09.2017 wurde die Entlassung aus dem Biotopschutz von der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Während des Bauleitplanverfahrens wird ein gesonderter Antrag auf Entlassung aus dem Biotopschutz gestellt.

5.6 Entfallende Baumpflanzungen

Entlang des sog. „Stichweg 05“ war eine aus 10 Bäumen bestehende Baumreihe geplant und standörtlich festgesetzt. Da sich auf der geplanten Ausgleichsfläche offene, krautige Dünenvegetation entwickeln soll, die durch Beschattung beeinträchtigt wird, soll auf die Baumpflanzungen verzichtet werden. Die ursprünglich geplanten Baumpflanzungen an den Stichstraßen waren gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplans zum B-Plan Nr. 62 (TGP 2003, S. 17) nicht Bestandteil des Ausgleichs. Der Ausgleich für entfallende Bäume sollte danach an der Wiesenstraße erbracht werden. Ersatzpflanzungen an anderer Stelle sind daher nicht zu leisten.

An der geplanten Einmündung der Abfahrt in die Wiesenstraße ist im B-Plan von 2003 ein zu pflanzender Baum standörtlich festgesetzt. Dieser entfällt künftig. Bei der Umsetzung der Pflanzung entlang der Wiesenstraße wurde an der Stelle der Abfahrt aber kein Baum gepflanzt, so dass aufgrund der Planung kein Baum entfällt und zu ersetzen ist.

5.7 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Mit der Anlage der geplanten Abfahrt werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sein:

- Eingriffe in den Boden,
- Verlust von Vegetationsbeständen,
- Verlust und Veränderung von Tierlebensräumen sowie deren Zerschneidung,
- Veränderung des Landschaftsbildes.

Das Bundesnaturschutzgesetz beinhaltet ein Vermeidungs- und Minimierungsgebot (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG), wonach alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen bzw. auf das geringstmögliche Maß zu vermindern sind. Bei der Anlage der Wegeverbindung werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

Baubedingte Beeinträchtigungen

- Minimierung von Fällungen und Gehölzrückschnitten durch die Wahl der Trasse im Bereich eines vorhandenen Trampelpfades sowie Nitrophytenfluren.
- Durchführung der Baumaßnahme außerhalb der Vegetationszeit und der Fortpflanzungszeiten der Tierwelt (01.10. - 28.02.).
- Beschränkung des Baubetriebs auf die Wegetrasse, keine Lager- und Abstellflächen im geschützten Dünengürtel; Schutz durch Bauzäune.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

- Die Breite der Baustraße beträgt maximal 4,50 (zukünftige Wegebreite 3,00m zzgl. einseitiger Sickermulde von 1,50 m).
- Die Straße wird als wassergebundene Wegedecke hergestellt.
- Die Zerschneidungswirkung innerhalb des Dünengürtels an der Wiesenstraße wird durch die Arrondierung von einer Ausgleichsfläche an der Verbundfläche zwischen Dünengürtel an der Wiesenstraße und Dünen am Strand minimiert.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

- Die verbleibenden geschützten Biotope sowie die geplante Ausgleichsfläche werden durch Zäune vor Befahren, Parken, Rangieren und Lagern geschützt.

Bei Realisierung der herzustellenden Ausfahrt ist mit der anlagebedingten Überformung von 341 m² geschützter Dünenfläche (§ 30 BNatSchG /§ 21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein) für den Wegebau zu rechnen. Die Zerschneidungswirkung für den Dünengürtel an der Wiesenstraße wird durch die Anlage als schmaler wassergebundener Weg sowie die Arrondierung einer Ausgleichsfläche und die damit verbundene Verbesserung der Vernetzung zum strandnahen Dünengürtel vermindert. Dennoch wird für die Kompensation der Zerschneidungswirkung ein zusätzlicher Ausgleich erbracht.

Eingriffe aufgrund der Bauleitplanung	m ²	m ² x Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
Anlage der Abfahrt			
Schutzgut Boden	341 m ²	341 m ² x 1	341 m ²
Schutzgut Tiere/ Pflanzen (Eingriffe in das geschützte Biotop Düne)	341 m ²	341 m ² x 3	1.023 m ²

Eingriffe aufgrund der Bauleitplanung	m ²	m ² x Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
Kompensation der Zerschneidungswirkung	341 m ²	341 m ² x 1	341 m ²
Summe Ausgleichsbedarf			1.704 m²
Ausgleichsmaßnahmen			
Ausweisung des Teilgebiets SO I westlich des Stichwegs 05 als Ausgleichsfläche	4.105 m ²		4.105 m ²
Überschuss an Ausgleichsflächen nach Herrichtung der Ausgleichsmaßnahmen 4.105 m ² - 1.704 m ²			2.401 m ²

Tabelle 2: Darstellung der verbleibenden Eingriffe in geschützte Biotope (§21 LNatSchG)

Der Ausgleich für die Gesamtmaßnahme ist mit der Arrondierung von Ausgleichsflächen erbracht. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Aus der Bilanzierung ergibt sich ein Überschuss an Ausgleichsflächen von 2.401 m², die für weitere mit Eingriffen verbundene Vorhaben zur Verfügung stehen.

6 Sonstige Erläuterungen

6.1 Ver- und Entsorgung

Auf der neu zu schaffenden Abfahrt (341 m²) fällt Niederschlagswasser an, das über eine 1,50 m breite, 30 cm tiefe Entwässerungsmulde auf der Westseite versickert werden soll. Die Reinigung des normal verschmutzten Niederschlagswassers erfolgt über den belebten Oberboden. Auf eine Einleitung in das Kanalnetz wird verzichtet.

Die ursprünglich geplante Sondergebietsfläche SO I „Ferienhäuser“ westlich der Stichstraße 05 ist nicht mehr für die Bebauung, sondern als Ausgleichsfläche vorgesehen. Diese besitzt eine Größe von 4.105 m² bei einer Grundflächenzahl von 0,3, die die zulässigen Nebenanlagen wie Stellplätze und Zufahrten einschließt. Daher entfällt eine rechnerisch zulässige versiegelte Fläche von 1.231,50 m². Aufgrund der Planung wird also gerundet 900 m² weniger Fläche versiegelt, von der das Niederschlagswasser abzuleiten und in die Rückhalteflächen und

Verbandsgewässer des WBV Neustädter Binnenwasser einzuleiten ist. Die Planung hat also eine Entlastung der Regenwasserbewirtschaftung zur Folge.

6.2 Emissionen und Immissionen

Die Schaffung einer neuen Ausfahrt aus dem SO I-Gebiet zieht eine Veränderung der Verkehrsströme nach sich. Im Bereich der neu geschaffenen Verkehrsfläche kommt es kleinflächig zu Emissionen, die aufgrund der Ursprungsplanung nicht aufgetreten wären. Auf der Wiesenstraße werden sich aber die durch Verkehr erzeugten Emissionen reduzieren, weil sich die Verkehrszahlen östlich der neu zu schaffenden Ausfahrt verringern werden. Daher wird davon ausgegangen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für die benachbarten schutzbedürftigen Gebiete eingehalten werden:

Reine Wohngebiete, Sondergebiete 50 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts,

Mischgebiete 60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts.

Aufgrund der Planungsänderung ergeben sich keine neuen Nutzungen, die hinsichtlich von Immissionen besonders zu betrachten wären.

6.3 Kosten, Finanzierung

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten. Die Planungskosten werden vom Träger der Baumaßnahme übernommen.

6.4 Bodenordnende Maßnahmen

Die Grünfläche, von der künftig ein Teil (ca. 341 m²) als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt wird, befindet sich im Eigentum der Stadt Neustadt i.H. Da die künftige Verkehrsfläche ausschließlich dem privaten Ferienhausgebiet als Ausfahrt dient, soll diese an den Eigentümer des Ferienhausgebietes veräußert werden, um die Stadt Neustadt i.H. nicht mit künftigen Unterhaltungskosten zu belasten.

7 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt in Holstein am

28.02.2019 gebilligt.

Neustadt in Holstein,

13.11.2025



(Spieckermann)

- Bürgermeister -