

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 62
PELZERHAKEN AM LEUCHTTURM
SÜDLICH 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 ÖPNV
 - 3.5.5 Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge
- 3.6 Geh-, Fahr und Leitungsrechte
- 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
 - 3.7.6 Umverlegung Energiekabel
- 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)
- 4.2 Verkehrsentwicklung
- 4.3 Verträglichkeit der Nutzungen
- 4.4 Flächenbilanz
- 4.5 Kosten
- 4.5.1 Kostenschätzung Erschließung
- 4.5.2 Kostenschätzung Grünordnungsmaßnahmen
- 4.6 Bodenordnerische Maßnahmen

- 5.0 Anlagen**

- 5.1 Städtebauliches Konzept
- 5.2 Planungsvorschlag Querschnitt Planstraße/ Dünenweg (SK 1)
- 5.3 Planungsvorschlag Querschnitt Wohnstraße (SK 2)
- 5.4 Planungsvorschlag Querschnitt Wiesenstraße (SK 3)
- 5.5 Aufgrund der Festsetzungen mögliche Haustypen im Wohngebiet (SK 4)
- 5.6 „Standortbezogene Verkehrsanalyse mit Lärmabschätzung Entwicklungsgebiet Pelzerhaken – Bebauungsplangebiet Nr. 61 und Nr. 62“, Ing.-Büro Höger und Partner, Eutin, 25. Juli 2002
- 5.7 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation für den B-Plan Nr. 62 (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. 19,7 Hektar große Plangebiet liegt im Osten des Ortsteils Pelzerhaken und wird begrenzt:

- im Nord-Osten von der Nordgrenze der Wiesenstraße und im weiteren Verlauf Richtung Osten in gerader Linie bis zur Strandgrenze.
- im Süden von der Ostsee
- im Nord-Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 42/61, 42/59, 42/29 und im weiteren Verlauf in gerader Linie bis zur Strandgrenze.

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 62 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 09.03.1999, aufgestellt durch das Katasteramt Oldenburg.

1.4 Übergeordnete Planungen

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt sieht für das Planungsgebiet vor:

- im Norden ein Sondergebiet Handel, eine Fläche für den ruhenden Verkehr sowie Wohnbauflächen
- im Süden, getrennt von den nördlich gelegenen Flächen durch eine Grünfläche, Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Hotel sowie Ferien.

Die Nutzungen der vorliegenden Planung für den Bebauungsplan Nr. 62 orientieren sich weitestgehend an den Darstellungen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Flächengrößen sowie ihre Anordnung wird jedoch verändert.

Dementsprechend findet parallel zum Bebauungsplanverfahren die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes statt. Der Geltungsbereich umfasst neben der Fläche des Bebauungsplans Nr. 62 auch die Fläche des Bebauungsplans Nr. 61A und 61B 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. Teilfrontschreibung 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 weitgehend eben und liegt auf einer Höhe zwischen 1,00 und 2,00 m über NN. Im Bereich der Dünen werden bis zu 3,00 m über NN erreicht.

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 vorbelasteten 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 bei 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 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 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 Plangebietes wird zur Zeit durch einen Campingplatz am Leuchtturm genutzt. Hier befinden sich ca. 400 Stellplätze für Dauercamper. Im Nord-Westen des Planungsgebietes zwischen der bestehenden Bebauung des Ortsteils und dem Campingplatz befindet sich ein großflächiger und unbefestigter Parkplatz.

Der Campingplatz grenzt unmittelbar an den Dünen- bzw. Strandbereich. Südlich der Wiesenstraße verläuft ein bis zu 50 m breiter Grünstreifen. Die hier aufgetretene Vegetation wird als schützenswert nach § 15a Landesnaturschutzgesetz qualifiziert.

Ebenfalls eine schützenswerte Grünfläche befindet sich nordöstlich des Leuchtturmgrundstücks, das sich im Süden des Plangebietes unmittelbar an der Küste befindet.

1.6.5 Bebauung

Das Plangebiet ist weitestgehend unbebaut. Dominantestes Bauwerk ist der Leuchtturm im Zusammenhang mit einem Wohnhaus. Im nordöstlichen Bereich, unmittelbar am Strand, befindet sich ein weiteres Wohnhaus.

Innerhalb des Campingplatzes liegen einige 1-geschossige Infrastrukturgebäude mit sanitären Einrichtungen, etc.

1.6.6 Landschaftsbild, Grünstruktur und Freiflächen

(siehe hierzu Kurzfassung Umweltbericht, Punkt 4.1)

1.6.7 Altlasten

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt. Auf Grund der vorangegangenen Nutzungen bestehen auch keine Altlastenverdachtsflächen.

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 Südstrand 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. 62 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 (B-Plan 62). Von da aus führt die Wiesenstraße, als Allee ausgebaut und verkehrsberuhigt, bis zu dem, an ihrem Endpunkt geplanten, Hotel mit ca. 180 Zimmern (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 (B-Plans 62).
- Nördlich der Wiesenstraße ist ein weiteres Ferienhausgebiet (B-Plans 61).
- sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit vorgesehen (B-Plans 61).
- Dieser Bereich wird über die vorhandene Straße auf der Pelzer Wiese erschlossen. An ihrem Endpunkt ist ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 400 Stellplätzen geplant. Es ist vorgesehen diesen Parkplatz stark einzugrünen (B-Plans 61).

- 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 62 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 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) als „Neue Mitte“ des Ortsteils aus. Dieser dient als Verknüpfungselement zwischen dem Bestand und dem geplanten Entwicklungsgebiet.

Wichtigster Bestandteil der Planung im Plangebiet ist das Sondergebiet Ferienhäuser, dass die touristische Nutzung in Pelzerhaken weiterentwickeln soll.

Im Übergangsbereich zwischen der bestehenden Bebauung und dem Feriendorf im Zentrum des Planungsgebietes wird ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) an der Wiesenstraße sollen die Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, zentralisiert werden. Hierzu gehören Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs., Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungs- und Gesundheitseinrichtungen. Alle anderen Nutzungen, die nach § 4 Abs. 2 und 3 zulässig, oder ausnahmsweise zulässig sind werden in diesem Gebiet ausgeschlossen.

Zur Sicherung der Umsetzung dieser Nutzungen und zur Belebung des zentralen Platzes, der in diesem Zusammenhang an dieser Stelle ausgewiesen wird, werden die oben genannten Nutzungen für das Erdgeschoss zwingend festgesetzt. In den oberen Geschossen sind Wohnungen geplant.

Reines Wohngebiet (WR)

Mit der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes (WR) an dieser Stelle wird eine ganzjährige Belegung des Plangebietes sichergestellt. Gleichzeitig wird dadurch eine Refinanzierung der durch die Gemeinde getätigten Grundstücksankäufe erreicht, die für die Umsetzung der touristischen Nutzungen erforderlich ist.

Um die Zentralisierung der Versorgungseinrichtungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) an der Wiesenstraße sicherzustellen und das Wohngebiet verkehrsberuhigt zu realisieren, werden in diesem Baugebiet nur Wohnungen und kleinere Beherbergungsbetriebe zugelassen. Dieses Planungsziel ist nur durch die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes umzusetzen.

Sondergebiet Ferienhäuser (SO)

Der in Ziffer 7, Punkt 4 des Landesraumordnungsplanes vorgesehene Ausnahmefall für die Errichtung von Ferienhäusern in Kur- und Erholungsorten trifft für das Planungsgebiet zu. Bei der Planung des Ferienhausgebietes handelt es sich nicht um eine Neuplanung, sondern um eine Umwandlung eines bisherigen Campingplatzes in ein Ferienhausgebiet. Diese planerische Maßnahme stellt einen Beitrag zur Qualitätsverbesserung des touristischen Angebotes des Stadtteils Pelzerhaken dar. Sie ist städtebaulich als Arrondierungsmaßnahme des östlichen Ortskerns von Pelzerhaken begründet und leitet sich inhaltlich aus dem Fremdenverkehrskonzept für den zukünftigen Entwicklungsbereich Neustadt in Holstein - Pelzerhaken - Rettin, der Forschungsgruppe Stadt und Dorf Prof. Dr. R. Schäfer GmbH, Berlin, vom Oktober 1997 ab.

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.

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 in den Ferienhäusern angenommen werden muss, wird davon ausgegangen, dass ein familiengerechtes Ferienhaus mit einer Grundfläche von 60,00 m² nicht ausreichend ist.

Aus diesen Gründen wird abweichend eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Grundfläche der Ferienhäuser auf 80,00 m² festgesetzt. Damit soll der ganzjährige Betrieb und die familiengerechte, zeitgemäße Größe der Ferienhäuser, als wesentliches Ziel der Planung, gewährleistet werden.

Die Festsetzung der Grundfläche von 80,00 m² ist erforderlich, um die Art der baulichen Nutzung zu definieren bzw. zu präzisieren. Es handelt sich somit nicht um eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung.

Als weitere Maßnahme zur Sicherung der touristischen Nutzung mit wechselnder Belegung der Häuser dient die Festlegung der Mindestgröße der Grundstücke innerhalb des Sondergebietes auf 8.000 m². Bei einer Durchschnittsgröße der Grundstücksfläche von ca. 400 m² je Ferienhaus, entstehen somit Nutzungseinheiten von rund 20 Ferienhäusern auf einem Grundstück. Dies ist eine Größenordnung, von der angenommen wird, dass sie wirtschaftlich betrieben 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.

3.2 Bauweise

In allen Baugebieten ist nur offene Bauweise zulässig. Dadurch soll die ortstypische Maßstäblichkeit sowie eine starke Durchgrünung sichergestellt werden.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zur Gewährleistung der räumlichen Baukanten des geplanten Platzes an der Wiesenstraße werden die überbaubaren Flächen zu den öffentlichen Straßen als Baulinie festgesetzt. Der 2-geschossig bebaubare Teil wird mit einer Tiefe von 12,00 m festgelegt, um die Proportion der Gebäude sicherzustellen.

Um ausreichend Flächen für die geplanten Erdgeschossnutzungen mit Handel- und Dienstleistungseinrichtungen zu ermöglichen, wird die Baufläche für den eingeschossig bebaubaren Bereich mit einer Tiefe von 17,00 m festgelegt.

Reines Wohngebiet (WR)

Innerhalb des Reinen Wohngebietes werden insgesamt 5 Bauflächen mit Tiefen zwischen 15,00 und 20,00 m ausgewiesen. Um eine gute Orientierung der Wohngebäude zu den Himmelsrichtungen sicherzustellen, werden die Bauflächen, die von ihrer Westseite her erschlossen werden, 20,00 m tief ausgewiesen, diejenigen die von ihrer Ostseite her erschlossen werden, sind 15,00 m tief festgelegt. Dadurch ist es möglich, lange und tiefe Gebäude, insbesondere bei den Bauflächen, die von Westen her erschlossen werden, zu realisieren, so dass eine großflächige Orientierung der Gebäude nach Süden möglich ist.

Sondergebiet Ferienhäuser (SO)

Innerhalb des Sondergebietes Ferienhäuser werden großzügige Baufelder in Abhängigkeit von einem klaren, strahlenförmig zum Strand hin orientierten Erschließungssystem, festgelegt. Auf diese Weise wird zum einen eine städtebauliche Grundordnung auch innerhalb des Feriendorfes sichergestellt, auf der anderen Seite ist innerhalb der Gebäude auch eine freie Anordnung bzw. Gruppenbildung der Ferienhäuser möglich.

Das bestehende Wohnhaus erhält ein Baufeld von 10 x 10 m, um bei Abgang ersetzt werden zu können. Es wird hierfür von der Stadt ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 11 Landesnaturschutzgesetz und § 80 Landeswassergesetz gestellt. Auf Anfrage wurde diese von der Genehmigungsbehörde in Aussicht gestellt.

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)

Die Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind mit ca. 0,42 Hektar bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes relativ gering ausgewiesen. Der Bebauung steht jedoch durch die unmittelbare Zuordnung eines öffentlichen Platzes zur Wiesenstraße ein angemessenes Raumangebot zur Verfügung, um hier sowohl die angestrebten zentralen Nutzungen als auch Wohnen unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse realisieren zu können.

Aus diesem Grunde wird die nach § 17 BauNVO, Abs. 1 für Allgemeine Wohngebiete zulässige Ausnutzung der Grundstücke bezogen auf die GRZ auf der Grundlage des § 17 BauNVO, Abs. 10 überschritten. Die GRZ wird auf 0,6, die GFZ auf 0,8 festgesetzt. Die GRZ darf um 0,2 für die Errichtung von Stellplatzanlagen und deren Zufahrt überschritten werden.

Es wird eine Traufhöhe von max. 7,00 m und eine Firsthöhe von max. 12,00 m festgesetzt. Damit ist eine Anpassung an die Kubatur der vorhandenen Gebäude in der Wiesenstraße gewährleistet.

Durch diese Festsetzungen ist sichergestellt, dass das Allgemeine Wohngebiet seine zentrale Rolle auch baulich manifestieren kann.

Reines Wohngebiet (WR)

Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 9,50 m ist jedoch sichergestellt, dass bei 2-geschossigen Wohnhäusern das Dachgeschoss in der Regel und insbesondere bei breiten Wohnhäusern nicht ausgebaut werden kann, um eine zu große Kubatur der Gebäude zu verhindern. Es sind entweder 1-geschossige Wohnhäuser mit steilen, ausgebauten Dächern, oder zweigeschossige mit flach geneigten Dächern realisierbar (siehe hierzu Anlage 5.5).

Die Festlegung der zulässigen zweigeschossigen Bebauung soll sicherstellen, dass die Maßstäblichkeit des Wohngebietes mit der westlich angrenzenden bestehenden Bebauung harmonisiert.

Die Ausweisung einer relativ geringen GRZ von 0,3, die auch für die Errichtung von Stellplätzen, deren Zufahrten und Nebeneinrichtungen nicht überschritten werden darf, sichert die gewünschte starke Durchgrünung der Wohngebiete.

Sondergebiet Ferienhäuser (SO)

Die durchschnittliche Grundstücksfläche pro Ferienhaus soll ca. 400 m² betragen. Dadurch wird eine lockere, naturnahe Bebauung des Ferienhausgebietes mit starker Durchgrünung sichergestellt. Dieses Planungsziel wird mit einer Festlegung der GRZ von 0,3, die auch für die Errichtung von Stellplatzanlagen und deren Zufahrten nicht überschritten werden darf, gewährleistet.

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.

Im weiteren Verlauf, bis zu einem geplanten Verkehrskreisel im Einmündungsbereich des verlängerten Dünenweges, ist sie als verkehrsberuhigte Zone geplant. In diesem Bereich dient sie der Erschließung des Sondergebietes sowie des nördlich davon geplanten Hotels. Dementsprechend wird sie als Anliegerstraße für diese Nutzungen ausgewiesen. Vom Kreisel bis zur Promenade ist die Wiesenstraße als Fußgängerbereich ausgewiesen. Auch dieser Bereich wird jedoch so ausgeführt, dass er durch Rettungs- und Löschfahrzeuge befahrbar ist.

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt vom Verkehrskreisel bis zu seiner Grenze über eine verkehrsberuhigte Stichstraße. Hierüber ist auch die Erschließung des bestehenden Wohngebäudes innerhalb des Flurstückes 48/1 sichergestellt. Diese Stichstraße, sowie Teile des Verkehrskreisels bedürfen zur Realisierung eine Ausnahmegenehmigung vom Eingriffsverbot in Flächen die nach § 15a LNatSchG geschützt sind. Die Stadt wird deshalb kurzfristig einen begründeten Antrag bei der UNB stellen.

Die Erschließung des reinen Wohngebietes erfolgt über eine Planstraße an der Westgrenze des Planungsgebietes. Über diese Straße werden gleichzeitig die bestehenden, zur Zeit unzureichend angebotenen Einrichtungen an den Westgrenzen des Plangebietes erschlossen.

Der Dünenweg wird als verkehrsberuhigte Zone bis zur Grenze des Sondergebietes Ferienhäuser fortgeführt. Er erschließt in nördliche und südliche Richtung je eine Wohnstraße mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich.

Die nördliche Wohnstraße wird über den als Fußgängerbereich ausgewiesenen zentralen Platz innerhalb des WA-Gebietes mit der Wiesenstraße verbunden. Dadurch wird die Befahrbarkeit dieses Bereiches mit Versorgungs- sowie Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen sichergestellt. Eine entsprechende Tragfähigkeit des überfahrbaren Platzbereiches für Fahrzeuge von 24 t wird bei der Ausführung berücksichtigt.

Die Länge der südlichen Wohnstraße beträgt gemessen bis zum letzten Grundstück nur knapp 120,00 m. Es wird davon ausgegangen, dass ein Befahren mit Versorgungsfahrzeugen nicht erforderlich ist. Um die städtebauliche Gestalt dieses empfindlichen Bereiches an den Dünen bzw. der bestehenden anspruchsvoll gestalteten Uferpromenade nicht erheblich zu beeinträchtigen, wird auf einen Wendehammer am Ende dieses Wohnstraßenstiches verzichtet. Es wird ein Müllsammelplatz am Dünenweg ausgewiesen. Für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wird eine Wendemöglichkeit in die angrenzende Grünfläche als Schotterrasenfläche geschaffen (siehe hierzu auch Punkt 3.5.5).

Die Fahrgassenbreiten aller Straßen im Planungsgebiet sind minimiert und für die Begegnungsfälle der Verkehrsteilnehmer entsprechend der jeweiligen Erschließungsfunktion ausgelegt (siehe hierzu Anlagen 2-4).

Um eine Beschädigung der Seitenstreifen (Bankett/ Gehweg) beim Befahren durch Müllsammel- und andere Großraumfahrzeuge zu vermeiden, sollen auch diese mit einer Tragfähigkeit von 24 t ausgeführt werden.

3.5.2 Fuß- und Radwege

Der aus Neustadt Zentrum kommende Fuß- und Radweg an der Südseite der Wiesenstraße, wird über die geplante Platzfläche des Mischgebietes geführt. Von diesem zentralen Platz aus führen zwei geradlinige Fuß- und Radwegeverbindungen zur bestehenden Strandpromenade, zum einen über den verkehrsberuhigten Bereich der Wiesenstraße Richtung Süd-Osten, zum anderen Richtung Süden über die geplante Wohnstraße.

Die zentralen Einrichtungen des Allgemeinen Wohngebietes werden über einen Fußweg am Südrand der zu erhaltenden Grünflächen entlang der Wiesenstraße mit dem Ferienhausgebiet verbunden.

Innerhalb des Sondergebietes Ferienhaus wird die Durchwegung in Fortsetzung des Dünenweges bis zur Wiesenstraße sowie zur Strandpromenade über Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert (siehe hierzu auch 3.6).

3.5.3 Ruhender Verkehr

Stellplätze in öffentlichen Verkehrsflächen

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes, in dem Nahversorgungseinrichtungen im Erdgeschoss der Gebäude geplant sind, werden innerhalb der Planstraße neun Stellplätze geplant.

Die Wohnstraße wird in einer Breite von 7,50 m geplant, um einen Park- und Grünstreifen zu integrieren. Damit werden notwendige Stellplätze für Besucher zur Verfügung gestellt und eine Minimierung der Versiegelung der Grundstücksflächen sowie deren starke Begrünung erreicht. Eine Störung der Wohngebiete durch Parkplatzsuchverkehr der Tagestouristen ist auf Grund der abgelegenen Lage des Wohngebietes gegenüber den touristischen Nutzungen weitestgehend ausgeschlossen und kann durch entsprechende Regelung auf der Grundlage der Straßenverkehrsordnung verhindert werden.

Stellplätze auf den Grundstücken

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ca. 42 Stellplätze innerhalb von hierfür ausgewiesenen Flächen an den westlichen und südlichen Grundstücksrändern geplant, um einen verkehrsfreien Platz im Norden zur Wiesenstraße, als Eingangsbereich zum Plangebiet zu erhalten. Zum Schutz des südlich angrenzenden Reinen Wohngebietes wird an der Grenze des Grundstücks eine Lärmschutzwand in Form eines zu begrünenden 2,00 m hohen Pallsadenzaunes festgesetzt. Ein Teil der Stellplätze wird unmittelbar an der Grenze zur Planstraße im Westen des Gebietes ausgewiesen. Dadurch wird eine möglichst geringe Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung sichergestellt.

Die angestrebten Grundstücksgrößen innerhalb der Reinen Wohngebiete stellen die Errichtung der notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken innerhalb der überbaubaren Flächen sicher. Durch die Zulässigkeit von Stellplätzen in den Zufahrten von Garagen und Carports innerhalb der Vorgärten wird eine Minimierung der Grundstücksversiegelung bzw. die Maximierung der Grünflächen gewährleistet.

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

Parkplätze für Strandbesucher

Für Strandbesucher wird ein öffentlicher Parkplatz am Ende der Straße Auf der Pelzerwiese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 61 errichtet. Mit einer Zahl von ca. 400 Stellplätzen deckt er den gesamten Bedarf an Stellplätzen für Strandbesucher in diesem Bereich. Dieser Parkplatz wird von der Stadt bereits am Ortseingang ausgeschildert. Die Planstraße sowie die Wiesenstraße ab Einmündung der Straße Auf der Pelzerwiese werden als Anliegerstraßen ausgewiesen, so dass Störungen durch Parksuchverkehr innerhalb des Planungsgebietes ausgeschlossen werden können.

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

Das Plangebiet ist für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge über eine Ringstraße, bestehend aus der Wiesenstraße, der Verlängerung des Dünenweges in das Sondergebiet Ferienhäuser und die Planstraße im Westen des Geltungsbereiches erschlossen. Vom Dünenweg führen Stichstraßen im Reinen Wohngebiet und im Sondergebiet Ferienhäuser in die Tiefe der Baugebiete.

Die nördliche Wohnstraße erhält für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge eine Verbindung über die geplante Platzfläche zur Wiesenstraße. Es wird eine entsprechende Tragfähigkeit dieses Platzbereiches bei der Umsetzung des Planes

berücksichtigt. Der südliche Wohnweg erhält innerhalb der angrenzenden öffentlichen Grünfläche A3 einen Wendekreis mit einem Durchmesser von 21,00 m.

In den beiden, mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge festgesetzten südlichen Erschließungswegen im Sondergebiet Ferienhäuser besteht ebenfalls eine Wendemöglichkeit mit einem Durchmesser von 19,00 m, die in die Freiflächengestaltung zu integrieren ist. Die Befestigung aller Wendemöglichkeiten erfolgt durch Schotterrasen, bei dem eine entsprechende Tragkraft berücksichtigt wird.

Die Anfahrbarkeit der Grundstücke 53/5-Leuchtturm Pelzerhaken und 48/1-Wohnhaus ist durch ein Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet.

Darüber hinaus werden im Sondergebiet Ferienhäuser keine weiteren Festsetzungen zur Befahrbarkeit mit Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen getroffen, um die städtebaulich gewünschte Flexibilität für unterschiedliche Baukonzepte in diesem Baugebiet sicherzustellen.

3.6 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb des Sondergebietes Ferienhäuser werden die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsverbindungen über Grunddienstbarkeiten geregelt. Damit soll das Sondergebiet als Einheit gesichert werden, was sowohl aus wirtschaftlichen, als auch aus Gründen des Hochwasserschutzes und der Gestaltung gewünscht ist.

Innerhalb der Fortführung des Dünenweges soll die Ringleitung für die Entwässerung des Plangebietes gelegt werden. Ferner soll die Durchfahrmöglichkeit für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge gesichert und die Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer möglich sein. Dementsprechend wird hierfür ein Fahrrecht für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge sowie ein Leitungsrecht festgesetzt. Die Fuß- und Radwegeverbindung vom Dünenweg zur Wiesenstraße ist durch ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit durch das Sondergebiet Ferienhäuser gesichert. Die beiden davon abgehenden, nach Süden zum Strand führenden Stichstraßen erhalten ebenfalls ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit.

Die Erschließung des Leuchtturmgrundstücks wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht innerhalb der Verlängerung des Dünenweges sowie innerhalb einer der geplanten strahlenförmigen Erschließungsstraße des Sondergebietes gesichert.

3.7 Ver- und Entsorgung

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 bzw. im Sondergebiet Ferienhaus in den mit Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger ausgewiesenen Flächen 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 haben. In der Dünenstraße liegt eine Rohrleitung DN 100 mit Unterflurhydranten, die eine Kapazität von 48 m³/h haben.

Die bestehenden Leitungen werden im Plangebiet innerhalb der öffentlichen Straßen bzw. im Sondergebiet Ferienhaus in den mit Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger ausgewiesenen Flächen fortgeführt. Kosten sind in der Kostenaufstellung für die öffentliche Erschließung berücksichtigt.

Für die ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsgebiet werden in Abstimmung mit der Feuerwehr eine entsprechende 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.

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 Niederschlagwassers 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 im Geltungsbereich des B-Pans Nr. 61 ist zur Optimierung des Bodenwasserhaushalts ein dauerhaft hoher GW-Stand vorgesehen. Eine Beeinträchtigung benachbarter Flächen wird durch Aufrechterhaltung der Funktionen der angrenzenden Parzengräben ausgeschlossen.

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

Im Sondergebiet Ferienhäuser wird eine Regenwasserbewirtschaftung und ein schonender Umgang mit dem Naturgut Wasser durch teilweise Versickerung in den privaten Grünflächen in anzulegenden Mulden angestrebt. Dementsprechend werden die privaten Grünflächen auch als Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung ausgewiesen.

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

Die Müllbeseitigung innerhalb des Mischgebietes und des reinen Wohngebietes erfolgt durch eine Befahrung mit Müllfahrzeugen in der neuen Planstraße im Westen des Planungsgebietes, im Dünenweg und im nördlichen Teil des Wohnweges, der über die Platzfläche an die Wiesenstraße angebunden ist.

Für die ca. 12 Wohngebäude im südlichen Teil des Wohnweges ist ein Müllsammelplatz am Dünenweg ausgewiesen. Es ist sichergestellt, dass an dieser Stelle eine Beeinträchtigung vorhandener Nutzungen durch die Müllbeseitigung ausgeschlossen ist. Bei der bestehenden Bebauung an dieser Stelle handelt es sich um eine Turnhalle mit einer geschlossenen Fassade.

3.7.6 Umverlegung Energiekabel zum Leuchtturm

Das Wasser- und Schifffahrtsamt unterhält ein Energiekabel, das derzeit von der Wiesenstraße über den bestehenden Campingplatz zum Leuchtturm gelegt ist. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für das Planungsgebiet wird dieses Kabel in die geplanten öffentlichen Straßen bzw. im Bereich des Sondergebietes Ferienhäuser in die mit Leitungsrecht ausgewiesenen Flächen verlegt.

3.8 Grünordnerische Festsetzungen

3.8.1 Private und öffentliche Grünflächen

Private Grünfläche

Zur Trennung der Reinen Wohngebiete (WR) im Westen des Planungsgebietes von dem Sondergebiet „Ferienhäuser“ im Osten des Planungsgebietes und zur Verbindung der öffentlichen Grünflächen entlang des Strandes bzw. entlang der Wiesenstraße, im Zentrum des Entwicklungsgebietes, wird ein ca. 30,00m breiter Grünstreifen als private Grünfläche festgesetzt.

Zusätzlich zu den oben beschriebenen Funktionen dient diese Fläche der Anordnung von Versickerungs- und Retentionsmulden für das Niederschlagswasser, das innerhalb des Sondergebietes anfällt und über diese private Grünfläche zum Vorfluter in den Rettiner Wiesen abgeleitet wird.

Die private Grünfläche soll parkartig entwickelt werden und wird entsprechend im Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung Park festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Planungsgebietes werden folgende öffentlichen Grünflächen festgesetzt:

- die Meeresstrandflächen im Süden des Planungsgebietes
- die bestehenden Dünenflächen, unmittelbar angrenzend (E 2)
- die nach § 15a LNatSchG zu schützenden Flächen entlang der Wiesenstraße
- Grünflächen innerhalb der 100 m Küstenschutz-Linie (A 1 und A 2), die als beispielbare Parkflächen zu entwickeln sind.

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

Innerhalb der die nach § 15a LNatSchG zu schützenden Flächen entlang der Wiesenstraße werden ebenfalls nur bestehende Fußwege in die Planung integriert. Die Fläche wird nur zur Erschließung des Sondergebietes „Ferienhäuser“ an einer besonders schmalen Stelle dieses Grünzugs auf einer Breite von ca. 8,00 m unterbrochen.

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.

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 um Hybrid-Pappeln, Erlen und Eichen, die z.T. eine besondere ökologische Bedeutung besitzen und 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 Gehölzreihen bzw. -gruppen

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

Baumpflanzungen entlang der Wiesenstraße 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 Wiesenstraße sowie die Pflanzung von Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen im Wohn- und Sondergebiet dienen der Gliederung des gesamten Baugebietes auf der Strandwallebene. Die Vermeidung des Oberbodenauftrages kann dazu beitragen, die Standorte und Lebensräume wertvoller bzw. gefährdeter Pflanzen- und Tierarten teilweise zu erhalten. 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.

Strandwallentwicklung

Die bisher als Campingplatz genutzten Flächen A1 und A2, die z.T. Versiegelungen durch Befestigungen der Stellplätze aufweisen, werden zu wertvollen Strandwallbereichen entwickelt, die unmittelbar an die hochwertigen Dünenbereiche angrenzen. Neben der Funktionen für den Naturschutz kommt den Flächen durch die Möglichkeit der öffentlichen Nutzung eine hohe Eignung für die Erholungsfunktion zu. Trotz der zulässigen unbefestigten Wegeverbindungen können die Flächen voll als Ausgleich angerechnet werden, da gleichzeitig Entseidelungen in einem nicht genau bestimmaren Umfang stattfinden.

Die Ausgleichsfläche A3 dient dem Biotopverbund zwischen den gem. § 15a geschützten Ruderalfluren an der Wiesenstraße und den neu zu entwickelnden Strandwallbereichen. Durch die Anlage von Versickerungs- bzw. Rückhaltegräben kommt es hier zu Überprägungen bereits stark überprägter Böden. Gleichzeitig können vielfältige Standorte entwickelt werden.

Die öffentliche Nutzung führt zur Ausbildung unterschiedlich geprägter Standorte, die zu einer größeren Artenvielfalt führen. Ansaat, Düngung und Pflanzenschutzmittel führen dagegen zu einer ungewünschten Nivellierung der Standorte.

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 auf jeden Fall eine sichere Evakuierung durchgeführt werden kann.

Die Evakuierung des Gebietes wird über eine Festsetzung der Mindesthöhe der Fahrbahnen der Straßen auf 2,00 m über NN sichergestellt.

In allen Baugebieten werden das Erdgeschossniveau sowie die unterste Ebene, in 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 gesamte Plangebiet 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 62 werden die Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für die geplanten Baugebiete nur im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes überschritten. Danach liegt der maßgebliche Außenraumpegel nach DIN 4109 auf der Nordseite der geplanten Gebäude in diesem Baugebiet bei rund 55 bis 60 dB(A).

Für diese Werte sind für die schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Fenster der Schallschutzklasse 3 (SSK 3) erforderlich. Diese passiven Lärmschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet (WA) textlich festgesetzt.

Zum Schutz des Reinen Wohngebietes vor Immissionen, verursacht durch An- und Abfahrverkehre zu den ausgewiesenen Stellplätzen im Süden des Allgemeinen Wohngebietes, wird eine Lärmschutzwand von 2,00 m Höhe in Form eines Pallisadenzaunes festgesetzt.

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 Dachformen und Dachmaterialien eingeschränkt. Abgeleitet von den Bestandsgebäuden werden die Dacheindeckungen für die Hauptgebäude auf rote Dachpfannen beschränkt. Untergeordnete Bauteile können auch eine Blecheindeckung erhalten. Als Dachformen sind nur Sattel- und Pultdächer zugelassen. Ausnahmen hierzu sind nur für die eingeschossigen Bauteile innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) und die Garagen und Carports festgesetzt, die auch mit Flachdächern realisiert werden können.

Die Dachneigungen in den Reinen Wohngebieten (WR) werden in Abhängigkeit von der Geschosshöhe festgesetzt, um dadurch eine relativ einheitliche Baumasse der Gebäude auf den Grundstücken zu gewährleisten. Für eingeschossige Gebäude wird die Dachneigung entsprechend diesem Planungsziel auf den Bereich zwischen 40° und 55° beschränkt, für zweigeschossige Gebäude auf den Bereich zwischen 15° und 30°.

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

Um eine einheitliche Gestaltung der Verkehrsflächen im Planungsgebiet sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die Gehwege auf den privaten Grundstücken, für die ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt wird, mit den gleichen Materialien und auf die gleiche Weise zu gestalten sind, wie die angrenzenden Gehwege innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

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 Allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Sondergebiet „Ferienhäuser“ nur an den Stätten der Leistung errichtet werden dürfen. In den Reinen Wohngebieten (WR) sollen keine Werbeanlagen aufgestellt werden, um die einheitliche Gestaltung der Wohnstraßen und den Wohncharakter des Gebietes nicht zu beeinträchtigen.

Einfriedungen

Die Wohnstraßen in den Reinen Wohngebieten (WR) sollen räumlich gefaßt werden und einheitlich gestaltet werden. Um dieses Planungsziel zu erreichen, wird festgesetzt, dass auf allen Grundstücken zu den öffentlichen Verkehrsflächen Laubholzhecken anzulegen mit einer max. Höhe von 1,00 m sind. Um die für die einheitliche Gestaltung notwendige Reduzierung der Arten der Hecke und ihre Qualität sicherzustellen, wird eine vier Arten umfassende Artenlist und die Pflanzqualität der Heckenpflanzen festgesetzt.

Wendemöglichkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche A1 und dem Sondergebiet „Ferienhäuser“ sind insgesamt drei Wendekreise mit einem Durchmesser von 19 bis 21 m für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge festgesetzt, die in die gestalterisch in die Grünflächen integriert werden sollen. Aus diesem Grunde wird zur Befestigung dieser Flächen ausschließlich Schotterrasen zugelassen.

3.12 Spielplätze

Der Strand ist für Kinder und Jugendliche die wichtigste und attraktivste Spielmöglichkeit innerhalb des Planungsgebietes. Zusätzlich sind die öffentlichen Grünflächen A1 und A2 bespielbar.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 62 am Ende der Straße Auf der Pelzerwiese ist ein Spielplatz, ebenfalls unmittelbar an der Strandpromenade, geplant.

4.0 Auswirkungen der Planung

4.1 Umweltverträglichkeit der Planung (Kurzfassung des Umweltberichtes)

Rechtliche Grundlagen / Methodik

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 21. Juli 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 Vorhabenwirkungen 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.

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 Vorhabenstandort verpflichtet.

Als wesentlich voneinander abweichende Konzepte wurden der Städtebauliche Rahmenplan mit B-Plan 62 von Stadt + Dorf (1997) sowie das Städtebauliche Konzept von tönies + schröter + jansen / TGP (2002) 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.

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, auf Grund der Ergebnisse der „Standortbezogenen Verkehrsanalyse mit Lärmabschätzung“ des Büros Höger und Partner, 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 auf Grund 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 im B-Plan Nr. 61)
- Optische Gestaltung des Straßenraumes/Fahrbahnbelages zur Lenkung des Erholungsverkehrs und damit Minderung von Suchverkehr (Realisierung während der Baumaßnahme)
- Anlage der Erschließungsstraßen auf 2,00 m über NN (Festsetzung im B-Plan)
- Errichtung der Wohn- und Ferienhausbebauung auf 2,00 m über 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, von fünf Vorkommen der gefährdeten Echten Hundszunge, zweier Vorkommen der gefährdeten Art Kronloses Mastkraut und jeweils eines der Nickenden Distel und der Sigmarswurz sowie kleinflächig gem. § 15a geschützte 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 (Geltungsbereich B-Plan 62) 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 z.T. gemindert werden können.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erhalt und Schutz der gem. § 15a geschützten trockenen und feuchten Ruderalfluren und Küstendünen mit hoher Bedeutung sowie des geschützten Erlenbruchwaldes mit mittlerer Bedeutung (Festsetzung im B-Plan)
- 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 61)
- Standort des Gebäudes in unter Berücksichtigung des zu erwartenden Schattenwurfes ausreichendem Abstand zu den empfindlichen Flächen (Festsetzung im B-Plan 61)
- Überprüfung der Realisierungsmöglichkeiten für eine Strandsperrung außerhalb der konzessionierten Zeit während der Rastzeiten (Mitte September bis Ende April) im Bereich des östlich der Sauna gelegenen Strandabschnittes. Da eine Strandsperrung aus wichtigen Gründen des Naturschutzes nur seitens der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen werden darf, kann die Stadt Neustadt eine solche Regelung nicht verbindlich zusagen. (Realisierung in Abstimmung mit der UNB)

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 auf Grund der geringen Empfindlichkeit der 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 tie-

fer 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-Plangeltungsbereich 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)
- Reinigung 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, max. zweigeschossige Einfamilien- bzw. eingeschossige Ferienhäuser, kommt es auf den betroffenen Flächen sowie auf den an den geplanten Hotelkomplex angrenzenden Dünenbereichen zu einer Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes überwiegend mit mittlerer Beeinträchtigungsintensität.

Im Bereich des ehemaligen Bundeswehrstandortes sowie durch die geplante Ferienhausbebauung im Nordosten sind keine bzw. nur geringe 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.

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. 59.710 m² Vollversiegelung die im Verhältnis 1:0,5 ausgeglichen werden.

Es ergibt sich ein Ausgleichbedarf von 29.855 m², der durch die vorgesehenen Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen M1 und M2 des B-Planes Nr. 61 sowie A1, A2 und A3 des B-Planes Nr. 62 mit insgesamt 35.650 m² anrechenbarer Fläche 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

Flächenhaft 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 trockener Standorte mit 850 m², sowie Gehölzgruppen von insgesamt 2.615 m². Gem. Runderlass ergibt sich für die Flächen ein Ausgleichsverhältnis von 1:1.

Weiterhin können 12 gem. Baumschutzsatzung geschützte Einzelbäume mit einem Stammumfang von mind. 15 cm (10 Pappeln und 2 Eichen) nicht zur Er-

haltung festgesetzt werden. Sie sind durch Neuanpflanzungen auszugleichen. Es ergibt sich für die Eingriffe in Arten- und Lebensgemeinschaften ein Ausgleichserfordernis von 3.465 m² und die Pflanzung von Einzelbäumen in mind. gleicher Anzahl des Verlustes. Durch die Pflanzung von mind. 155 großkronigen Einzelbäumen im Straßenraum, die Anlage von mind. 2.615 m² Gehölzflächen und die Strandwallentwicklung auf mind. 850 m² auf den Ausgleichsflächen A1, A2 und A3, wird das Ausgleichserfordernis 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 geplante Bebauung ist mit einem ausreichenden Abstand zu bestehenden Nutzungen festgesetzt, der eine gegenseitige Beeinträchtigung ausschließt. Zwischen dem Reinen Wohngebiet im Westen des Planungsgebietes und den anschließenden Gebäuden der sozialen Kindereinrichtungen liegt ein mindestens 50 m breiter unbebauter Bereich.

Das Sondergebiet Ferienhäuser ist vom Reinen Wohngebiet durch eine mindestens 30 m breite Grünfläche getrennt, die Konflikte auf Grund der unterschiedlichen, benachbarten Nutzungen ausschließt.

Die Erschließung des Sondergebietes „Ferienhäuser“ erfolgt direkt über die Hauptstraßen, Pelzerhakener Straße und Wiesenstraße. Durchgangsverkehre durch die Reinen Wohngebiete sind somit ausgeschlossen.

Die Erschließung der frequentierten, zentralen Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt von der Platzseite. Ein rund 5,00 m breiter Grünstreifen und eine 2,00 m hohe Lärmschutzwand an den Grundstücksgrenzen zu den Reinen Wohngebieten (WR) bieten zusätzlichen Schutz und schaffen eine klare räumliche Trennung der unterschiedlichen Nutzungen.

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 Neustadt i.H. 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 von Verkehrslärm somit nicht erforderlich.

4.4 Flächenbilanz

Reines Wohngebiet (WR)	ca. 24.500,00 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 4.200,00 m ²
Sondergebiet Ferienhäuser (SO) – ohne priv. Grünfläche	ca. 49.800,00 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 4.700,00 m ²
Verkehrsflächen	ca. 14.000,00 m ²
Öffentliche Grünflächen incl. Strandfläche	ca. 99.575,00 m ²
Summe	ca. 196.775,00 m²

4.5 Kosten

4.5.1 Kostenschätzung Erschließung

Öffentliche Erschließung

Verkehrsflächen	ca.	1.070.000,00 EUR
Hochwasser-Schutz Verkehrsflächen	ca.	30.000,00 EUR
Abwasseranlagen	ca.	635.000,00 EUR
Versorgungsanlagen (Eltr., WV, Beleuchtung)	ca.	195.000,00 EUR
Summe	ca.	1.930.000,00 EUR

Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Sondergebietes

Verkehrsflächen (privat)	ca.	550.000,00 EUR
Hochwasser-Schutz Verkehrsflächen	ca.	50.000,00 EUR
Abwasseranlagen	ca.	475.000,00 EUR
Versorgungsanlagen (Eltr., WV, Beleuchtung)	ca.	175.000,00 EUR
Summe	ca.	1.250.000,00 EUR

Hochwasserschutz private Grundstücke

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	250.000,00 EUR
Sondergebiet Ferienhäuser (SO)	ca.	510.000,00 EUR
Summe	ca.	760.000,00 EUR

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kosten für externe Erschließung (z.B. Druckerhöhung, Netzvorstreckung etc.) erforderlich.

Summe Gesamtinvestitionen ca. **3.940.000,00 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 im Straßenraum			
1.1 Straßenbaumpflanzung, Hochstamm, mind. 3xv., StU 16/18 82 St.	Euro	225,00	Euro 18.450,00
1.2 Baumpflanzung an Stellplätzen, Hochstamm, mind. 3xv., StU 16/18 13 St.	Euro	225,00	Euro 2.925,00
1.3 Bepflanzung der Baumscheiben mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden (Vegetationsfläche pro Baum ca. 6 m ²) 490 m ²	Euro	8,50	Euro 4.165,00
Gesamt 1.			Euro 25.540,00
		Einzelpreis - netto -	Gesamtpreis - netto -
2. Öffentliche Grünflächen / Ausgleichsflächen			
2.1 Einzelbäume, Hochstamm, mind. 3xv., StU 16/18 37 St.	Euro	225,00	Euro 8.325,00
2.2 Gehölzpflanzungen (leichte Heister, leichte Sträucher) 1.200 m ²	Euro	3,50	Euro 4.200,00
2.3 Aufnahme von Versiegelungen Psch.	Euro	1.500,00	Euro 1.500,00
Gesamt 2.			Euro 14.025,00
		Einzelpreis - netto -	Gesamtpreis - netto -
3. Sondergebiet Ferienhäuser incl. Private Grünflächen			
3.1 Einzelbäume, Hochstamm, mind. 3xv., StU 16/18 122 St.	Euro	225,00	Euro 27.450,00
3.2 Gehölzpflanzungen (leichte Heister, leichte Sträucher) 2.500 m ²	Euro	3,50	Euro 8.750,00
3.3 Bodenmodellierungen zur Anlage von Retentionsmulden 7.000 m ²	Euro	3,00	Euro 21.000,00
3.4 Ansaat von Landschaftsrasen (viermalige Mahd/ Jahr, Abtransport des Mähgutes) 5.000 m ²	Euro	2,00	Euro 10.000,00
Gesamt 3.			Euro 67.200,00

		Einzelpreis - netto -		Gesamtpreis - netto -
4.	Mischgebiet			
4.1	Einzelbäume, Hochstamm, mind. 3xv., StU 16/18 9 St.	Euro	225,00	Euro 2.025,00
Gesamt 4.				Euro 2.025,00
		Einzelpreis - netto -		Gesamtpreis - netto -
5.	Wohngebiet			
3.1	Einzelbäume, Hochstamm, mind. 3xv., StU 16/18 17 St.	Euro	225,00	Euro 3.825,00
3.2	Gehölzpflanzungen (leichte Heister, leichte Sträucher) 400 m ²	Euro	3,50	Euro 1.400,00
Gesamt 5.				Euro 5.225,00
Zusammenstellung B-Plan Nr. 62				
1.	Pflanzung im Straßenraum			Euro 25.540,00
2.	Öffentliche Grünflächen / Ausgleichsflächen			Euro 14.025,00
3.	Sondergebiet Ferienhäuser			Euro 67.200,00
4.	Mischgebiet			Euro 2.025,00
5.	Wohngebiet			Euro 5.225,00
6.	Unvorhergesehenes			Euro 8.000,00
	Gesamt netto			Euro 122.015,00
	zzgl. 16 % MwSt.			Euro 19.522,40
	Gesamt brutto			Euro 141.537,40
	Gesamt brutto gerundet			Euro 142.000,00

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.

tönies + schroeter + jansen
freie architekten gmbh