

FFH-Vorprüfung

**zum Bebauungsplan Nr. 74 der Stadt Neustadt i. H.,
Kreis Ostholstein**

**für ein Gebiet in Pelzerhaken zwischen der Strandallee,
dem Dünenweg, der Straße Zum Leuchtturm und der
Ostsee;
„ehemaliges Schullandheim Göttingen“**

Planung: **neuvia - ingenieure und architekten
Dipl.-Ing. Enno Meier-Schomburg**

freier Landschaftsarchitekt, BDLA
Oetjendorfer Kirchenweg 28
22955 Hoisdorf
E-Mail: meier-schomburg@neuvia.de



Bearbeiter: Dipl.-Ing. agr. Sonja Meier-Schomburg
Dipl.-Ing. Enno Meier-Schomburg

28. November 2012,
ergänzt 13.05.2013

Inhalt

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Einleitung..... | 3 |
| 2 | Grundlage..... | 4 |
| 3 | FFH-Gebiet „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“..... | 5 |
| 3.1 | Allgemeine Beschreibung des Gebietes..... | 5 |
| 3.2 | Darstellung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes (aus Datenblatt)..... | 6 |
| 4 | Bestandsdarstellung..... | 9 |
| 5 | Darstellung des Vorhabens..... | 20 |
| 5.1 | Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 74 (Stand: 13.05.2013)..... | 24 |
| 6 | Wirkungsanalyse..... | 26 |
| 6.1 | Mögliche Auswirkungen des Vorhabens..... | 26 |
| 6.2 | Konflikte zum FFH-Gebiet..... | 30 |
| 6.3 | Beeinträchtigungen durch weitere Pläne und Projekte..... | 31 |
| 6.4 | Abschätzung der Erheblichkeit der festgestellten Beeinträchtigungen..... | 31 |
| 6.5 | Vermeidungsmaßnahmen..... | 32 |
| 6.6 | Ausgleichsmaßnahmen..... | 32 |
| 7 | Ergebnis..... | 32 |

1 Einleitung

Die Stadt Neustadt i. H. möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 74 die planerischen Voraussetzungen für die Modernisierung der touristischen Beherbergung und die Verbesserung der Infrastruktur in Pelzerhaken schaffen. Die leerstehenden Gebäude des ehemaligen „Schullandheims Göttingen“ in dem Areal zwischen Strandallee, Dünenweg, der Straße „Zum Leuchtturm“ und der Ostsee sollen abgerissen und durch den Neubau von Wohnungen, Ferienwohnungen und/oder einem Hotel sowie die dazugehörigen touristischen Infrastrukturen, wie Läden, Restaurants etc. ersetzt werden.

Das Plangebiet befindet sich im bebauten südöstlichen Teil der Ortslage Pelzerhaken, fußläufig über die Promenade mit dem Ortszentrum verbunden. Die östlich angrenzenden Bereiche sind in den vergangenen Jahren bebaut worden.

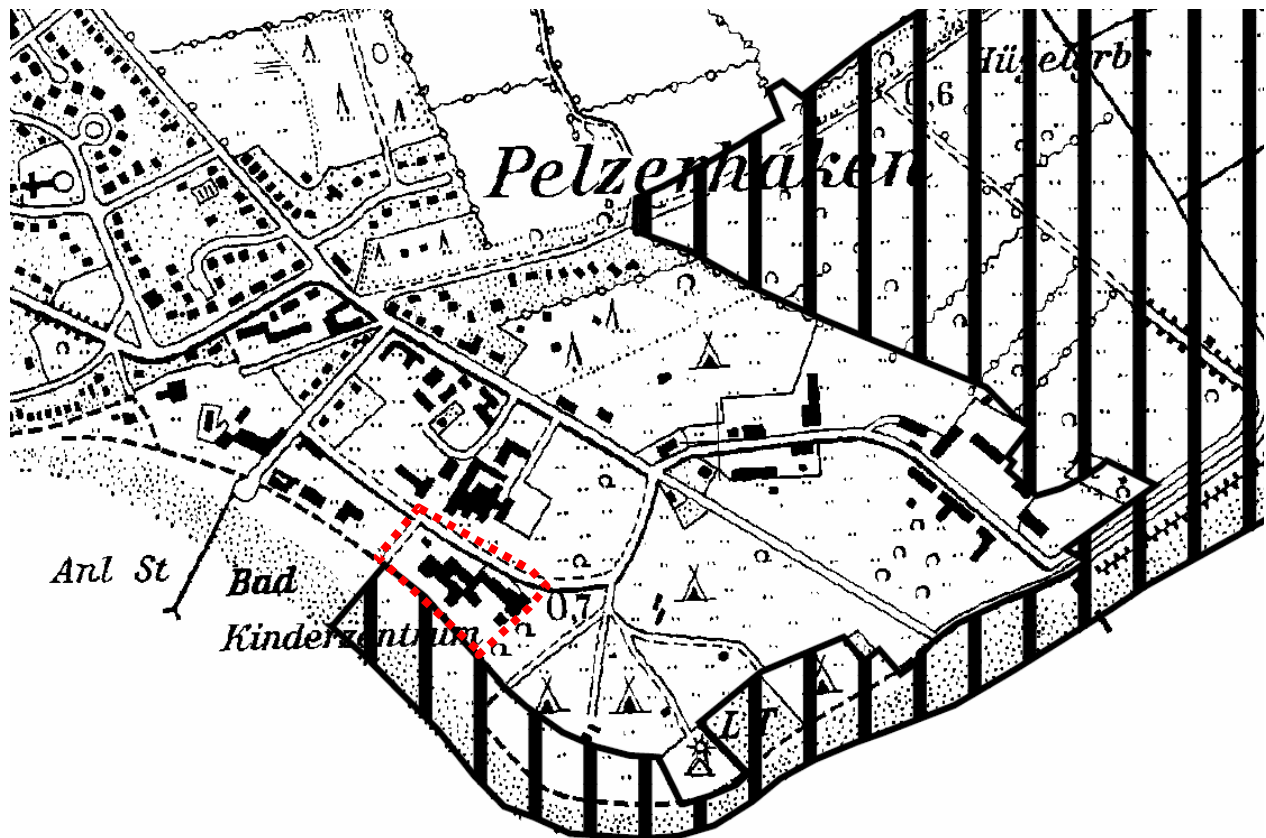


Abb. 1: Geltungsbereich B-Plan (rot umrandete Fläche)

Südwestlich angrenzend liegt das FFH-Gebiet Nr. 1931-391 „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“.

Die Auswirkungen der Planung auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets sind nach einer Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Ostholstein im Rahmen einer FFH-Vorprüfung, näher zu beschreiben.

Betrachtet werden dabei der Raum, den das Vorhaben einnimmt, und sein Einflussbereich im angrenzenden FFH-Gebiet, vor allem im vorgelagerten Dünengürtel.

Im näheren Umkreis des Plangebietes liegen keine weiteren Schutzgebiete, vgl. untenstehende Karte.

Landwirtschafts- und Umweltatlas

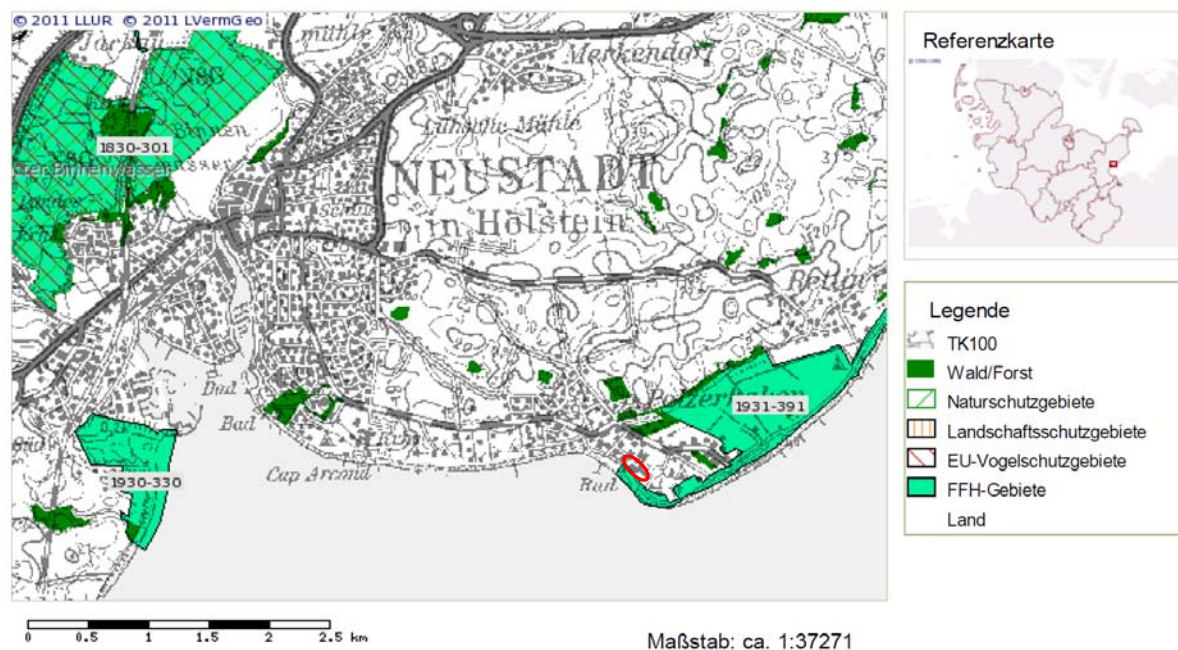


Abb. 2: Schutzgebiete in der Region Neustadt in Holstein
(aus: Geoportal Landwirtschafts- und Umweltatlas, LLUR 2012)
○ Bebauungsplangebiet Nr. 74

Bedeutende Regelungen des europäischen Naturschutzrechtes liegen in der Form der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) vor. Sie sind in der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 in den §§ 31 - 36 festgeschrieben. Das Land Schleswig-Holstein hat die europäischen Regelungen mit den §§ 22 bis 26 des Gesetzes zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.02.2010, umgesetzt.

Das Konzept für dieses Vorhaben wurde im Mai 2013 durch die Stadt Neustadt in Holstein in Zusammenhang mit dem Verzicht auf die bisher geplante Hochwasserschutzanlage geändert. Es wurden der Geltungsbereich auf die Bauflächen verkleinert, die überbaubare Grundstücksfläche für den Bau einer Terrasse von der Grünfläche in die angrenzende Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich – Promenade“ verschoben und Baufenster versetzt. Das FFH-Gebiet befindet sich nur noch außerhalb des Geltungsbereiches. Diese Änderungen des Bebauungsplanes führen zu keiner Veränderung der Art der baulichen Nutzung und auch zu keiner Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzungen. Somit werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

2 Grundlage

Projekte gemäß Nr. 6, 7 und 10 des FFH-Erlasses bzw. § 34 Abs. 1 BNatSchG sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines „Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung“ oder eines „Europäischen Vogelschutzgebietes“ zu überprüfen.

In einer FFH-Vorprüfung wird die Möglichkeit des Auftretens erheblicher Beeinträchtigungen eines Schutzgebiets in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen abgeschätzt.

Kann dieses nicht ausgeschlossen werden, ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Aufgrund ihres vertiefenden Prüfansatzes erlaubt sie die Ermittlung des Maßes einer Beeinträchtigung, d. h. die Klärung der Frage der Erheblichkeit einer Beeinträchtigung und damit Zulässigkeit des Projektes.

3 FFH-Gebiet „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“

3.1 Allgemeine Beschreibung des Gebietes

Das FFH-Gebiet mit einer Größe von 100 ha liegt auf Meereshöhe (0 m üNN) an der Neustädter Bucht im Kreis Ostholstein und umfasst einen Küstenstreifen zwischen Pelzerhaken und Rettin. Es liegt naturräumlich im Bereich des Ostholsteinischen Hügellandes, dessen Hügel nordwestlich dieser tiefliegenden Strandwallebene beginnen, und im Süden des Teillandschaftsraumes Südost-Oldenburg.

Der Bereich des Bebauungsplanes 74 liegt im Bereich der Fremdenverkehrseinrichtungen, inmitten von Ferienunterkünften, Wohnbauflächen, Parkplätzen, Spiel- und Sporteinrichtungen. Östlich des B-Plangebiets wird ein ehemaliges Bundeswehrgelände für Wohnbebauung und touristische Zwecke umgenutzt. Daran schließt sich der Feuchtbereich der Rettiner Wiesen mit einer Campinganlage an.

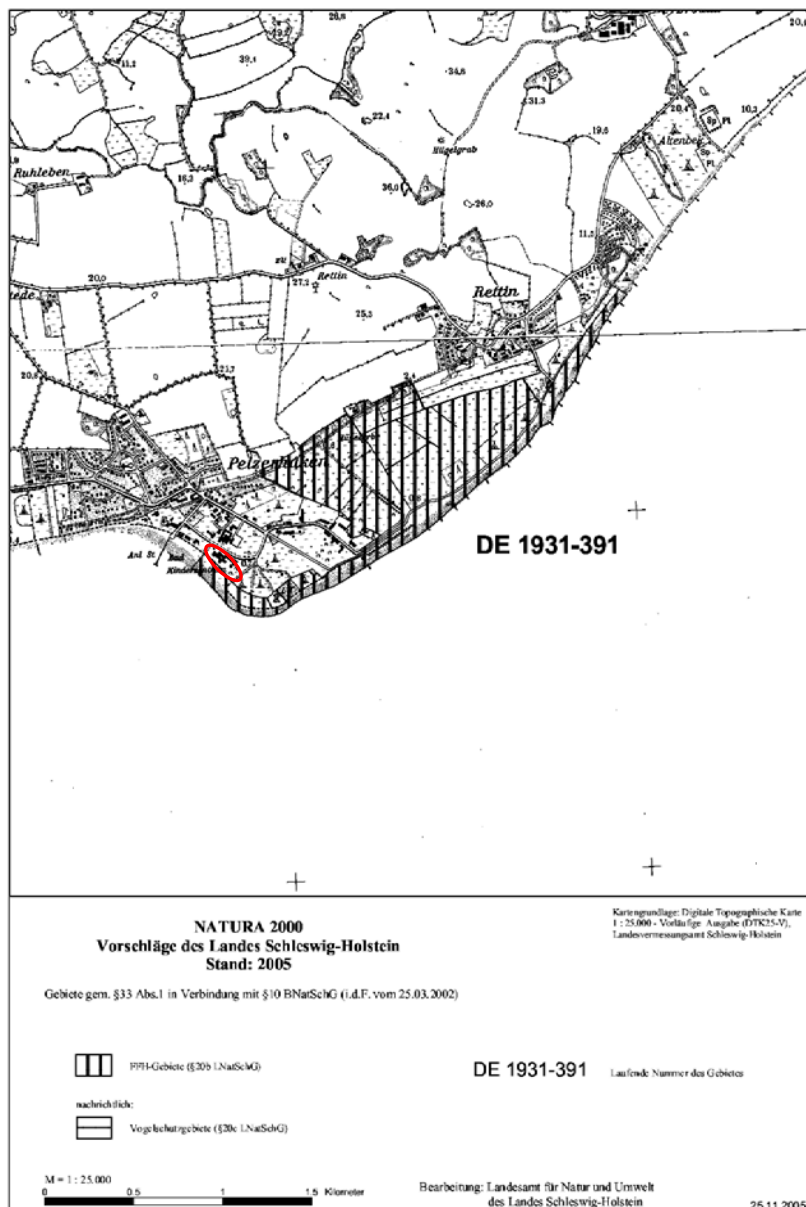


Abb. 3: Lage des Vorhabens 
(aus: Landwirtschafts- und Umweltatlas Geoportal LLUR 2012)

Das Gebiet liegt im Schwerpunktbereich Nr. 293 'Niederungsgebiet östlich Pelzerhaken' sowie einer Nebenverbundachse des landesweiten Schutzgebiet- und Biotopverbundsystems.

Es handelt sich um eine Strandlandschaft mit einer vollständigen Abfolge von ehemaligem, heute bewaldetem Kliff über eine aktuell als Grünland genutzte ehemalige Lagunenniederung bis hin zum Küstendünen-/Strandwallsystem und vorgelagertem Strand, die seit 2010 als FFH-Schutzgebiet festgeschrieben wurde.

Seine Bedeutung liegt in den vorhandenen und entwicklungsfähigen Teilsystemen eines vollständigen Küsten-Strand- und -niederungssystems mit Vorkommen mehrerer Küsten-Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie.

Laut Landschaftsrahmenplan gehört das Gebiet zur geowissenschaftlich schützenswerten 'Strandwallebene vor Pelzerhaken - Rettin'.

Dieser wohnortnahe Strandabschnitt wird intensiv zur Erholung von Bewohnern und Gästen genutzt.

3.2 Darstellung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes (aus Datenblatt)

Das Gebiet ist für die Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung folgender Lebensraumtypen von Bedeutung bzw. von **besonderer Bedeutung**: (*: prioritäre Lebensraumtypen)

| FFH Code | Lebensraumtyp | Fläche-% |
|--------------|--|-------------|
| 1150* | Lagunen des Küstenraumes (Strandseen) | 20 % |
| 1210 | Einjährige Spülsäume | 3 % |
| 2110 | Primärdünen | 0,5 % |
| 2120 | Weißdünen mit Strandhafer <i>Ammophila arenaria</i> | 2 % |
| 2130* | Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen) | 20 % |
| 2160 | Dünen mit <i>Hippophaë rhamnoides</i> | 1 % |
| 2190 | Feuchte Dünentäler | 0,5 % |
| 9130 | Waldmeister-Buchenwald (<i>Asperulo-Fagetum</i>) | 5 % |

Schützenswerte FFH-Arten sind nicht Erhaltungsgegenstand dieses Gebietes.

Erhaltungsziel

Die Erhaltung einer Strandlandschaft mit einer vollständigen Abfolge von ehemaligem, heute naturnah bewaldetem Kliff über einer als Grünland genutzten, aktuell künstlich entwässerten Lagunenniederung in unterschiedlich ausgeprägten Übergängen zum Küstendünen-/Strandwallsystem und vorgelagertem Strand.

Für den Lebensraumtyp 1150* soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.

Ziele für Lebensraumtypen von besonderer Bedeutung:

1150* Lagunen des Küstensaumes (Strandseen)

Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung

- vom Meer beeinflusster ausdauernd oder zeitweise vorhandener Gewässer und deren Verbindungen zur Ostsee,
- der weitgehend natürlichen hydrophysikalischen und hydrochemischen Gewässer-Verhältnisse und Prozesse und der hydrologischen Bedingungen in der Umgebung der Gewässer,
- der prägenden Sediment-, Strömungs- und Wellenverhältnisse im Küstenbereich sowie der durch diese bewirkten Morphodynamik,
- weitgehend störungsfreier Küstenabschnitte,

- der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen v. a. der ökologischen Wechselwirkungen mit amphibischen Kontaktlebensräume wie Salzwiesen, Stränden, Hochstaudenfluren, Röhrichten, Pioniergesellschaften und Mündungsbereichen.

2120 Weißdünen mit Strandhafer *Ammophila arenaria*

2160 Dünen mit *Hippophae rhamnoides*

Erhaltung

- der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen,
- der natürlichen Dünenbildungsprozesse,
- der Mosaikkomplexe mit anderen charakteristischen Lebensräumen bzw. eingestreuten Sonderstrukturen wie z. B. Sandflächen, Sandmagerrasen, Abbruchkanten einschließlich kleinflächig vorgelagerten Kies- und Geröllflächen teilweise mit mehrjähriger Vegetation,
- der natürlichen Sand- und Bodendynamik,
- vorgelagerter, unbefestigter Sandflächen zur Sicherung der Sandzufuhr,
- der natürlichen Bodenentwicklung und der weitgehend ungestörten hydrologischen Verhältnisse,
- von Dünenkomplexen und -strukturen mit Sanddorngebüsch.

2130* Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)

Erhaltung

- reich strukturierter Graudünenkomplexe,
- der Mosaikkomplexe mit anderen charakteristischen Lebensräumen bzw. eingestreuter Sonderstandorte wie z. B. Abbruchkanten, Sandmagerrasen,
- natürlichen Bodenentwicklung und der weitgehend ungestörten hydrologischen Verhältnisse,
- der natürlichen Dünenbildungsprozesse,
- der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen.

9130 Waldmeister-Buchenwald (*Asperulo-Fagetum*)

Erhaltung

- naturnaher Buchenwälder in unterschiedlichen Altersphasen und Entwicklungsstufen und ihrer standorttypischen Variationsbreite im Gebiet,
- natürlicher standortheimischer Baum- und Strauchartenzusammensetzung,
- eines hinreichenden, altersgemäßen Anteils von Alt- und Totholz,
- der bekannten Höhlenbäume,
- der Sonderstandorte (z. B. Findlinge, Steilhänge) und der für den Lebensraumtyp charakteristischen Habitatstrukturen und -funktionen,
- weitgehend ungestörter Kontaktlebensräume wie z. B. Sümpfe/Rieder, Kleingewässer,
- der weitgehend natürlichen Bodenstruktur.

Ziele für Lebensraumtypen von Bedeutung:

1210 Einjährige Spülsäume

Erhaltung

- der weitgehend natürlichen Dynamik an Küstenabschnitten mit Spülsäumen,
- der natürlichen Überflutungen,
- der weitgehend natürlichen Sediment- und Strömungsverhältnisse im Küstenbereich,

- der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen.

2110 Primärdünen

2190 Feuchte Dünentäler

Erhaltung

- der natürlichen Sediment- und Strömungsverhältnisse im Küstenbereich mit frisch angeschwemmten Sänden (2110),
- der natürlichen Sanddynamik und Dünenbildungsprozesse,
- der ungestörten Vegetationsfolge (Sukzession) (2110),
- der Vegetationsbestände ohne Bodenverletzungen (2110),
- der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen,
- feuchter und nasser Dünentäler (2190),
- der ungestörten hydrologischen Verhältnisse, insbesondere des Grundwasserhaushaltes (2190),
- der nährstoffarmen Verhältnisse (2190),
- der dynamischen Dünen- und Dünentalbildungsprozesse,
- der Mosaikkomplexe mit anderen charakteristischen Lebensräumen und der Kontaktlebensräume wie z. B. Dünenheiden, Gebüsche oder vorgelagerte, punktuell von mehrjähriger Vegetation bewachsene Kies- und Geröllstrände.

Gefährdung

Gefährdungen für das Gebiet stellen touristische Einrichtungen, Erschließung der Dünenkämme mit befestigten Wegen, parkähnliche Gestaltung von Dünenbereichen, Strand- und Badebetrieb, Vertrittschäden/Erosion und die Einleitung ungenügend geklärter Abwässer in Gräben der Rettiner Wiesen dar.

Innerhalb des Gebietes stellen folgende Nutzungen negative Belastungen dar:

| Flächenbelastung | Fläche-% Intensität |
|--|----------------------------|
| Forstwirtschaftliche Nutzung | 7 % |
| Fuß- und Radwege | 30 % |
| Straße, Autobahn | 1 % |
| Camping- und Caravanplätze, innerhalb | 3 % |
| Sport und Freizeit (outdoor-Aktivitäten) | 20 % |
| Drainage (Trockenlegung der Fläche) | 25 % |
| Änderung des hydrologischen Regimes und Funktionen | 60 % |
| Küstenschutzmaßnahmen (Tetrapoden, Verbau) | 5 % |

4 Bestandsdarstellung

Das Plangebiet befindet sich im Küstenbereich an der Lübecker Bucht östlich der Ortslage Pelzerhaken am Dünenweg, etwa 200 m vom Ortszentrum und dem Seesteg entfernt. Es verläuft von Nordwest in Richtung Südost, parallel zur Uferlinie der Ostsee (vgl. Abb. unten).

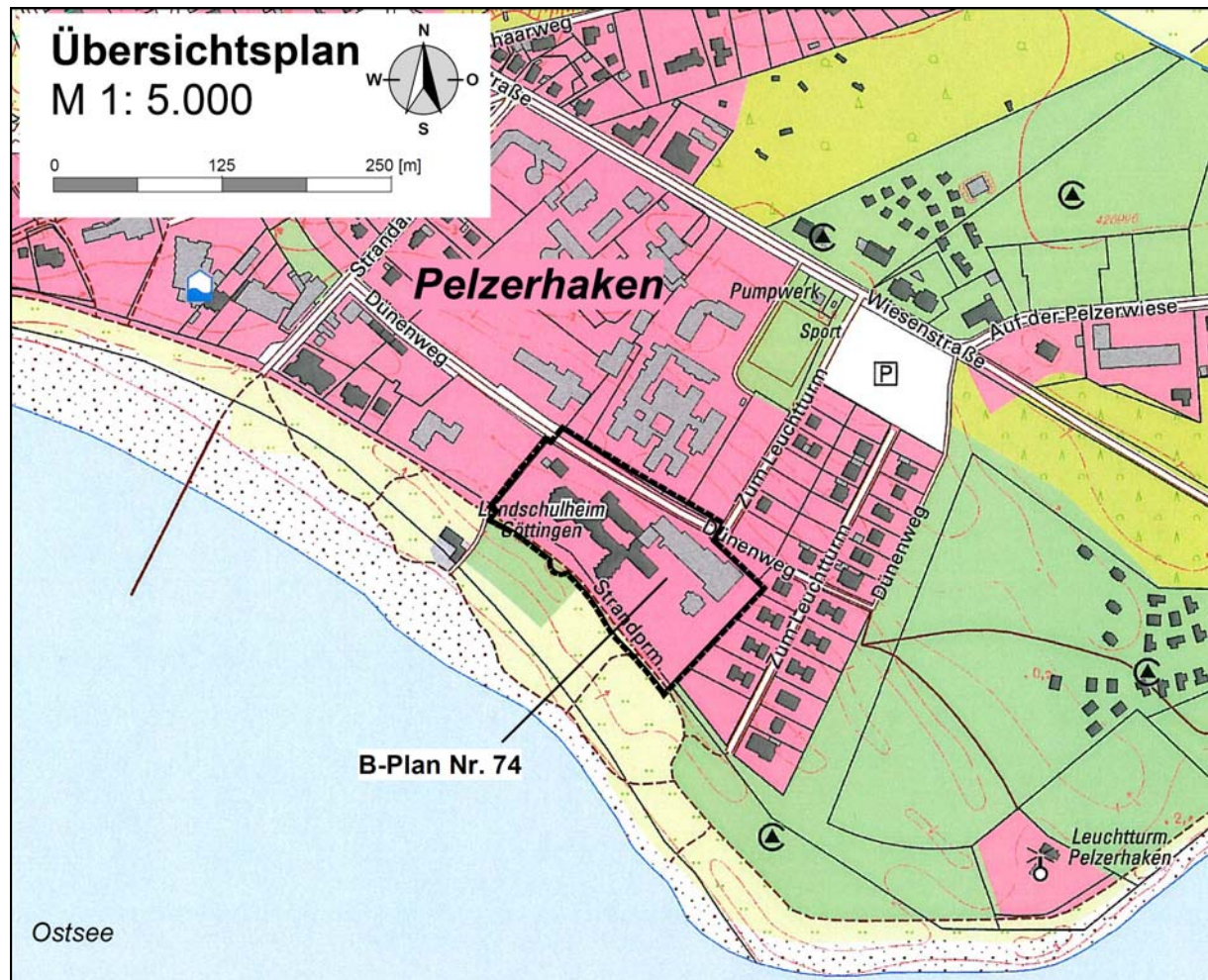


Abb. 4: Übersichtsplan mit Lage des B-Plangebietes Nr. 74 (entnommen dem B-Plan der Innenentwicklung Nr. 74, Stadtplanung kompakt, Stand: 02.05.2013)



Abb. 5: Untersuchungsraum mit Grundstück des leerstehenden Schullandheims und angrenzenden Flächen (Google Earth, Aufnahme von 1/2010)

Es ist z. Zt. noch bebaut mit einem leerstehenden Schullandheim, ehemals „Schullandheim Göttingen“. Dieser Gebäudekomplex aus vielen, meist über einstöckige Flachdachgebäude miteinander verbundenen Einzelgebäuden, zieht sich auf einer Breite von 170 m über das Grundstück. Die höchsten Gebäude, z. B. das Bettenhaus, sind zweistöckig mit darauf ausgebautem Dachgeschoss. Am südöstlichen Ende des Grundstückes liegt die Turnhalle mit der Giebelseite zur Ostsee, in Seerichtung davor eine Villa. Vor dieser Villa liegt seeseitig in der äußersten Ecke des Grundstückes ein 30 x 45 m großes Basketballfeld, eingeschlossen durch einen hohen Ballfangzaun. Die Einrichtung befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB und könnte damit jederzeit wieder in Betrieb genommen werden. Die ganze Anlage macht durch den Leerstand einen heruntergekommenen Eindruck. Die Gartenanlage verwildert. Es wachsen hier neben Gartensträuchern (z. B. Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*)), Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), Holunder *Sambucus nigra* und Brombeeren *Rubus*, Birkenaufwuchs *Betula pendula*, Essigbaum *Rhus typhina* und einige etwa 10 m hohe Kiefern *Pinus*. Es befinden sich keine schützenswerten Pflanzen auf dem Gelände.

An der nordwestlichen Grenze verläuft ein 4,50 m breiter Sandweg vom Dünenweg zum Strand. Er bildet die Grenze des FFH-Gebietes und trennt das Plangebiet vom Grundstück der Kurverwaltung, die in einem parkartig gestalteten Garten liegt und einen großen Parkplatz (36 Stellplätze) parallel zum Dünenweg hat. Hinter dem Grünstreifen liegt in den Dünen das Gebäude der DLRG mit Blick auf die Ostsee. In südöstlicher Richtung schließt ein Neubaugebiet mit überwiegend reetgedeckten Doppelhäusern direkt an das Grundstück des ehemaligen Schullandheims an.

Vom Strand der Ostsee ist das Gelände getrennt durch einen Dünenstreifen und eine uferparallel verlaufende Grünanlage mit öffentlichem Spielplatz (große Holzkletterkonstruktionen, Torwand aus Holz mit Fanggitter, Seilbahn und Schaukel) im nordwestlichen Teil und im südöstlichen Teil durch eine Rasenfläche mit Basketballkorb.



Abb. 6: Spielplatz an der Strandpromenade nahe des DLRG-Hauses



Abb. 7: Spielwiese mit Basketballkorb an der Strandpromenade im nordwestlichen Teil des Plangebietes, Blick nach Nordwest, Richtung DLRG-Haus

Die Dünen sind in dem Grünstreifen mit gepflegtem Rasen überzogen, nur an den vielgenutzten Bereichen des Spielplatzes kommt der Dünensand flächig wieder zum Vorschein und bildet den Fallschutzbereich für die Spielgeräte. Fast direkt an der Grundstücksgrenze des ehemaligen Schullandheims verläuft die Strandpromenade. Die Strandpromenade ist ein gepflasterter 4,50 m breiter, beleuchteter Weg mit Holzbänken und Papierkörben. Alle anderen Wege im Grünstreifen sind 4 m breite Sandwege mit wassergebundener Decke. Auf Höhe des zentralen Teils des ehemaligen Schullandheims ist auf der Strandpromenade ein runder Platz (Durchmesser etwa 15 m) eingerichtet worden. Wegbegleitend ist die Strandpromenade überwiegend mit Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), Finger-

strauch (*Potentilla fruticosa*) und Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*), Zwergweiden (*Salix purpurea* var. *nana*) bewachsen. In dem Grünstreifen befinden sich weiterhin Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Holunder (*Sambucus nigra*), Weide (*Salix alba*), Pappel (*Populus spec.*), Rosen mit Hagebutten (*Rosa spec.*) u. a.. Diese eben beschriebene für Spiel- und Sportzwecke genutzte Grünfläche zwischen Ostseestrand und Schullandheim-Grundstück liegt bereits im FFH-Gebiet.

Sie ist in der aktuellen Kartierung (siehe folgender Abschnitt) als Biotoptyp SPi „Intensiv gepflegte Grünanlage“ eingestuft worden und bereits seit vielen Jahren in dieser Nutzungs- und Pflegeform als Schnittrassen anzutreffen. Diese Einstufung wurde 2013 bestätigt.¹

Im Plangebiet gibt es zwei Strandübergänge: Einer liegt in der Nähe des DLRG-Gebäudes angrenzend an die nordwestliche Seite des Plangebiets. Er führt als Holztreppe/-bohlenweg mit Geländer vom Spielplatz über die hier 23 m breiten dicht bewachsenen Dünen zwischen Strandhafer (*Ammophila arenaria*) und Sanddorngebüsch (*Hippophae rhamnoides*) zu einem etwa 0,5 m hoch aufgeständerten 2,40 m breiten Bohlenweg, der in geschwungener Linie seeseitig meist entlang des Dünenfußes auf dem Strand geführt wurde. In einem Abstand von 100 m führt der andere Strandübergang auf Höhe des südöstlichen Teils des Plangebietes, ausgehend von einem Sandweg, der von der Strandpromenade abzweigt, mit Betonplatten befestigt über die Graudünen. Der Dünenstreifen ist hier 43 m breit und mit Strandhafer (*Ammophila arenaria*) bewachsen. Auch dieser Strandübergang führt auf den Bohlenweg am Strand. Dieser Bohlenweg hat landseitig ein Geländer und Papierkörbe, seeseitig Poller mit integrierten Leuchten. An einigen Stellen buchtet der Bohlenweg aus, um einer Holzbank Raum zu geben.



Abb. 8: Bohlenweg am Strand entlang der Dünen

¹ Abstimmung mit Vor-Ort Termin zwischen der Stadt Neustadt in Holstein und den beteiligten Behörden (UNB und LLUR) am 02.05.2013 (telefonische Mitteilung 08.05.2013)

Biotoptypenstruktur

Die Flächen wurden 2011 im Auftrag der Stadt Neustadt im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens des Bauvorhabens Hochwasserschutz Neustadt in Holstein OT Pelzerhaken vom Landschaftsarchitekturbüro TGP² und weiteren beauftragten Büros mit Biotoptypenkartierung, FFH-Lebensraumkartierung und Pflanzenarten der Roten Liste erfasst. Das dadurch zur Verfügung stehende Datenmaterial (Planfeststellungsunterlage Pelzerhaken) konnte zur Erstellung dieser FFH-Vorprüfung genutzt werden.

Bei diesen intensiven Erfassungen wurden keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Tierarten kartiert.

Die Daten der Erfassung für das Hochwasserschutzbauwerk werden nur für einen Teilbereich, der den Bereich des Bebauungsplans 74 und seines möglichen Einflussbereiches umfasst, aus dem Datenmaterial für den weiträumiger gefassten Untersuchungsraum des Vorhabens Hochwasserschutz entnommen.

Die im Untersuchungsraum (B-Plangebiet) vorkommenden Biotoptypen sind in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Tabelle 1: Biotoptypen im Untersuchungsraum mit Angabe des gesetzlichen Schutzes nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG und naturschutzfachlicher Einstufung/ Bedeutung

| Code | Biotoptyp und Nutzungstyp | naturschutzfachliche Einstufung / Bedeutung nach Orientierungs-LNatSchG | geschützt nach BNatSchG/ LNatSchG § 21 |
|------------------------------|--|---|--|
| Meer- und Meeresküste | | | |
| KF | Flachwasserzonen | 3-5 | - |
| KSs | Sandstrand | 3 | - |
| KDw | Weißdüne | 5 | x |
| KDg | Graudüne | 5* | x |
| KDw,g | Misch-/Übergangsbiotop aus Weißdüne und Graudüne | 5* | x |
| KDw,hh | Weißdüne mit lockerem Sanddorngebüsch | 5 | x |
| KDw,hl | Weißdüne mit lockeren Pioniergehölzen | 5 | x |
| KDg,hh | Graudüne mit lockerem Sanddorngebüsch | 5* | x |
| KDg,hl | Graudüne mit lockeren Pioniergehölzen | 5* | x |
| KDh | Gehölzbestandene Dünen | - | - |
| KDhh | Dünen mit <i>Hippophae rhamnoides</i> (Sanddorn) | 4-5 | x |
| KDhf | Küstendünen mit naturfernen Gehölzbeständen | 4 | x |

² TGP Trüper Gondesen Partner Landschaftsarchitekten BDLA 2012: UVS zur „Küstensicherung und Hochwasserschutz in der Gemeinde Pelzerhaken, Stadt Neustadt und Promenade Rettin“, S. 35 ff., Lübeck, 28.06.2012

| Siedlungsbiotope | | | |
|------------------------------------|--|-----|---|
| SB | Biotope der gemischten Bauflächen/Stadtgebiete | 1-2 | - |
| SPI | Intensiv gepflegte Grünanlagen | 2 | - |
| SEK | Kinderspielplatz | 1-2 | - |
| Biotope der Verkehrsanlagen | | | |
| SVpr | Promenade/Strandweg | 1-2 | - |
| SVw | Weg, Strandzugang | 1-2 | - |

Bew. OR: naturschutzfachliche Bewertung gemäß Orientierungsrahmen Straßenbau (2004)

5*: herausragend hohe naturschutzfachliche Bedeutung

5: sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung

4: hohe naturschutzfachliche Bedeutung

3: mittlere naturschutzfachliche Bedeutung

2: mäßige naturschutzfachliche Bedeutung

1: geringe naturschutzfachliche Bedeutung

Die naturschutzfachliche Bewertung/Einstufung der Bedeutung wurde anhand der Wertstufen gemäß des Orientierungsrahmens Straßenbau, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr S-H / Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Forsten S-H, 2004, vorgenommen:

Erläuterungen zur naturschutzfachlichen Bedeutung/Naturschutzfachliche Bewertung gemäß Orientierungsrahmen

5 = sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung

stark gefährdete und im Bestand rückläufige Biotoptypen mit hoher Empfindlichkeit und zum Teil sehr langer Regenerationszeit, Lebensstätte für zahlreiche seltene und gefährdete Arten, meist hoher Natürlichkeitsgrad und extensive oder keine Nutzung, kaum oder gar nicht ersetzbar/ausgleichbar, unbedingt erhaltenswürdig.

4 = hohe naturschutzfachliche Bedeutung

mäßig gefährdete, zurückgehende Biotoptypen mit mittlerer Empfindlichkeit, lange bis mittlere Regenerationszeiten, bedeutungsvoll als Lebensstätte für viele, teilweise gefährdete Arten, hoher bis mittlerer Natürlichkeitsgrad, mäßige bis geringe Nutzungsintensität, nur bedingt ersetzbar, möglichst erhalten oder verbessern.

3 = mittlere naturschutzfachliche Bedeutung

weit verbreitete, ungefährdete Biotoptypen mit geringer Empfindlichkeit, relativ rasch regenerierbar, als Lebensstätte mittlere Bedeutung, kaum gefährdete Arten, mittlerer bis geringer Natürlichkeitsgrad, mäßige bis hohe Nutzungsintensität, aus der Sicht des Arten- und Biotopschutzes Entwicklung zu höherwertigen Biotoptypen anstreben, wenigstens aber Bestandssicherung garantieren.

2 = mäßige naturschutzfachliche Bedeutung

häufige, stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen, als Lebensstätte geringe Bedeutung, geringer Natürlichkeitsgrad, hohe Nutzungsintensität, allenthalben kurzfristige Neuentstehung, aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege Interesse an Umwandlung in naturnähere Ökosysteme geringerer Nutzungsintensität.

1 = geringe naturschutzfachliche Bedeutung

sehr stark belastete, devastierte bzw. versiegelte Flächen; soweit möglich, sollte eine Verbesserung der ökologischen Situation herbeigeführt werden.

0 = Straßenverkehrsflächen, vollständig versiegelt

Nach dieser naturschutzfachlichen Bewertung sind insbesondere die Biotoptypen der Dünenlandschaft mit sehr hoher und herausragend hoher Bewertung eingestuft. Sie gehören zu den sehr seltenen und empfindlichen Biotoptypen, sind nicht ersetzbar und daher unbedingt zu schützen und zu erhalten. Im Folgenden eine kurze Darstellung der Hauptdüentypen; zwischen diesen Typen gibt es diverse Übergangsbereiche zwischen Weiß- und Graudüne und locker mit Gehölzen bestandene Dünen als Übergangstypen zu den gehölzbestandenen Dünen. Die Breite des Dünengürtels beträgt im Untersuchungsraum zwischen 20 und 50 m.

Vordünen als erstes Stadium der Dünenentwicklung fehlen im Untersuchungsraum völlig, da der Sandstrand intensiv von Erholungssuchenden genutzt wird.

Weißdünen, gehölzarm, mit überwiegend hochwüchsigen, vielfach locker wachsenden Dünengräsern und Sanddynamik sind vorherrschend. Sie befinden sich auf der gesamten Länge des Untersuchungsraumes angrenzend an den Sandstrand im Bereich des hölzernen Promenadenstegs.

Graudünen bilden das Endstadium der Dünenentwicklung und haben in der Regel eine weitgehend geschlossene Vegetation. Sie kann eine niedrigwüchsige Trockenrasenvegetation oder durch Nährstoffeinträge höherwüchsig und wiesenartig sein.

Gehölzbestandene Dünen: Im strandbegleitenden Dünengürtel sind dies vorwiegend **Dünen mit *Hippophae rhamnoides* (Sanddorn)**. Den Sanddornbewuchs findet man vor allem am nordwestlichen Ende des Untersuchungsraumes in der Nähe der DLRG-Station und am südöstlichen Ende auf Höhe des Basketballfeldes des ehemaligen Schulandheims.

Leider verdrängen zunehmend nichteinheimische Pflanzen wie die Kartoffelrose (*Rosa rugosa*) vor allem durch die Ausbreitung mit Wurzeläusläufern und der Bocksdorn die einheimischen Pflanzen. Dadurch werden die mit diesen nicht einheimischen Pflanzen bewachsenen Dünen dem Biotoptyp **Küstendünen mit naturfernen Gehölzbeständen** zugeordnet.

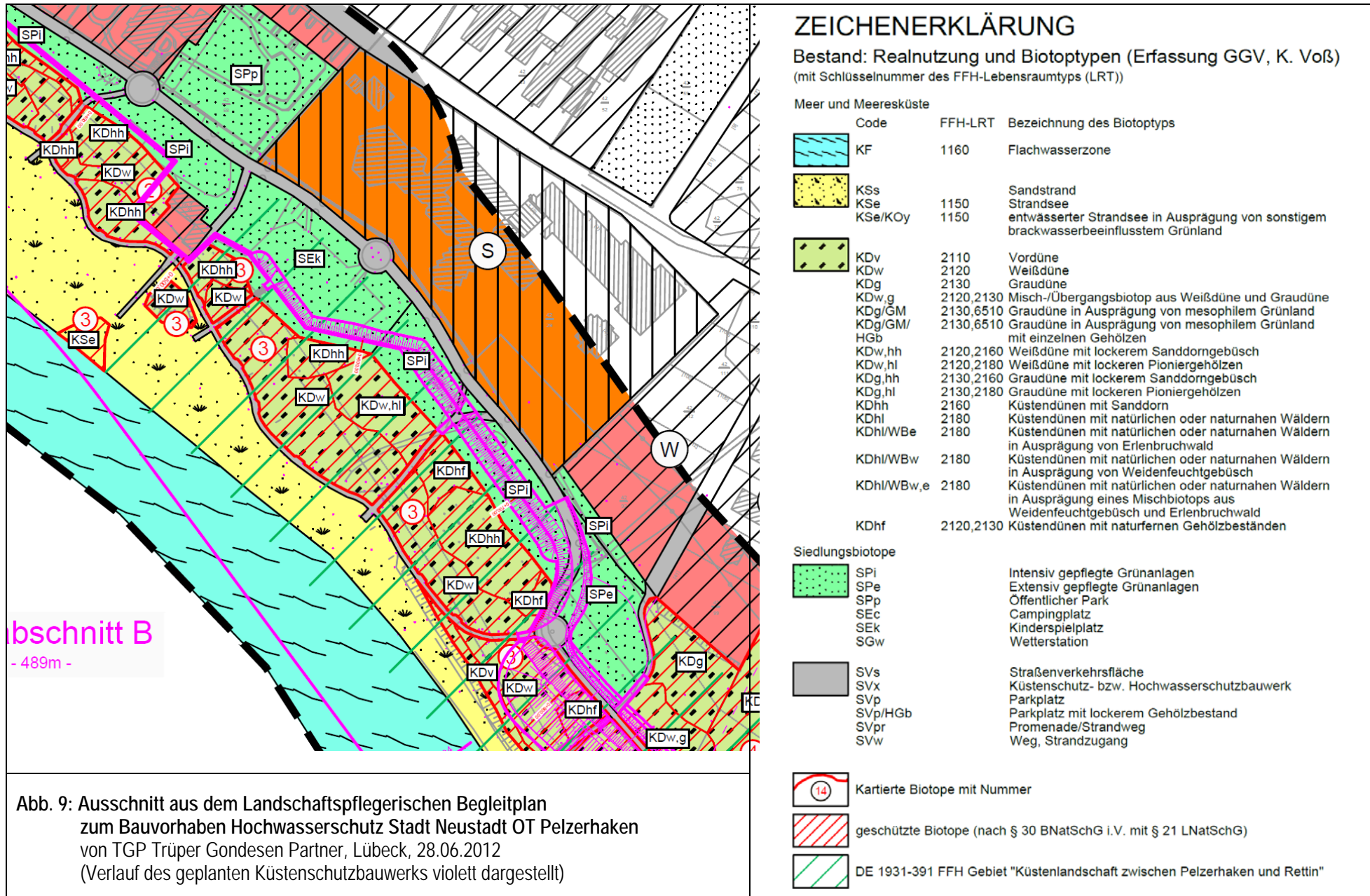


Abb. 9: Ausschnitt aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bauvorhaben Hochwasserschutz Stadt Neustadt OT Pelzerhaken von TGP Trüper Gondesen Partner, Lübeck, 28.06.2012 (Verlauf des geplanten Küstenschutzbauwerks violett dargestellt)

Im Biologischen Fachgutachten Vegetation³ wird der Strand westlich des Leuchtturms (Hauptstrand von Pelzerhaken am Südweststrand des FFH-Gebietes, kartiertes Biotop Nr. 3) folgendermaßen beschrieben (Abschnitt den Untersuchungsraum betreffend hervorgehoben):

„Ein vielfältiger Dünenbereich am Hauptstrand von Pelzerhaken am Südweststrand des FFH-Gebietes mit starker Sanddynamik im Mittel- und Ostteil. Die Dünen sind zu etwa zwei Dritteln gehölzfrei mit vorherrschender Weißdüne. Im Bereich starker Aufsandung ist im Übergang zum Strand ein schmaler Vordünensaum ausgebildet, z. T. in Form übersandeter Steinpackungen. Auch in den Weißdünen treten Übersandungen und Windanrisse auf. **Im stärker festgelegten Nordwestteil ist großflächig ein Vorherrschen unspezifischer hochwüchsiger Gräser zu beobachten sowie eine leichte Ruderalisierung. Hier wurde am strandseitigen Rand des Dünengürtels ein aufgeständertes Holzbohlenweg gebaut. Im Mittelteil treten Übergänge zu Graudüne mit niedrigwüchsiger Vegetation (Sand-Segge, Moos- und Flechten-Aspekte) auf. Diese Bereiche werden durch Kaninchen mit offengehalten. Die fortschreitende Verbuschung geht hauptsächlich von Sanddorn aus.** Am Nordweststrand ist an der Wasserlinie ein kleiner Strandsee mit angespültem Seegras entstanden. **Die biotopspezifische Struktur- und Artenvielfalt ist insgesamt hoch mit etlichen Rote Liste-Arten (9), zugleich sind in erheblichem Umfang unerwünschte Ruderal- und Gehölzarten vorhanden.**“

Als herausragend wertvoll wird der kleine Graudünenbereich herausgestellt.

Charakteristische Pflanzen:

Typische Arten gemäß der Steckbriefe des LANU für FFH-Lebensraumtypen des Strandes und der Dünen:

Gewöhnliches Seegras, Europäischer Meersenf, Kali-Salzkraut, Binsen-Quecke, Baltischer Strandhafer, Gewöhnlicher Strand-Roggen, Sand-Segge (RL V), Rot-Schwingel, Echtes Labkraut, Scharfer Mauerpfeffer, Kriechende Hauhechel (RL V), Küsten-Sanddorn, Eingriffeliger Weißdorn

Weitere Trockenrasenarten:

Rotes Straußgras, Kleiner Sauerampfer, Kleine Bibernelle (RL V), Rundblättrige Glockenblume (RL V), Platterbsen-Wicke (RL V), Gewöhnliches Ferkelkraut

Ruderalarten:

Land-Reitgras, Rainfarn, Acker-Kratzdistel, Große Brennessel, Gundermann, Weiße Lichtnelke, Jakobs-Greiskraut, Schmalblättriges Greiskraut, Kriechendes Fingerkraut, Bittersüßer Nachtschatten, **Gewöhnliche Hundszunge (RL 3)**, Große Fetthenne (RL V), Kanadisches Berufkraut, Gewöhnlicher Reiherschnabel, Schwarzer Nachtschatten, Klebriges Greiskraut, Acker-Winde, Vogelmiere, **Gewöhnlicher Feldsalat (RL 3)**, Behaartes Schaumkraut, Acker-Vergissmeinnicht

Grünlandarten:

Gewöhnlicher Glatthafer, Wiesen-Witwenblume (RL V), Spitz-Wegerich, Wiesen Schafgarbe, Wiesen-Löwenzahn, Wiesen-Knäuelgras

Weitere Gehölze:

Brombeere spec., Schwarzer Holunder, Rose spec., Walnuss (juv.), Kartoffel-Rose, Gemeiner Flieder, Hänge-Birke, Stiel-Eiche (juv.)

Beeinträchtigungen / Defizite:

Fehlen von Vordünen aufgrund der intensiven Strandnutzung, Verbuschung, Anpflanzung exotischer Gehölze, stellenweise leichte Ruderalisierung, Dünenbefestigung mit Steinpackungen, touristische Erschließung durch einen strandseitigen aufgeständerten Holzbohlenweg, z. T. stärkerer Hundekoteintrag

Maßnahmen: Entfernung der exotischen Gehölze, Zurückdrängen der Verbuschung

³ GGV 12/2011: Hochwasserschutz und Promenade Pelzerhaken-Retting, Fachgutachten Vegetation. GGV Freie Biologen, Dr. Klaus Voß, Kiel, 07.12.2011

Naturschutzfachliche Bedeutung:

Je nach Dünen-Biototyp überwiegend sehr hoch (5), Bereiche mit exotischen Gehölzen hoch (4). Herausragend wertvoll sind der kleine Strandsee und der naturnahe Graudünenbereich.

Beeinträchtigungen dieses Dünenbereichs erfolgen durch die intensive Strandnutzung, die Anpflanzung exotischer Gehölze und die Nährstoffanreicherung durch stärkeren Hundekoteintrag, Dünenbefestigung mit Steinpackungen, touristische Erschließung durch einen strandseitigen aufgeständerten Holzbohlenweg. Defizite werden in der Verbuschung und leichten Ruderalisierung gesehen.

Empfohlen werden die Entfernung der nichteinheimischen Gehölze und ein Zurückdrängen der Verbuschung.

Die Bedeutung des Teilgebietes Pelzerhaken für Pflanzenarten der Roten Liste wird von den Biologen als sehr hoch eingeschätzt. Sie bezieht sich in erster Linie auf die gehölzarmen Bereiche des gesamten Dünengürtels, die im Teilgebiet Pelzerhaken auch landseitig der Promenade ausgebildet sind. Die sehr hohe floristische Bedeutung des Dünengürtels ist trotz großer Flächenverluste sowie vielfältiger Beeinträchtigungen der Restflächen wie intensive Strandnutzung, Dünenbefestigung, Zerschneidung durch Wege und Straßen, Bepflanzung mit z. T. exotischen expansiven Gehölzen und Nährstoffeintrag gegeben.



Abb. 10: Trittschäden in den Graudünen



Abb. 11: Kartoffelrose (*Rosa rugosa*) in den Dünen verdrängt einheimische Pflanzen

Pflegemaßnahmen

In der Darstellung des FFH-Gebietes sind Defizite im Erhaltungszustand aufgeführt. Sinnvoll ist die Einführung bzw. Weiterführung verschiedener Maßnahmen. Es handelt sich jedoch um allgemeine Beeinträchtigungen, die nicht im direkten Zusammenhang mit bestimmten Maßnahmen oder Vorhaben in Pelzerhaken stehen:

Erhaltung und Pflege der Bohlenwege, um unkontrolliertes Betreten der Dünen zu vermeiden.

Leinenzwang für Hunde im Bereich der Dünen.

Verpflichtung der Hundehalter zum Einsammeln des verursachten Hundekots, Aufstellen von Tütenspendern.

Ausweitung von Informationen zum Dünenschutz etc..

Verbot der Pflanzung der Kartoffelrose (*Rosa rugosa*) als expansive nichteinheimische Pflanzenart im Umfeld der Dünen, um auch Sameneinträge zu vermeiden.

Zuverlässige Organisation der Müllsammlung und Müllabfuhr im Ortsbereich (ausreichende Bereitstellung von Abfallbehältern, rechtzeitige Leerung, Absammlung von Abfällen vom Boden).

Zur Erhaltung der natürlichen Artenzusammensetzung in den Dünen-Lebensraumtypen ist es unerlässlich, die stark verdrängenden nicht einheimischen Arten, wie Kartoffelrose (*Rosa rugosa*) oder Gemeiner Bocksdorn (*Lycium barbarum*), aus den Dünen zu entfernen.

5 Darstellung des Vorhabens

Die Fläche des Plangebietes befindet sich direkt am Rand des FFH-Gebietes Nr. 1931-391 „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Ostsee und zwar bei einer Höhe von ca. 1,80 m über Normalnull. Bisher besteht hier kein Hochwasserschutz. Am 21.02.2013 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt beschlossen, die in Planung befindliche Hochwasserschutzwand parallel zur Promenade nicht zu bauen.

Die nachfolgenden Darstellungen zur Konzeption des Bauvorhabens und Angaben zu den Baumassen entstammen Plänen der Wulff Hanseatische Bauträger GmbH, Hamburg.

Nach Abriss der leerstehenden Gebäude des ehemaligen „Schullandheims Göttingen“ in dem Areal zwischen der Strandallee, dem Dünenweg, der Straße „Zum Leuchtturm“ und der Ostsee sollen im nordwestlichen Teil des Baugebietes Gebäude mit Ferienwohnungen in würfelförmiger Form entstehen, im südöstlichen ein Wohnpark mit Doppelhäusern. Die Zufahrt zu den Häusern erfolgt vom Dünenweg.



Abb. 12: Appartementanlage mit Ferienwohnungen und Wohnpark mit Doppelhäusern, Gebäude der Appartementanlage mit Restaurant- und Ladenflächen an der Strandpromenade, Gestaltungskonzept Außenanlagen, Stand: 17.10.2012.

Anmerkung zu obiger Abb.: Die im unteren Teil des Plans dargestellte Hochwasserschutzwand wird nach der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung vom 21.02.2013 nicht gebaut. Die darin integrierte Gastronomie-Terrasse wird in anderer Form im Bereich der Promenade errichtet.

Zwischen den beiden Baugebietsteilen ist ein gepflasterter Zugang vom Dünenweg zur Strandpromenade geplant, der auch als Rettungsweg oder für Lieferverkehr genutzt werden kann. An der Stelle, an der dieser Weg auf die Promenade trifft, ist eine platzartige Aufweitung der Strandpromenade vorgesehen. Die Appartementanlage kann umfahren werden, da auch der vom Dünenweg zum Strand bzw. DLRG-Station führende Sandweg an der nordwestlichen Grenze des B-Plangebietes entsprechend gepflastert wird. Entlang der Zuwegungen zur Strandpromenade und am Dünenweg sind Baumpflanzungen geplant.

Der bisherige Gebäudekomplex mit einer Länge von 150 m wird verkürzt, stattdessen entsteht ein eingeschossiger max. 130 m langer Baukörper mit einzelnen 3- bis 4-geschossigen turmartigen Gebäuden und ein querender öffentlicher Fußweg vom Dünenweg zur Promenade.

Appartementanlage mit Ferienwohnungen

Drei Gebäude mit Ferienwohnungen in der ersten Reihe werden vier Stockwerke haben - Erdgeschoss für Gewerbe an der Strandpromenade, 1. und 2. Obergeschoss sowie ein Staffelgeschoss mit Walmdach. Im Erdgeschoss der ersten Reihe Ferienhäuser nahe der Strandpromenade sollen Restaurant- und Ladenflächen entstehen. In allen Obergeschossen sind Freisitze geplant (Balkone oder Terrassen auf den darunterliegenden Stockwerken). Das vierte Ferienhaus an der Promenade ist höher geplant. Es liegt an dem dreieckigen Platz und ist in seiner Lage leicht schräg zur Erschließungsstraße gedreht, zudem wird es fünf Stockwerke haben.

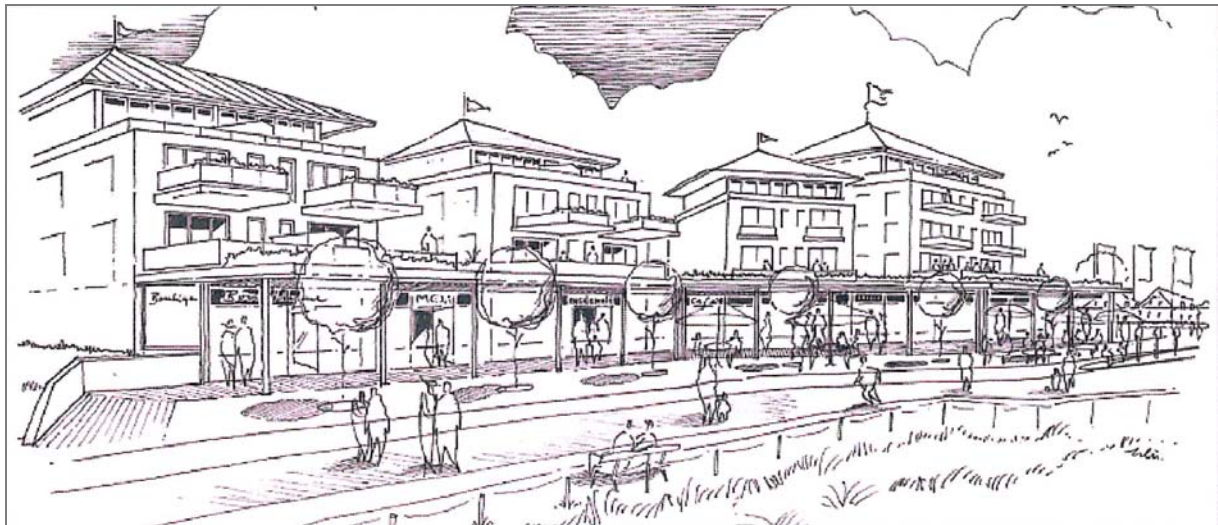


Abb. 13: Ferienwohnungen: Kubatur-Darstellung, Stand: 30.08.2012

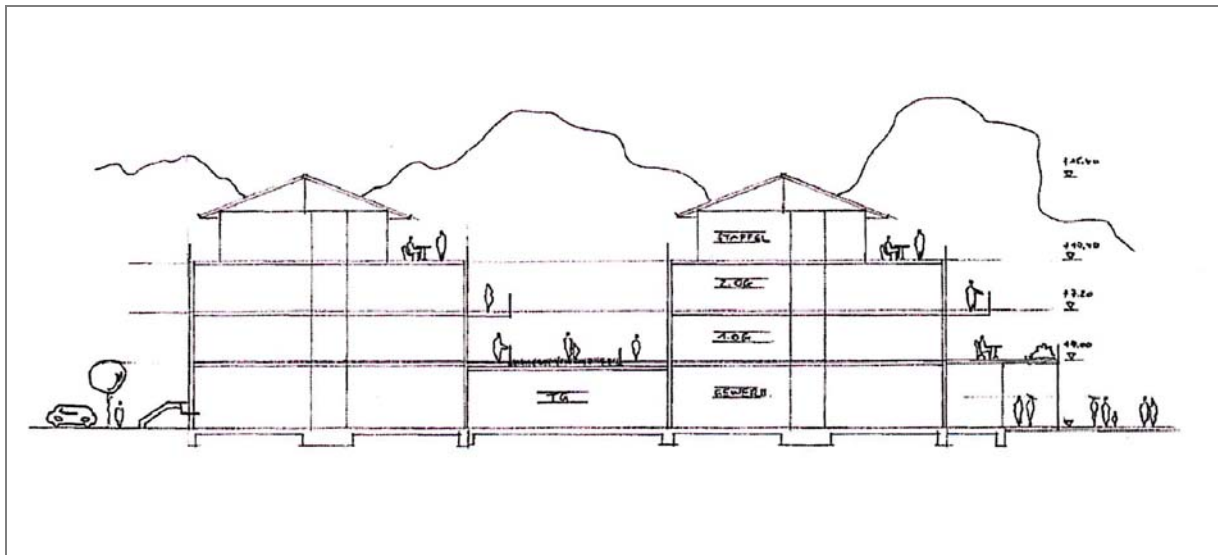


Abb. 14: Ferienwohnungen: Systemschnitt, Stand: 30.08.2012

An der straßen- bzw. promenadenabgewandten Seite der Häuser, zwischen den beiden Gebäudereihen ist eine Tiefgarage auf Erdgeschosshöhe geplant, mit zwei Einfahrten vom Dünenweg. Die Garage soll mindestens 75 Stellplätze bereitstellen. Die Freifläche auf der Tiefgarage erhält eine Begrünung mit teilweise dünenartigen Bepflanzungen. Eine Rampe

für Fußgänger und Pflegefahrzeuge führt auf der östlichen Seite der Appartementanlage auf die Grünfläche oberhalb der Tiefgarage (vgl. Abb. unten).

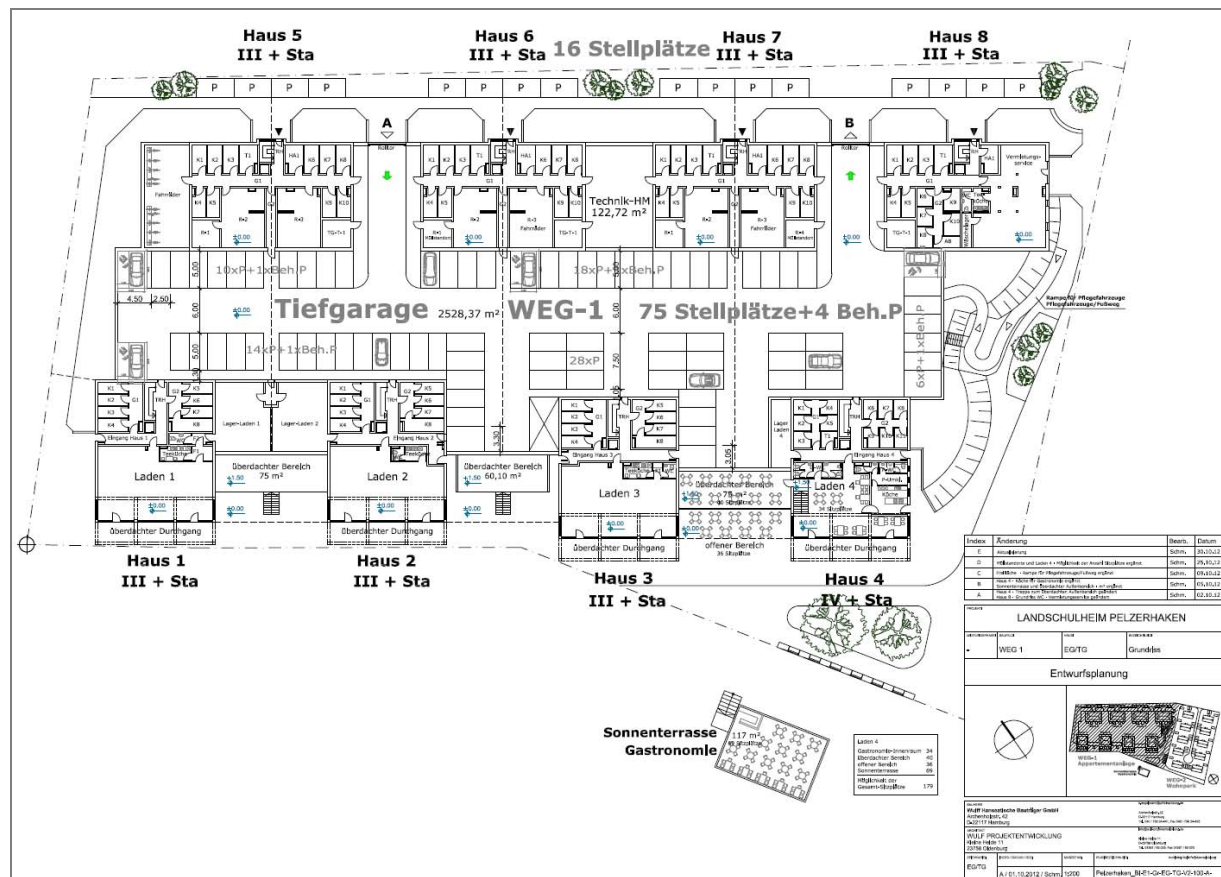


Abb. 15: Appartementanlage mit Ferienwohnungen, Läden, Tiefgarage und Sonnenterrasse für Gastronomie, Entwurfsplanung, Stand: 01.10.2012

Anmerkung zu obiger Abb.: Die dargestellte Gastronomie-Terrasse entspricht in ihrer Darstellung der Planung vor dem 21.02.2013, sie muss entsprechend geändert werden.

Terrasse

Der Bebauung vorgelagert wird eine Außenterrasse, auf der im Zusammenhang mit den Einrichtungen auf dem Vorhabenstandort auch eine Gastronomie angeboten werden kann. Dazu wird eine Plattform im Bereich der bisherigen Promenade errichtet, der Promenadenweg wird leicht verschwenkt.

Die Oberkante der Terrasse darf eine Höhe von 3,0 m ü. NN haben. Das entspricht einer realistischen Höhe von etwa 1,0 m über Gelände und erlaubt einen Blick auf das Meer.

In der ursprünglichen Planung war der Standort dieser Terrasse in das geplante Hochwasserschutzbauwerk eingebunden. Hochwasserschutzbauwerk und die damit verbundene Terrasse hätten sich innerhalb des FFH-Gebietes befunden.

Wohnpark mit Doppelhäusern

Geplant ist der Bau von 10 Doppelhäusern (Wohnfläche je Doppelhaus etwa 150 m²), die im Landhausstil mit Krüppelwalmdach und runden Gauben sowie Rundbogenfenstern errichtet werden sollen. Die Längsrichtung der Häuser wird uferparallel ausgerichtet. Die Giebel zeigen nach Nordwest bzw. Südost. Zwischen den Häuserreihen aus je fünf Häusern, die senkrecht zur Uferlinie gebaut werden sollen, wird ausgehend vom Dünenweg eine Stichstraße mit Wendepplatz gebaut.

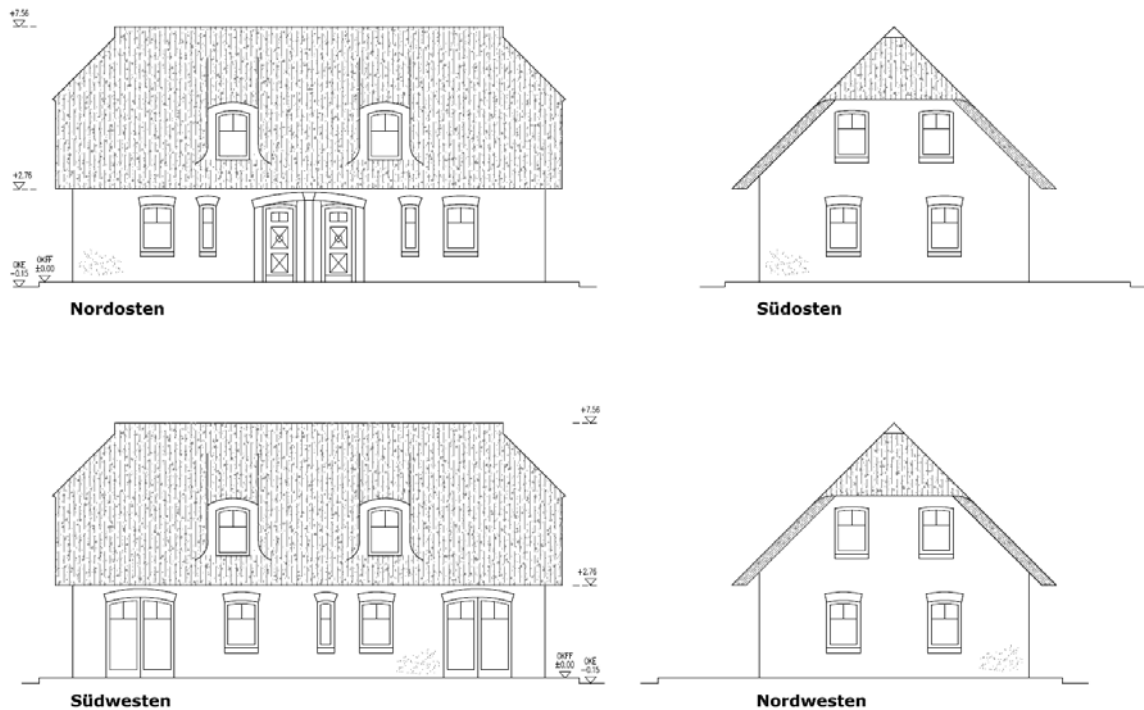


Abb. 16: Doppelhäuser – Entwurfsplanung, Außendarstellung, Stand: 01.10.2012

Baumassen

bisherige Baumassen (Schullandheim)

Grundflächenzahl (GRZ): ca. 0,35
 Geschossflächenanzahl (GFZ) ca. 0,65

zukünftige Baumassen

geplante Grundflächenzahl (GRZ): ca. 0,47
 geplante Geschossflächenanzahl (GFZ) ca. 0,95

Bruttogrundflächen

BGF Doppelhäuser (ohne Nebengebäude) ca. 1.200 m²
 BGF Ferienwohnungen ca. 5.500 m²
 BGF EG-Nutzungen: ca. 1.200 m²
 BGF Garage/Keller: ca. 3.600 m²

Anzahl Doppelhäuser: 10
 Anzahl Ferienwohnungen: ca. 80

Nutzer

Bisher stehen noch die Gebäude des Schullandheimes mit folgender ganzjähriger Kapazität⁴:

- 240 Betten genutzt werden, die sich über die verschiedenen Unterakunftsgebäude im verteilen.
- täglich 5 bis 7 Mitarbeiter – bei Bedarf auch mehr - in Vollzeit (Heimleitung, Koch, Hausmeister, Hausmeisterhelfer und Küchenhelferinnen), die das Grundstück anfahren.

Im Durchschnitt ist unter den bisherigen Bedingungen von ca. 35.000 bis 36.000 Übernachtungen pro Jahr auszugehen. Somit ist hier – bei einer nur 39 % igen Auslastung - bereits von knapp 99 Gäste pro Tag zuzüglich der Mitarbeiter auszugehen. Dabei wurden die Betten zusätzlich z. B. an Schulen, Vereine, an Familien und auch Einzelpersonen

⁴ Angaben des Landkreises Göttingen, Amt für Gebäudemanagement, vom 29.04.2013

vermietet, welches folglich auch zu einem erhöhten Fahrzeugaufkommen durch Pkw führte. Baurechtliche oder vergleichbare Einschränkungen hinsichtlich einer Mindestanzahl der Personen oder Übernachtungen gibt es nicht.

Das bisherige Konzept geht von max. 75 Apartments mit bis zu durchschnittlich 2,5 Betten je Apartment ca. 180 Betten im SO-Gebiet aus. Bei den 188 Betten ist eine Auslastung von 60 % realistisch. Somit sind dies auf 365 Tage ($68.620 \text{ Übernachtungen} \times 0,6 = 41.172 : 365 \text{ Tage} =$) 113 Gäste pro Tag. Im WA-Gebiet sollen 10 Häuser mit max. 2 Wohnungen entstehen. Bei der letzten detaillierten Volkszählung am 25.05.1987 wurden in Pelzerhaken 898 Einwohner und 307 Haushalte gezählt. Somit leben im Mittel 2,92 Einwohner je Haushalt. Bei 20 Wohnungen sind dies somit 67 Einwohner.

Insgesamt ist somit von ca. 180 Personen auszugehen, die innerhalb des Plangebietes wohnen oder sich während ihres Urlaubsaufenthaltes dort aufhalten. Dies sind ca. 81 mehr als es bisher der Fall war. Auf 210 m² Grünfläche wäre somit eine Person mehr Belastung. Allerdings wird darauf verwiesen, dass die Freizeit- und geschützten Flächen klar gegliedert sind. Somit können sich die zusätzlichen Personen nur in den Bereichen aufhalten, die bereits touristisch geprägt, und nach den Zielen des Landes, auch weiterhin qualitativ aufgewertet und touristisch genutzt werden sollen. Die 81 Personen mehr greifen auch nicht in die Strandlandschaft ein bzw. verändern diese.

Auch wären jetzt schon – nach § 34 BauGB - Modernisierungs- bzw. Erweiterungsmaßnahmen im Schullandheim möglich, was zu einer höheren Bettenzahl mit einer Auslastung bis – realistisch - ca. 60 % führen könnte. Dies wären bei den bereits vorhandenen 240 Betten ca. ($87.600 \text{ Übernachtungen} \times 0,65 = 52.560 : 365 \text{ Tage} =$) 144 Gäste pro Tag. Weitergehende Bettenerhöhungen und Auslastungen wären zulässig.

Auf Grund der Größe und Lage des Baugebietes ist immer eine realistische Unterbringung von ca. 180 Gästen pro Tag im Plangebiet anzunehmen; mit oder ohne Bebauungsplan.

Für die Entwicklung des Verkehrs wurde eine Lärmprognose erstellt. Da jedoch nur von geringen Veränderungen im Bereich außerhalb der Strandpromenade auszugehen ist, wird hier nur auf die Unterlage verwiesen. Von einer erheblichen Belastung der angrenzenden Gebiete ist nicht auszugehen.

5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 74 (Stand: 13.05.2013)

(Abbildung auf der folgenden Seite)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird sich auf die Bauflächen beschränken. Der Bau einer gastronomisch nutzbaren Terrasse wird in der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich – Promenade“ im blau umrandeten Baufeld (siehe B-Plan auf der folgenden Seite) zugelassen. Durch ein Zusammenschieben der überbaubaren Grundstücksflächen in nord-südlicher Richtung wird zur südlichen Grundstücksgrenze ein Abstandstreifen mit einer Breite von 3 m geschaffen, der mit Strandhafer regionaler Herkunft bepflanzt werden soll, um den östlich angrenzenden Grünstreifen im Plangebiet fortzusetzen.



Abb. 16: Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 74, Stadtplanung kompakt, Stand: 13.05.2013

6 Wirkungsanalyse

Der Einfluss des Vorhabens auf die Erhaltungsziele des angrenzenden FFH-Gebietes Nr. 1931-391 „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“ wird gegliedert nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren mit deren Reichweite und Intensität geprüft.

6.1 Mögliche Auswirkungen des Vorhabens

Die Neuanlage eines touristisch geprägten Wohngebietes an der Strandpromenade mit Ferienwohnungen, Läden und Restaurants sowie einem daran anschließenden Doppelhaus-Wohngebiet verändert die Gestalt, Nutzungsart und Nutzungsintensität des strandnahen Gebietes, in dem bisher ein Schullandheim betrieben wurde.

Baubedingte Auswirkungen:

Die baubedingten Wirkfaktoren sind in der Regel nur kurzfristig wirksam und ihr Einfluss endet mit der Beendigung der Bauzeit.

Der Baubetrieb wird sich auf Flächen außerhalb des FFH-Gebietes beschränken. Eine Absperrung gegenüber dem Grünbereich der Kurpromenade wird zum Schutz der Erholungssuchenden eingerichtet werden.

Die Auswirkungen des Baubetriebes werden sich daher auf die Emissionen, die auf weitere Distanz wirksam werden, wie eine baustellentypische **Lärmentwicklung** und eine Erhöhung des **Schweb- und Schadstoffgehalts** in der Luft beschränken. Diese Störungen dürften schon wegen der touristischen Nutzung des Gebietes nicht zu hoch werden.

Größere Schadstoffeinträge sind unwahrscheinlich, denkbar sind **geringe Verluste an Treib- Kühl- und Schmiermittel** durch die Baumaschinen. Da sich der Baubereich nicht innerhalb des FFH-Gebietes befindet, sind die Auswirkungen im Schutzgebiet nicht spürbar.

Allgemeine Unruhe durch die Bewegung der Menschen und Baumaschinen führen zu weit sichtbaren **optischen Störungen**.

Die Baumaßnahmen für die Gebäude werden innerhalb des bereits bebauten Bereiches stattfinden, bzw. wird sich die neue Baulinie weiter landeinwärts befinden als der Bestand. Im Bereich des bisherigen Bettenhauses wird der Abstand zum geschützten Dünenbereich auf etwa 50 m vergrößert.

Terrassenbau am FFH-Gebiet:

Die Anlage einer 210 m² großen Terrasse für einen Gastronomiebetrieb wird einen Baubetrieb nur im kleinen Rahmen erfordern. Zu den bereits genannten Wirkfaktoren könnten hier noch die reversiblen Wirkfaktoren, die im Zusammenhang mit Lagerflächen und Baueinrichtungsflächen stehen, wie **Überbauung und Bodenverdichtung**, genannt werden. Durch diese Wirkfaktoren geht zumindest zeitweise Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Es beträfe aber nur den schon versiegelten und intensiv genutzten Bereich der vorhandenen Promenade außerhalb der intensiv genutzten Grünbereiche und außerhalb der geschützten Dünen (FFH-Gebiet).

Anlagebedingte Auswirkungen

Die anlagebedingten Wirkungen stehen im Zusammenhang mit den baulichen Anlagen und sind daher dauerhaft.

Hier ist in erster Linie an die **visuelle Wirkung** und die dauerhafte **Flächenversiegelung** zu denken. Die Flächenversiegelung wird sich bei den Wohnanlagen aber auf die Fläche außerhalb des FFH-Gebietes beschränken.

Die Flächenversiegelung wird im Vergleich zur jetzt bestehenden Bebauung mit dem Schullandheim um etwa ein Drittel zunehmen.

Auch die Höhe der Bauwerke auf dem Grundstück wird zunehmen, die Geschossflächenanzahl steigt auch um etwa ein Drittel, dadurch steigt die visuelle Wahrnehmung der Gebäude. Die Länge des Baukörpers wird jedoch vermindert und die Gebäudeteile werden stärker aufgeteilt. Es wird nur ein durchgehendes gemeinsames Erdgeschoss (1-geschossig) mit vier aufgesetzten Baukörpern geben. Der bisherige bauliche Riegel wird zusätzlich durch einen öffentlichen Fußweg vom Dünenweg zur Promenade geöffnet.

Die neue Bebauung weicht gegenüber dem bisherigen Bettenhaus von der Promenade zurück. Es werden in etwa die gleichen Abstände zum Dünenstreifen eingehalten, wie die ältere Gebäude der Ortslage oder die neueren im östlich angrenzenden Bereich.

Durch die Flächenversiegelung wird ein großer Teil des **Regenwassers** aus dem Wohngebiet in die Regenwasserkanalisation abgeleitet und versickert nicht vor Ort. Die Veränderungen zur derzeitigen Situation sind wegen der begrenzten Fläche des gesamten Vorhabens nicht gravierend und werden zu keiner Änderung des Grundwasserflurabstandes führen. Sie sind für das FFH-Gebiet unerheblich.

Klimatische Auswirkungen: Durch das Bauvorhaben wird es zu einer geringen Veränderung des Klimas im direkten Umfeld der Bauten, dem Meso- bzw. Mikroklima, kommen. Durch die zusätzlich versiegelten Flächen aus Stein wird Wärme gespeichert, das Umfeld der Häuser kühlt nicht so schnell aus. Durch die Versiegelung wird die Luftfeuchte im Umfeld der Häuser geringfügig trockener, da die offene Bodenfläche mit ihrer langanhaltenden Verdunstung fehlt. Die relativ geringen Änderungen der Temperatur-, Licht-, Wind- und Feuchteverhältnisse sind in ihren Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu vernachlässigen.

Durch die Verminderung der Länge der geplanten Baukörper und durch die Vermeidung eines langgestreckten Blockes ist mit Verbesserungen für das unmittelbare Umfeld zu rechnen. Die geringfügig größere Firsthöhe - jedoch nur für die Einzelgebäude zulässig - und im Rahmen des im Ort zulässigen, lässt ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen erwarten.

Kleinklimatisch ungünstig sind oberflächliche unbeschattete Parkplatzanlagen, hier werden diese durch die Festsetzung eines Grasdaches für das Parkdeck vermieden.

Das Verschattungsmodell für den Sonnenstand: 21.03/21.09 (erstellt von: WIRSIND Architekten & Stadtplaner am 02.05.2013) zeigt, dass keine Beeinträchtigung durch zusätzlichen Schattenwurf zu erwarten ist.

9 Uhr



12 Uhr



15 Uhr



Abb. 18: Verschattungsmodell für Sonnenstand am 21.03/21.09, erstellt von: WIRSIND Architekten & Stadtplaner am 02.05.2013

Da das Vorhaben ausschließlich außerhalb des FFH-Gebietes im urbanen Raum geplant ist, hat es **keine zerschneidende, habitatverkleinernde Wirkung** auf das FFH-Gebiet.

Terrassenbau am FFH-Gebiet:

Durch den Terrassenbau im Bereich der heutigen Promenade wird keine Fläche des FFH-Gebietes in Anspruch genommen. Sie befindet sich am Rand der intensiv genutzten Grünfläche und des ebenfalls intensiv genutzten Spielplatzes, die zwar Teil des FFH-Gebietes sind, aber keinen schützenswerten Biotoptyp darstellen. Der Abstand der bisherigen Promenade zum Rand des Dünenstreifens von 30 m wird nicht verändert.

Die Oberkante der Terrasse darf eine Höhe von 3,0 m ü. NN haben. Das entspricht einer realistischen Höhe von etwa 1,0 m über Gelände. Bei einer Geländehöhe von etwa 1,98 m ist es damit möglich, über die Dünen (mit einer Höhe von 2,7 m bis 4,4 m) hinweg zu sehen, ohne dass die Terrasse optisch im Vordergrund steht oder höhenmindernde Eingriffe erfolgen müssen.

Bei Bau der Terrasse als aufgeständertes Holzbauwerk ist der Einfluss auf die Fläche geringer. Die Bodenfunktionen blieben weitgehend erhalten, der Gasaustausch ist weiterhin möglich, Regenwasser könnte das Bauwerk unterlaufen und dort versickern. Pflanzen würden allerdings durch die Abschattung kaum noch Photosynthese betreiben können und unterhalb der Bohlenfläche weitestgehend durch Trockenheit und Lichtmangel eingehen. Bei Bau der Terrasse außerhalb des FFH-Gebietes im Promenadenbereich beträfe es aber keine zu schützenden Lebensraumtypen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Akustische Wirkungen: Der Aufenthalt von Menschen im Außenbereich - auf den Balkonen der Wohnungen und vor den Geschäften/Gastronomiebetrieb - wird eine gewisse Geräuschkulisse verursachen, die aber bei Betrieb des Schullandheims ebenfalls vorhanden war und zu der normalen Geräusentwicklung einer Wohnsiedlung gehört. Wie oben dargestellt, wird sich die Zahl der Nutzer des Gebietes nicht bzw. nur gering von den bisherigen Gästezahlen des Schullandheimes unterscheiden. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Da sich die Zahl der Nutzer im Rahmen der heutigen Nutzerzahlen bewegen wird, wird auch das Verkehrsaufkommen vergleichbar sein (vergl. oben). Neu hinzu kommt der motorisierte Individualverkehr und Zulieferverkehr auf den Erschließungsstraßen innerhalb des neuen Wohn- und Geschäftsgebiet. Die akustischen Auswirkungen des Verkehrs auf den Bereich der Strandpromenade werden als relativ gering erachtet, da der Verkehr „hinter“ den Häusern bleibt, diese eine abschirmende Funktion übernehmen. Damit werden im angrenzenden FFH-Gebiet keine besonders schützenswerten störungsempfindlichen Tierarten wie etwa Vögel beeinträchtigt werden.

Genauso werden die **optischen Wirkungen**, die durch die Nutzung der Wohn- und Geschäftshäuser entstehen, auf keine darauf empfindlich reagierenden Tierarten treffen. Im Bereich der östlichen Einzelhausbebauung ist die Anlage eines Pflanzstreifens auf den Grundstücken am Rand der Promenade festgesetzt, um Auswirkungen zu vermeiden.

Einleitungen oder oberflächliche Ableitungen von nennenswerten Schadstoffmengen in die Umgebung des Vorhabengebietes wird es durch Anschluss der Gebäude an die Kanalisation nicht geben.

Stoffliche Emissionen: Durch die Haltung von Haustieren (Hunden) im Wohngebiet könnte es zur Steigerung des Eintrags von Nährstoffen durch Haustierkot und -urin in das FFH-Gebiet kommen. Diese Form der Düngung von nährstoffarmen Dünenlebensräumen führt zu einer Verschiebung des Artenspektrums der Vegetation. Die nährstoffliebenden, stark wachsenden Pflanzen nehmen zu und verdrängen die typische Dünenflora.

Im Bereich der Ortslage Pelzerhaken gilt ein Leinenzwang für Hunde, um Belästigungen anderer Gäste und des Naturraumes zu verhindern. Die Sensibilisierung im Umwelt und Naturschutz sowie zum Verhalten von Hunden/Hundebesitzern haben in den vergangenen Jahren erhebliche Fortschritte in der gesamten Bevölkerung erzielt und werden erfolgreich in allen Orten eingesetzt, die - wie Pelzerhaken - Natur und Tourismus verbinden. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Mechanische Zerstörungen: Das Betreten der Dünen und die dadurch resultierende Zerstörung der Pflanzen durch die zunehmende Anzahl von Nutzern in diesem Strandbereich könnte zunehmen, es sind jedoch Vorkehrungen zum Schutz der Dünen getroffen worden.

Maßnahmen zur Umweltbildung, zur Naturschutzinformation und zur Besucherlenkung durch die Bohlenwege im angrenzenden Strand- und Dünenbereich haben sich in den vergangenen Jahren als erfolgreich erwiesen und konnten Beeinträchtigungen vermeiden.

Eintrag von Müll: Durch die Angebote von Läden und Gastronomie in den geplanten Gebäuden an der Strandpromenade wird zunehmend Müll anfallen. Es besteht die Gefahr, dass er in den Dünen entsorgt oder dahin verweht wird. Der Bereich ist jedoch an die lokale Müllentsorgung angeschlossen.

Artenverschiebung der Dünenflora: Durch die Anpflanzung von expansiven nichteinheimischen Pflanzen in der Nähe des FFH-Gebietes, wie z. B. der Kartoffelrose (*Rosa rugosa*). Die Samen dieser in den Dünen sehr durchsetzungsfähigen Pflanze werden durch Vögel in die Dünen eingetragen, eine zusätzliche Vermehrung findet über Wurzelausläufer statt. Einheimische Dünenpflanzen werden verdrängt. Dieser Belang kann jedoch von der Bauleitplanung nicht geregelt werden.

Terrassenbau am FFH-Gebiet:

Optische und akustische Störungen durch eine gastronomisch genutzte Terrasse sind für das FFH-Gebiet in ihren Auswirkungen relativ unproblematisch, da als Erhaltungsziel des FFH-Gebiets keine besonders zu schützenden seltenen Tierarten aufgeführt sind.

Die neue Terrasse wird sich im Bereich der heutigen Promenade und damit etwa in 30 m Entfernung zum Rand der Dünen befinden, Auswirkungen sich nicht zu erwarten. Auch die Zunahme von Trittschäden, des Eintrags von Müll und stofflichen Emissionen in Form von Hundekot und –urin sind in den Dünen nicht zu erwarten.

6.2 Konflikte zum FFH-Gebiet

Die maßgeblichen Bestandteile sind in diesem FFH-Gebiet die signifikant vorkommenden oder wiederherzustellenden Dünenlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie sowie die für ihre Erhaltung oder Wiederherstellung maßgeblichen standörtlichen Voraussetzungen (z. B. die abiotischen Standortfaktoren) einschließlich ihrer charakteristischen Arten.

Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II der FFH-Richtlinie sind nicht Erhaltungsziel dieses FFH-Gebietes.

In der folgenden Tabelle werden mögliche Konflikte mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes Nr. 1931-391 „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“ geprüft.

| | |
|--|--|
| <p><u>Erhaltungsziel:</u> Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung folgender Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie von besonderer Bedeutung: 1210 Einjährige Spülsäume 2110 Primärdünen 2120 Weißdünen mit Strandhafer (<i>Ammophila arenaria</i>) 2130* Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen) 2160 Dünen mit Sanddorn (<i>Hippophaë rhamnoides</i>) 2190 Feuchte Dünentäler 9130 Waldmeister-Buchenwald (<i>Asperulo-Fagetum</i>)</p> | <p>Das FFH-Gebiet und die Lebensräume werden weder mittel- noch unmittelbar durch das Bauvorhaben Wohn-/Geschäftsgebiet, Straßenbau und Gastronomieterrassenbau berührt.</p> <p>Der Bau der Gebäude findet in einem baulich bereits vorbelasteten Bereich statt.</p> <p>Es kommt zu keiner Flächenversiegelung in diesen Lebensräumen.</p> <p><u>Keine direkten Auswirkungen des Vorhabens</u></p> |
| <p><u>Gefährdung</u></p> <p>Gefährdungen für das Gebiet stellen touristische Einrichtungen, Erschließung der Dünenkämme mit befestigten Wegen, parkähnliche Gestaltung von Dünenbereichen, Strand- und Badebetrieb, Vertrittschäden/Erosion und die Einleitung ungenügend geklärter Ab-</p> | <p>Keine Anlagen innerhalb des FFH-Gebietes, keine Verstärkung der Gefährdungen zu erwarten. Es werden nur bereits erhebliche vorbelastete Flächen (Promenade, Bauflächen) außerhalb des Gebietes genutzt. Zum sensiblen Bereich der Dünen wird ein Abstand von mind. 30 m bzw. 50 m (Hochbau) eingehalten. Am Rand der Einzelhausbebauung werden Schutzpflanzungen angelegt.</p> |

| | |
|---|--|
| wässer in Gräben der Rettiner Wiesen dar. | <u>Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</u> <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen des Vorhabens nicht notwendig.</u> |
|---|--|

6.3 Beeinträchtigungen durch weitere Pläne und Projekte

Nach Artikel 6 Absatz 3 bzw. § 34 BNatSchG ist nicht nur die Verträglichkeit einzelner Pläne und Projekte auf die NATURA 2000 Gebiete zu prüfen sondern auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Ostsee, der Hochwasserschutz war in Planung. Auf die Planung der Hochwasserschutzwand wurde bereits eingegangen, die Stadt hat mit Beschluss vom 21.02.2013 festgelegt, dass diese nicht weiter verfolgt wird. Daher ist kein Zusammenwirken feststellbar.

Neu geplant wird die Promenade von Rettin. Aufgrund der Entfernung von etwa 2.000 m ist jedoch keine direkte Zusammenwirkung zu erwarten.

6.4 Abschätzung der Erheblichkeit der festgestellten Beeinträchtigungen

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen zu erwarten⁵:

- keine Verkleinerung der aktuellen Fläche eines Lebensraums nach Anhang I FFH-Richtlinie im FFH-Gebiet, dessen Sicherung gebietsbezogenes Erhaltungsziel ist,
- keine Einschränkung der Regeneration bzw. der Regenerationsmöglichkeiten eines beeinträchtigten, aktuell nicht in einem günstigen Erhaltungszustand befindlichen Lebensraumes, dessen Wiederherstellung gebietsbezogenes Erhaltungsziel ist,
- keine nachhaltig negativ wirksame, d. h. nicht nur kurzzeitig negative Veränderung der für den langfristigen Fortbestand des Lebensraums, dessen Sicherung gebietsbezogenes Erhaltungsziel ist, notwendigen Standortparameter, Strukturen, Prozesse und spezifische Funktionen. Dazu gehören insbesondere entsprechende Veränderungen der abiotischen Standortfaktoren – bspw. Bodenwasserhaushalt – oder Störungsfreiheit bzw. –armut.
- keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der für den Lebensraum charakteristischen Arten (Pflanzen- und Tierarten). Dies schließt Einschränkungen bezüglich der Verbesserung zu einem günstigen Zustand ein. Auswirkungen auf charakteristische Arten von Lebensraumtypen sind vor dem Hintergrund der Qualität des Lebensraums bzw. der bioökologischen Funktionsfähigkeit des Lebensraums zu bewerten.

Analyse der Vorhabensauswirkungen:

Eine Verkleinerung der aktuellen Fläche eines Lebensraumes nach Anhang I FFH-Richtlinie findet durch das Vorhaben nicht statt. Die in Anspruch genommenen Flächen befinden sich alle außerhalb des FFH-Gebietes. Die überbaute Fläche liegt im Bereich der Fläche der versiegelten Strandpromenade, die keinen wertvollen Lebensraum darstellt. Einen Zusammenhang mit einem möglichen Hochwasserschutzbauwerk gibt es seit dem 21.02.2013 (Beendigung der Planung durch die Stadtvertretung) nicht mehr.

⁵ Fröhlich & Sporbeck – Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsprüfungen in Mecklenburg-Vorpommern, erstellt im Auftrag des Umweltministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Bochum 07.12.2004

Zum sensiblen Bereich der Dünen innerhalb des FFH-Gebietes wird ein Abstand von mind. 30 m bzw. 50 m (Hochbau) eingehalten. Die genutzte und gepflegte Grünfläche an der Promenade stellt einen Übergangsbereich vom baulich genutzten Bereich zum Schutzgebiet dar.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der für den Lebensraum charakteristischen Arten sowie Einschränkung der Regeneration und Regenerationsmöglichkeiten findet statt durch Trittschäden, expansive nicht einheimische Pflanzen, Hundekot und Eintrag von Müll. Die Auswirkungen lassen sich nach der Art des Vorhabens und der Analyse der Nutzerzahlen jedoch nicht auf das Vorhaben beziehen. Die Auswirkungen sind als nicht erheblich einzuschätzen.

6.5 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen sollen Auswirkungen eines Vorhabens vermeiden oder vermindern. Es wurden in dieser Vorprüfung jedoch keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ermittelt, daher können keine Maßnahmen zur Vermeidung getroffen werden.

Vollständige Flächenversiegelung wird vermieden durch Bau der Terrasse 210 m² außerhalb des FFH-Gebietes als aufgeständerten Holzbau, Terrassenfläche in Dielenbauweise mit Fugen aus unbehandeltem Lärchen-, Douglasie oder Robinienholz (mit gewissem holzeigenem Pilzschutz zur Vermeidung des Eintrags von Holzschutzmitteln), weitere Bauten sind nicht zulässig.

6.6 Ausgleichsmaßnahmen

Werden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Defizite ermittelt, sind Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Defizite wurden hier nicht ermittelt, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht festzusetzen.

7 Ergebnis

Nach der Änderung der Planung befindet sich kein Teil des Vorhabens innerhalb des FFH-Gebietes. In Anspruch genommen werden Flächen außerhalb des Schutzgebietes, die bereits durch bauliche Maßnahmen vorbelastet sind (Flächen von Wegen und Gebäuden). Die Anlagen halten Abstände von mind. 30 m (geplante Terrasse auf der heutigen Promenade) bzw. 50 m (geplante Bebauung im Bereich der vorhandenen Bebauung) ein.

Die vorhandene Grünfläche (intensiv genutzte und gepflegte Grünfläche) stellt einen Übergangsbereich zwischen dem FFH-Gebiet und dem Siedlungsraum mit dem Vorhabenstandort dar.

Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes Nr. 1931-391 „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“ werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Der Bau einer Terrasse zur gastronomischen Nutzung außerhalb des Randes des FFH-Gebietes kann gestattet werden.

Weitere Pläne, die das FFH-Gebiet betreffen, sind das Projekt Hochwasserschutz und die Neuplanung der Promenade von Rettin. Der Baubeginn für die Hochwasserschutzwand im B-Plangebiet war für Februar 2013 geplant. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bau jedoch am 21.02.2013 abgelehnt.

Das Vorhaben der Bebauung im B-Plangebiet 74 ist nicht mit bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen in den Dünen-Lebensraumtypen zu rechnen, es werden nur vorbelastete Räume genutzt. Die genannten Arten von Auswirkungen sind daher schon vorhanden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Risiken und Defizite in der Konflikteinschätzung wurden nicht festgestellt. Eine weitere intensivere Untersuchung und Prüfung ist nicht notwendig.

Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes FFH-Gebietes Nr. 1931-391 „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“ ist nicht zu erwarten, eine weitere FFH-Prüfung ist nicht vorzunehmen.