

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 76

für das Gebiet
"Seebrückenvorplatz"

der Stadt Neustadt in Holstein

Satzung / Rechtskraft seit 04.03.2012

Architektur + Stadtplanung
Baum Ewers Dörnen GmbH
Oldenburg i.H.

Begründung gem. § 9 (8) und § 2a des Baugesetzbuches

I N H A L T

1.0 Allgemeine Grundlagen

- 1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser
- 1.2 Plangeltungsbereich / Bestand innerhalb des Plangeltungsbereiches
- 1.3 Städtebauliche Planungsdaten

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

4.0 Darlegung der städtebaulichen Planung

- 4.1 Art der bauliche Nutzung
- 4.2 Maß der bauliche Nutzung
- 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 4.4 Verkehrserschließung
- 4.5 Ver- und Entsorgung

5.0 Bodenordnung

6.0 Kosten

7.0 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Gesonderter Teil der Begründung: Umweltbericht

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Die Stadt Neustadt in Holstein beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 76 aufzustellen.

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung.

Als Planunterlage wird eine amtliche Planunterlage des Katasteramtes Ostholstein vom April 2008 verwendet.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde anfänglich das Büro B.A.S Kopperschmidt + Moczala aus Weimar, ab Vorentwurfsphase dann das Büro Architektur + Stadtplanung, Baum Ewers Dörnen GmbH in Oldenburg i.H. beauftragt.

Da der Bebauungsplan Nr. 76 eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26b überplant und diesen für die betreffenden Flächen vollständig ersetzt, werden die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.26b für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 außer Kraft gesetzt.

1.2 Plangeltungsbereich / Bestand innerhalb des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche zwischen der Ostsee, westlich der Straße „Strandallee“, südlich einer Linie zwischen den Straßen „Strandallee“ und „Eichenhain“ und östliche des Grundstücks eines benachbarten Wohnhochhauses. Er umfasst neben öffentlichen Verkehrsflächen die privaten Flurstücke 248/1, 248/2, 247, 243/1, 244, 245/2 246 der Flur 7 in der Gemarkung Neustadt.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch einen unbefriedigend gestalteten Seebrückenvorplatz sowie durch eine gestalterisch unzeitgemäße, zweigeschossige Randbebauung am nördlichen Platzbereich. An der Strandallee setzt sich die Bebauung dreigeschossig fort.

Die rückwärtigen Flächen der vorhandenen Bebauung dienen zum großen Teil dem Parken. Die Zufahrt dorthin erfolgt u. a. über den Seebrückenvorplatz und einer Gebäudedurchfahrt.

1.3 Städtebauliche Planungsdaten

| | | |
|-----------------------------|-----|--------|
| Plangeltungsbereich | rd. | 1,1 ha |
| Sondergebiet | rd. | 0,6 ha |
| öffentliche Verkehrsflächen | rd. | 0,4 ha |
| private Verkehrsflächen | rd. | 0,1 ha |

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

Die Kommune hat einen Bauleitplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Bedeutung des Seebrückenvorplatzes sowie die benachbarte Hochhausbebauung erfordern eine deutliche bauliche, optisch wirksame Akzentuierung direkt am Platz. Die neue Bebauung soll als ein wesentliches Teilelement auch zu einer eindeutigen Vorderseite und Orientierung von Pelzerhaken beitragen, wie es bereits der Wettbewerbsentwurf als Ziel definiert hat.

Die vorhandene städtebaulich unbefriedigende Situation bedarf einer neuen verbindlichen Regelung der künftigen Entwicklungsmöglichkeiten in der seeseitigen Ortsmitte des Ostseebades Pelzerhaken. Das Planungserfordernis bzw. der Handlungsbedarf ist hinsichtlich der derzeitigen städtebaulichen Situation offensichtlich.

Unter Berücksichtigung des stattgefundenen städtebaulichen Wettbewerbes –Südstrand Pelzerhaken-, der im Vorwege der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt wurde, wurden folgende grundsätzliche Planungsziele für das Plangebiet definiert:

- Konsequente Aufwertung des Seebrückenvorplatzes als „gute Stube“ und als wichtiges „Gelenk“ zwischen Promenade und Strandallee
- Qualitätvolle, raumkantenbildende Bebauung in Ergänzung der Strandsilhouette

Die Planung dient letztendlich auch dem Zweck, die Grundstücks- und Gebäudenutzungen an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen. Im Rahmen der Standortentwicklung bzw. –sicherung ergeben sich neue Anforderungen und Nutzungsabsichten, die der Bebauungsplan i. S. einer zukunftssicheren Planung nunmehr aufgreifen soll.

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

Auf landes- und regionalplanerischer Ebene werden durch den Bebauungsplan Nr. 76 in erster Linie Grundsätze und Ziele der Tourismusentwicklung berührt.

Gem. dem Landesentwicklungsplan liegt das Plangebiet in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Demnach ist die vorgesehene Tourismussicherung und -förderung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Die Planung entwickelt sich grundsätzlich aus der rechtswirksamen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt in Holstein. Der Flächennutzungsplan stellt eine Wohnbaufläche dar. Dieser Darstellung wird das im Bebauungsplan ausgewiesene Sonstige Sondergebiet durch die Festsetzung von sonstigen Wohnungen gerecht. Die strikte Ausweisung von Wohngebieten i. S. d. BauNVO wird der Bedeutung der seeseitigen Ortsmitte nicht gerecht. Auch dürfen die allgemein zulässigen Nutzungen nicht soweit eingeschränkt werden, dass am Ende kein Wohngebiet i. S. d. BauNVO umgesetzt werden kann. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Kombination von Dauerwohnnutzungen und von Nutzungen, die insbesondere eine touristische Entwicklung maßgeblich unterstützen. Deshalb weist das Plangebiet ein gewisses Alleinstellungsmerkmal für Pelzerhaken auf. Dem wird die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gerecht.

4.0 Darlegung der städtebaulichen Planung

4.1 Art der bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet –Gebiet für den Fremdenverkehr und sonstiges Wohnen- bestimmt.

Mit der Zweckbestimmung und den festgesetzten Arten der Nutzung unter Textziffer 1.1 wird das Plangebiet hinreichend und entsprechend § 11 (2) BauNVO bestimmt.

Die möglichen Nutzungen, die durch den Bebauungsplan möglich werden, orientieren sich neben dem Wohnen an einer touristischen Ausrichtung, um der Bedeutung des Ortes gerecht zu werden. Sie sind als optionale Möglichkeit zu betrachten.

Das Sondergebiet unterscheidet sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO durch seine spezifische Ausrichtung auf Anlagen und Einrichtungen des touristischen Gewerbes (hier: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Schank- und Speisewirtschaften usw.) i. V. m. dem sonstigen Wohnen.

Ferienwohnungen sind auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung zu stellen. Ihre Größe und Ausstattung soll grundsätzlich dem Erholungsaufenthalt dienen. Die Größe der Ferienwohnungen soll im Durchschnitt mindestens 65 qm betragen. Eine Festsetzung kann aufgrund fehlender Planungsrechtsgrundlagen nicht getroffen werden. Insofern wird eine städtebauliche Vereinbarung mit den Anbietern von Ferienwohnungen zu treffen sein. Sinnvoll ist die Verhandlung bzw. Vereinbarung im Rahmen eines Betreiberkonzeptes, in dem dann auch die dauerhafte Vermietung behandelt werden kann.

Die Zulässigkeit von Läden ist der Entwicklung der seeseitigen Ortsmitte von Pelzerhaken geschuldet, die auch durch attraktive, u. a. dem Tourismus dienende Läden in Strand- und Promenadennähe gekennzeichnet sein soll.

Läden sind begrifflich Räume, die eine Beschränkung der Grundfläche aufweisen und in denen im Allgemeinen ein auf bestimmte Warengattungen beschränktes Warensortiment für den Endverbraucher feilgeboten wird oder Dienstleistungen (z. B. Frisörläden) angeboten werden.

Die Verkaufsfläche einzelner Läden wird auf höchstens 250 qm begrenzt. Damit soll der Ansiedlung größerer, strukturverändernder Läden entgegengewirkt werden.

Bei den Anlagen für touristische, kulturelle und gesundheitliche Zwecke handelt es sich i. d. R. um öffentlichkeitswirksame Nutzungen. Die Anlagen müssen gebietsverträglich sein. Gebietsverträglich könnten z. B. eine Kunstgalerie, eine Einrichtung für Heilgymnastik, Massagen und medizinische Bäder, eine öffentliche Sauna oder ein Sportstudio sein. Entsprechende Anlagen kommen auch dem Tourismus zugute. Grundsätzlich gilt § 15 BauNVO sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, so dass störende oder der Eigenart des Baugebiets widersprechende Anlagen nicht genehmigungsfähig sind.

Unter den Begriff sonstige Wohnungen fallen Wohnungen, die i. d. R. von Wohnungseigentümern oder -mietern bewohnt werden.

Die zulässigen sonstigen Wohnungen sollen u. a. zur Belebung im Plangebiet beitragen. Sonstige Wohnungen sollen jedoch nur in den Obergeschossen entstehen können, da im Erdgeschossbereich die städtebauliche Zielsetzung verstärkt auf touristische und örtlich zentrale Nutzungen ausgerichtet ist. Darüber hinaus sind hier Hoch-

wasserschutzaspekte zu berücksichtigen.

80 % der umgesetzten Geschossfläche in den Obergeschossen darf letztendlich für sonstige Wohnungen genutzt werden. Dieses wird einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gerecht.

Die Belange der Dauerbewohner sind auf der Basis des Baugebietstyps zu bewerten. Im vorliegenden Bebauungsplan ist ein touristisch orientiertes Sondergebiet ausgewiesen. Somit sind Dauerwohnungen an ihrer Lage in einem touristischen Bereich zu messen.

Ein besonderes Augenmerk wird auf Freisitze von gastronomischen Betrieben im Bereich des Seebrückenvorplatzes als belebendes Element gelegt. Das Areal, in dem diese Nutzung stattfinden soll, ist durch eine standortbindende Festsetzung vor den Gebäudeflächen bestimmt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Firsthöhe bestimmt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich an der beabsichtigten rahmengebenden Bebauung am Seebrückenvorplatz und der Strandallee.

Die GRZ bezieht sich auf zwei ausgewiesene Sondergebietsbereiche. Beide Bereiche sind unterschiedlich entwicklungsfähig. Das Sondergebiet 1 umfasst einen von der Strandallee erschließbaren Bereich, für den durch eine Vereinigungsbauast ein Baugrundstück geschaffen werden soll bzw. muss. Das Sondergebiet 2 ist für sich alleine über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Straße „Eichenhain“ erschlossen und stellt aufgrund der etwas anderen Überbaumöglichkeiten ein eigenständiges Baugrundstück dar.

Die unterschiedlichen GRZ-Werte ergeben sich aus den tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen. Sie stellen eine höchst mögliche Option dar.

Grundsätzlich können die zulässigen Grundflächen gem. der Baunutzungsverordnung für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie für Nebenanlagen um 50 v. H. überschritten werden. Im Sondergebiet 2 ergibt das bereits eine „rechnerische“ GRZ von 0,78. Diese Zahl kommt der so genannten Kapazitätsgrenze von 0,8 bereits sehr nahe. Im Sondergebiet 1 ergäbe sich rechnerisch eine GRZ von insgesamt 0,675. Diese Überbaumöglichkeit des Baugrundstückes ist angesichts der Situation, dass größere Teile des Grundstückes zugunsten einer attraktiven und großzügigen Seebrückenvorplatzgestaltung nunmehr als öffentliche Verkehrsflächen zur Verfügung gestellt werden sollen, ein zu geringes Maß für das verbleibende Baugrundstück, zumal die u. a. zulässigen touristischen und gewerblichen Nutzungen auch einen relativ hohen Stellplatzbedarf hervorrufen. Deshalb lässt der Bebauungsplan eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie für Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zu.

Die festgesetzten Freisitze für Schank- und Speisewirtschaften sind mit zur Hauptanlage zu rechnen. Die ausgewiesenen GRZ-Werte berücksichtigen dieses bereits.

Gem. der o. g. städtebaulichen Ziele ist im Wesentlichen eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen und einem zurückversetzten Staffelgeschoss vorgesehen.

Die Aufwertung des Standortes ist zugleich auch mit Beeinträchtigungen des Seeblickes für rückwärtige Wohnnutzungen verbunden, die vor allem durch die Erhöhung der Geschossigkeit herbeigeführt wird. In der Abwägung erscheinen die genannten privaten Beeinträchtigungen des Seeblickes jedoch im Hinblick auf die eintretenden Standortverbesserungen am Seebrückenvorplatz von geringerem Gewicht und werden zudem durch die Vorteile des Planvorhabens für den Seebrückenvorplatz überwogen. Ein unabweisbares Schutzbedürfnis ist nicht gegeben.

Es treten auch keine völlig neuen Verschattungszustände auf. In Teilen tritt ein vergrößerter Schatten im siedlungsbedingt vertretbaren Rahmen auf. Dort wo Gebäude in einem Siedlungszusammenhang stehen, sind Schattenwürfe auf nachbarliche Fassaden und natürlich auch auf Grundstücksfreiflächen nicht auszuschließen.

Die Firsthöhe der Gebäude wird bestimmt, um einer überdimensionierten Höhenentwicklung entgegenzuwirken. Die Firsthöhe für das Sondergebiet 2 orientiert sich zudem an der benachbarten Bebauung, an die herangebaut werden muss.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gestaltung

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise ist Ausdruck der beabsichtigten Gebäudelänge und kommt dem Ziel entgegen, dass ein Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden soll.

Baulinien /-grenzen dürfen vom Grundsatz her nicht mit Gebäuden oder Gebäudeteilen überschritten werden. Die BauNVO lässt jedoch ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zu.

Die festgesetzte Baulinie definiert die tatsächliche Raumkante zum Seebrückenvorplatz und deren Zugangsbereich von der Strandallee, die hier eine wichtige städtebauliche Rolle zur Fassung des Platz- und Straßenraumes spielt. Darüber hinaus fixiert sie im Sondergebiet 2 die Grenzbebauung.

Mit der Einhaltung der Mindestabstandsflächen gem., Landesbauordnung (LBO) ist zugleich auch dem Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme im Hinblick auf ausreichende Sozialabstände entsprochen. Abstandflächen ergeben sich aus Gründen des Städtebaus, der Sicherung einer ausreichenden Belichtung, des Brandschutzes sowie zur Wahrung des nachbarlichen Wohnfriedens (Sozialabstand). Die Regelungen der LBO garantieren dem Nachbarn ein angemessenes Maß an Schutz und legen zugleich auch den Standard dessen fest, was ein Nachbar an Bebauung in welchem Abstand hinzunehmen hat.

Die baulichen Anlagen sollen auf die überbaubare Grundstücksfläche konzentriert bleiben. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden bauliche Anlagen deshalb eingegrenzt. Hier sind nur wenige untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Aufgrund der promenadenseitigen Lage des Plangebietes ist der Gestaltung von Gebäuden und unbebauten Freiflächen eine besondere Bedeutung beizumessen. Deshalb werden örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung durch Bebauungsplan auf der Grundlage der LBO S-H getroffen.

Die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung orientieren sich u. a. an der Umgebungsbebauung sowie an den beabsichtigten gestalterischen Strukturen.

Die Wirkung der großen Gebäudelänge wird u. a. durch die geschossübergreifende Gliederung des Gebäudes und durch eine fast durchgängige Arkade im Erdgeschoss gemildert.

Werbeanlagen können einen ortsbildstörenden Eindruck hervorrufen. Deshalb wird hier die Gestaltung von Werbeanlagen in Form und Wirkung geregelt.

Die anzupflanzenden Bäume auf den privaten Stellplatzflächen sowie die festgesetzten Heckeneinfriedungen sind ebenfalls aus gestalterischen Gründen bestimmt worden, zumal auch eine Bepflanzung die Wirkung auf das Ortsbild unterstützen kann. Die gestalterischen Bestimmungen liegen insgesamt im öffentlichen Interesse einer attraktiven Gestaltung des touristisch wichtigen Bereiches von Pelzerhaken.

4.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung an das Orts- und Fernstraßennetz erfolgt über die vorhandenen Straßen.

Das Sondergebiet 1 wird unmittelbar an die Strandallee angeschlossen. Für das Flurstück 243/1 (Sondergebiet 2) besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aus Richtung der Straße –Eichenhain–.

Die verkehrliche Erschließung für Notdienste erfolgt über die Strandallee und den Seebrückenvorplatz.

Die momentane Wendemöglichkeit am Ende der Strandallee ist zwischen den privaten Flurstücken 245/2 und 270 „eingezwängt“. Als künftige Wendemöglichkeit wird auf dem Seebrückenvorplatz eine neue Fläche mit einem Durchmesser von 22 m vorbestimmt. Dafür ist im Rahmen der Neuordnung bzw. –gestaltung ein Teil der momentan privaten Platzfläche in eine öffentliche Fläche zu überführen.

Das gem. Bebauungsplan Nr. 26b ausgewiesene „Zufahrtsrecht“ für das Flurstück 244 über Teile der Flurstücke 248/1 und 241/3 sowie 243/1 mit Ausgangspunkt an der privaten Straße –Eichenhain– wird planungsrechtlich zurückgenommen.

Die private Verkehrsfläche -Hausvorzone- soll mit der öffentliche Fläche –Fußgängerzone / Platz- eine einheitlich gestaltete Freifläche darstellen. Bauliche Anlagen und Einfriedungen sind hier nicht zulässig.

Notwendige private Stellplätze sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen. Öffentliche Parkplätze stehen an der Dünenstraße zur Verfügung.

Bei dem privaten Parkplatz an der Straße –Eichenhain– handelt es sich um eine vorhandene Anlage. Hier steht die planungsrechtliche Sicherung privater Stellplätze im Vordergrund.

Der Bebauungsplan Nr. 26b sah hier einen öffentlichen Parkplatz vor. Dieser ist hier niemals umgesetzt worden und es wird auch künftig kein Bedarf in dieser Richtung an dieser Stelle gesehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die auf dem Flurstück untergebrachten Stellplätze für die benachbarten Nutzungen erforderlich.

Im bisherigen B-Plan Nr. 26 sind 50 öffentliche Parkplätze auf 2 Ebenen festgesetzt, OK Oberdeck 1,00 m über OK Terrain. Diese Möglichkeit wird auch im B-Plan Nr. 76 wieder eröffnet.

Eine anderweitige Nutzung des Grundstücks war bisher in keiner Weise vorgesehen oder planungsrechtlich bestimmt.

Der im Plangebiet ausgewiesene Fußweg stellt einen wichtigen Lückenschluss in der Wegebeziehung zwischen Dünenstraße – Eichenhain – Pelzerhakener Straße dar. Er ist aus Sicht touristisch orientierter Wegebeziehungen von hoher Wichtigkeit bzw. von hohem öffentlichen Interesse und wird deshalb als öffentlicher Weg ausgewiesen.

Der vorhandene Pfad und der „wilde“ Fußverkehr in diesem Bereich zeigen, dass hier eine offizielle Fußwegbeziehung fehlt. Darüber hinaus ist es in der Wegestruktur von Pelzerhaken wichtig, dass neben der Strandpromenade auch eine Wegeverbindung in der so genannten zweiten Reihe und weiterführend in den Ort hinein vorhanden ist, so dass Gäste als auch Bewohner häufig „Rundwegsituationen“ nachfragen und benutzen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist aufgrund bestehender Medien sichergestellt. Es sind allerdings Änderungen oder Erweiterungen der Hausanschlüsse bzw. Entsorgungsleitungen und -anlagen notwendig, welche im Rahmen der Baumaßnahme durch den Bauherren beim jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu beantragen sind. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Ver- und Entsorgungsbetriebe bzw. einschlägigen technischen Vorschriften.

Im Plangebiet bzw. am Rande des Plangebietes sind mehrere Hydranten vorhanden, welche die Löschwasserversorgung sicherstellen, diese sind in der Planzeichnung dargestellt:

| Nr. | Lage | Hydrant | Leitung | Leistung |
|-----|-------------|-----------|------------|----------------------------|
| 218 | Strandallee | Unterflur | DN 100 PVC | 48 – 96 m ³ /h |
| 411 | Eichenhain | Unterflur | DN 100 PVC | 48 – 96 m ³ /h |
| 412 | Eichenhain | Unterflur | DN 150 PVC | 96 – 192 m ³ /h |

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

5.0 Bodenordnung

Für die Errichtung der künftigen Wendemöglichkeit auf dem Seebrückenvorplatz mit einem Durchmesser von 22 m und für die Schaffung der geplanten Wegeverbindung zwischen der Strandallee und der Straße –Eichenhain- ist durch eine Bodenordnung die öffentliche Nutzbarkeit herzustellen.

6.0 Kosten

Der Stadt entstehen Kosten i. V. m. der o. g. Bodenordnung und im Zusammenhang mit Ersatzpflanzungen. Kann man die Kosten für die Ersatzpflanzung und 3-Jahres-Pflege der Bäume auf rd. 41.600 EUR schätzen, so ist eine Kostenangabe für die Grundstückszukäufe derzeit nicht möglich.

Die Kosten für die Herstellung der Wegeverbindung hängen letztendlich von der Befestigungsform ab. Eine reine Sandbefestigung mit Wegeeinfassung aus Aluminium kostet rd. 30 EUR/qm. Für eine reine Wegefläche von rd. 230 qm ergäbe dieses grob geschätzt rd. 6.900 EUR. Zusätzlich werden noch Kosten für notwendige technische Anlagen (z. B. Treppen, Leitungen, Baumscheiben) entstehen, die aber erst bei konkreter Detailplanung abgeschätzt werden können.

7.0 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Das Plangebiet liegt größtenteils im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,50 m (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Hochwasserschutzanlagen an der Ostsee). Der Wasserstand der Ostsee kann unter Berücksichtigung des säkularen Meeresspiegelanstieges den Pegel von +3,50 m NN erreichen. Insofern ist der Belang des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Durch die Kennzeichnung in der verbindlichen Bauleitplanung ist zunächst eine Zweckbindung für den Hochwasserschutz gegeben. Diese Zweckbindung bezieht sich auf bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie auf Flächen außerhalb von Gebäuden.

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz weist in seiner Stellungnahme auf folgendes hin:

„Für bauliche Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten oder nicht ausreichend geschützten Gebieten an der Ostsee sollten mindestens folgende Grundsätze eingehalten werden:

- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NN + 3,50 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NN + 3,00 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NN + 3,50 m
- Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- Berücksichtigung der Hochwassergefährdung bei der Errichtung von Kellern
- Besondere Sicherheitsvorkehrungen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc.
- Vorkehrungen zum Abschotten von tief liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Menschen durch organisatorische und technische Vorsorge-maßnahmen seitens der Stadt Neustadt und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden. Weiterhin ist anzumerken, dass eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostseehochwasser für die landseitig der geplanten küstenparallelen Hochwasserschutzmaßnahmen unterhalb von NN+3,5m gelegenen Flächen weiterhin bestehen kann. Die geplante Hochwasserschutzmaßnahme bietet nur einen relativen Hochwasserschutz. Einen verhältnismäßig sicheren Hochwasserschutz bieten nur Landdesschutzdeiche. Eine solche Maßnahme ist hier aber nicht geplant.“

Das Plangebiet liegt zwar teilweise in einem Abstand von 100 m landeinwärts von der Küstenlinie, der naturschutzrechtliche Gewässerschutzstreifen greift dennoch nicht, da das Plangebiet nicht als Außenbereich sondern als satzungsmäßig beplanter Innenbereich zu bewerten ist.

Die vorhandenen Dünen im Strandbereich sind als gesetzlich geschützte Biotope eingestuft. Sie sind durch die Planung nicht betroffen.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des WaStrG weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem zuständigen Wasser- und Schifffahrtsamt zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Stadt Neustadt in Holstein

UMWELTBERICHT

gemäß § 2 a (2) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 76

– Seebrückenvorplatz –

INHALT

| | | |
|-----------|---|----------|
| 1. | EINLEITUNG | 4 |
| 1.1 | KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES | 4 |
| 1.1.1 | Ziele des Bebauungsplanes | 4 |
| 1.1.2 | Inhalte des Bebauungsplanes | 4 |
| 1.2 | UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG | 5 |
| 1.2.1 | Umweltschutzziele aus Fachgesetzen..... | 5 |
| 1.2.2 | Umweltschutzziele aus Fachplänen | 6 |
| 1.2.3 | Berücksichtigung der Umweltschutzziele..... | 7 |
| 1.2.4 | B-Plan Nr. 26 - alt..... | 7 |
| 1.2.5 | Hochwassergefährdetes Gebiet | 7 |
| 2. | BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN | 8 |
| 2.1 | BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES | 8 |
| 2.1.1 | Schutzgut Mensch..... | 8 |
| 2.1.2 | Schutzgut Pflanzen und Tiere | 8 |
| 2.1.3 | Schutzgut Boden..... | 10 |
| 2.1.4 | Schutzgut Wasser | 10 |
| 2.1.5 | Schutzgut Luft und Klima | 10 |
| 2.1.6 | Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild | 10 |
| 2.1.7 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter..... | 11 |
| 2.1.8 | Wechselwirkungen | 12 |
| 2.2 | PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG | 12 |
| 2.2.1 | Schutzgut Mensch..... | 12 |
| 2.2.2 | Schutzgut Pflanzen und Tiere | 12 |
| 2.2.3 | Artenschutz (§ 42 / 44 BNatSchG) | 12 |
| 2.2.4 | Schutzgut Boden..... | 12 |
| 2.2.5 | Schutzgut Wasser | 13 |
| 2.2.6 | Schutzgut Luft und Klima | 13 |
| 2.2.7 | Schutzgut Landschaft..... | 13 |
| 2.2.8 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter..... | 14 |
| 2.2.9 | Hochwassergefährdetes Gebiet | 14 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 2.2.10 | Wechselwirkungen | 15 |
| 2.3 | PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG | 15 |
| 2.4 | MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN | 16 |
| 2.4.1 | Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung..... | 16 |
| 2.4.2 | Maßnahmen zum Ausgleich | 16 |
| 2.5 | ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN | 17 |
| 3. | ZUSÄTZLICHE ANGABEN | 18 |
| 3.1 | VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN | 18 |
| 3.2 | MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG | 18 |
| 3.3 | ZUSAMMENFASSUNG | 19 |
| 3.3.1 | Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes..... | 19 |
| 3.3.2 | Bestehende Situation | 19 |
| 3.3.3 | Entwicklung des Umweltzustandes | 19 |
| 3.3.4 | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich | 20 |

1. EINLEITUNG

1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

1.1.1 Ziele des Bebauungsplanes

Die vorhandene städtebaulich unbefriedigende Situation an der Strandallee in Pelzerhaken bedarf einer neuen verbindlichen Regelung der künftigen Entwicklungsmöglichkeiten in der seeseitigen Ortsmitte des Ostseebades.

Im Vorwege der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Stadt Neustadt im Jahr 2008 den städtebaulichen Wettbewerb „Südstrand Pelzerhaken“ ausgelobt. Als preisgekrönter Entwurf ist daraus die Arbeit des Büro B.A.S. Kopperschmidt + Moczala, Weimar, hervorgegangen.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Wettbewerbes werden folgende grundsätzliche Planungsziele für das Plangebiet definiert:

- Konsequente Aufwertung des Seebrückenvorplatzes als „gute Stube“ und als wichtiges „Gelenk“ zwischen Promenade und Strandallee
- Qualitätvolle, raumkantenbildende Bebauung in Ergänzung der Strandsilhouette

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Grundstücks- und Gebäudenutzungen an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen. Im Sinne einer langfristigen Standortentwicklung bzw. –sicherung soll mit dem Bebauungsplan die Basis geschaffen werden für eine zukunftsweisende Planung im Herzen des Ostseebades Pelzerhaken.

1.1.2 Inhalte des Bebauungsplanes

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich umfasst eine zentrale, etwa 1,1 ha große Fläche innerhalb Pelzerhakens an der Strandallee mit unmittelbarem Bezug zum Ostseestrand. Er wird seeseitig begrenzt vom Seebrückenplatz und erstreckt sich entlang der Strandallee landeinwärts bis zum Dünenweg und etwas darüber hinaus. Die überwiegenden Flächen liegen zwischen „Strandallee“ und „Eichenhain“, d.h. nordwestlich der Strandallee. Der Westrand wird durch das benachbarte Grundstück des Hochhauses „Prinz Hamlet“ definiert.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet – Gebiet für den Fremdenverkehr und sonstiges Wohnen – bestimmt. Im B-Plangeltungsbereich soll eine Neubebauung zulässig sein u.a. für Ferienwohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften und Läden sowie Anlagen für touristische, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Aufgrund der Lage im hochwassergefährdeten Gebiet sind Ferienwohnungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Erdgeschoss nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es ist eine geschlossene Bauweise mit einer GRZ von 0,52 bzw. 0,37 vorgesehen.

Regenwasserableitung

Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser, wie bisher, abzuleiten.

1.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

1.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

Im Folgenden werden die wesentlichen Umweltschutzziele aus den einschlägigen Fachgesetzen aufgeführt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

§ 1 (5) BauGB - menschenwürdige Umwelt

„Die Bauleitpläne [...] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“.

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB - Umweltschutz

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: [...] die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege [...]“.

§1a (2) BauGB - Sparsamer Umgang mit Boden

(2) „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen [...] die Möglichkeiten der Entwicklung [...] durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [...]“

§1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Sicherung / Wiederherstellung der Bodenfunktionen

„Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. [...] Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“

§ 1a (3) BauGB - Eingriffsvermeidung; Ausgleich

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes [...] sind in der Abwägung [...] zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen [...] als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. [...] Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

§ 15 / 18 BNatSchG - Eingriffsvermeidung; Ausgleich

Der Verursacher ist nach § 15 (2) BNatSchG verpflichtet, verbleibende, unvermeidbare „Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“. Ausgeglichen sind Eingriffe, "wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landwirtschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“ (a.a.O.)

§ 18 (1) „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

§ 44 BNatSchG - Artenschutz

Die Verbote in Bezug auf besonders und / oder streng geschützte wild lebende Pflanzen- und Tierarten sind zu beachten.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung BImSchV)

Durch die Planung ist das Heranrücken der neuen Bebauung an eine vorhandene Schallquelle zu beachten. Ein ausreichender Schallschutz, als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse, erfordert eine sachgerechte Konkretisierung dieses Ziels in der Bauleitplanung auf der Grundlage immissionsschutzrechtlicher Vorgaben (insbesondere DIN 18005 [1; 2]; 18. BImSchV).

1.2.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen

Regionalplan Planungsraum II (2004)

Der Plangeltungsbereich liegt am östlichen Rand einer Fläche, die im Regionalplan als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ dargestellt ist. Überlagert ist dies mit der Schraffur für „Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes“.

Flächennutzungsplan

Die Planung entwickelt sich grundsätzlich aus der rechtswirksamen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt in Holstein. Der Flächennutzungsplan stellt eine Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan stützt sich darauf mit dem ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiet und durch die Festsetzung von sonstigen Wohnungen.

Dabei handelt es sich um eine Kombination von Dauerwohnnutzungen und von Nutzungen, die insbesondere eine touristische Entwicklung maßgeblich unterstützen. Eingeschlossen sind darin u.a. auch Gaststätten sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.2.3 Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Um die o.g. Umweltschutzziele zu berücksichtigen, wurden folgende Fachplanungen erarbeitet:

- Artenschutzbericht
Detlef Hammerich, BIOPLAN, Neumünster (Vorabzug 20. 06. 2011)

Die Ergebnisse der Fachplanungen sind in den Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen eingeflossen.

1.2.4 B-Plan Nr. 26 - alt

Als Grundlage der Ausweisung des B-Planes 76 existiert der nicht exakt datierte Bebauungsplan Nr. 26, vermutlich aus dem Jahr 1970. Darin sind im Bereich des jetzt geplanten B-Plangeltungsbereiches des B-Planes 76 überwiegend Bauflächen für Gebäude sowie Stellplätze für das Abstellen von Fahrzeugen dargestellt.

Außerdem ist am Südrand, entlang der Promenade, eine schmale Grünfläche im Plan 26 zu sehen. Im Zuge der Strandallee ist eine Baumreihe im alten B-Plan gekennzeichnet worden.

In dem bis heute rechtskräftigen B-Plan aus 1970 ist eine GRZ von 0,20 bzw. 0,30 festgesetzt. Da für den B-Plan 26 die BauNVO aus 1968 anzuwenden ist, werden gem. § 19 (4) BauNVO Nebenanlagen (und einige weitere bauliche Anlagen) nicht auf die GRZ angerechnet. Es ist insofern zulässig, das Baugebiet zu 100 % zu versiegeln, mit Ausnahme der Grünflächen.

Dies ist entsprechend als Ausgangsbasis der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für den B-Plan 76 zugrunde zu legen. Dabei kommt § 1a (3) Satz 5 des derzeit gültigen BauGB zur Anwendung: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planungsrechtlichen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

1.2.5 Hochwassergefährdetes Gebiet

Das Plangebiet befindet sich im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie NN + 3,50 m. Zum Vergleich: der Seebrückenplatz liegt auf einer Höhe von NN + 2,30 m. Der Wasserstand der Ostsee kann unter Berücksichtigung des säkularen Meeresspiegelanstiegs auch höher als NN + 3,50 m eintreten.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

2.1.1 Schutzgut Mensch

2.1.1.1 Wohnen und Erholung

Gemäß dem Landesentwicklungsplan liegt das Plangebiet in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Prägend für die aktuelle Situation ist vor allem die Lage am Seebrückenplatz mit öffentlichen Freiflächen und öffentlicher Nutzung im Zuge der Strandpromenade und der Strandallee. Die Strandallee ist hier niveaugleich ausgebaut und, abgesehen von Anlieferungen und Notfalleinsätzen, den Fußgängern und Radfahrer vorbehalten.

Ferienwohnungen sowie Läden und Gastronomie bestimmen die Nutzungen in den Bestandsgebäuden. Private Freiflächen im Sinne privater Gärten finden sich hier nicht.

Touristen und sonstige Erholungssuchenden bietet der Minigolfplatz im Norden des Plangebietes Kurzweil.

2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Vegetationsfreie und vegetationsarme Flächen / Ruderalflächen

Die Fläche des Parkplatzes am Minigolfplatz wird durch Schotterbelag geprägt. Weitere vegetationsarme Flächen, auch intensiv gepflegte und genutzte Rasenflächen, finden sich im Bereich der südlich vorgelagerten Grünflächen vor den Restaurants.

Gehölzstrukturen

Einzig erwähnenswert ist eine schmale, teilweise lückige Strauchfläche, die die südlich vorgelagerten Freiflächen zur Strandpromenade abgrenzt. Darin findet man Liguster, Flieder, Rosen, Weißdorn und auch Kiefern, als „Strauch“ geschnitten. Die bogenförmige Figur des Seebrückenplatzes wird von standortfremden Mahonien akzentuiert.

Einzelbäume und Baumreihen

Die markanten Eichen in der Strandallee prägen die aktuelle Situation maßgeblich (Kronendurchmesser ca. 6 m). Die Bäume erreichen eine Höhe von ca. 10 m und überragen damit die Bebauung an der Westseite der Strandallee um 2 – 3 m.

Allerdings stehen die Bäume mit einem Reihenabstand von ca. 10 m relativ dicht. Zudem ist der Abstand zu der 2-geschossigen Bebauung sehr gering, mit der Folge, dass die Kronen insbesondere dort einseitig ausgebildet sind (Balkone im 1. OG). Darüber hinaus ist die Vitalität der Eichen, auch aufgrund der vergleichsweise sehr kleinen

Baumscheiben, deutlich eingeschränkt. Dies zeigt sich in der relativ schütterten Ausbildung der Kronen.

Am Seebrückenplatz stehen zwei weitere Eichen, die vor allem hinsichtlich der Baumscheiben mit ähnlichen Einschränkungen behaftet sind (Kronendurchmesser: 10 m bzw. 5 m).

Auf dem Gelände des Minigolfplatzes stehen mehrere, bis zu 10 m hohe Nadelbäume (Fichten / Kiefern). Weiterhin ist hinter dem 2-geschossigen Gebäude an der Strandallee auf den rückwärtigen Flächen eine markante, den Hof prägende Kastanie mit einem Kronendurchmesser von ca. 12 m zu erwähnen.

Geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine nach § 30 BNatSchG (§ 21 LNatSchG) geschützten Biotop vorhanden.

Artenschutz (§ 42 ff BNatSchG)

Als Grundlage der Artenschutzrechtlichen Bewertung wurde im Mai / Juni 2011 die Fledermaus- und Brutvogelfauna mit zwei Begehungen erfasst.

Alle betroffenen europäischen **Vogelarten** kommen im B-Plangebiet nur mit Einzel- oder wenigen Brutpaaren vor. Sie alle gehören zu den häufigsten Brutvogelarten der Siedlungslandschaft und besitzen nur geringe Ansprüche an die Ausprägung ihres Lebensraums. Bei allen Arten ist daher davon auszugehen, dass der qualitativ und quantitativ zu verzeichnende Lebensstättenverlust ohne besondere Auswirkungen auf die Lokalpopulation bzw. auf die fortgesetzte Funktionsfähigkeit der Lebensstätte bleibt.

In der Strandallee brüten z.B. nur Einzelpaare von Buchfink und Ringeltaube. Weitere Vogelarten sind dort nicht zu erwarten. Ein Ausweichen aller betroffenen Vogelbrutpaare in die Nachbarschaft kann bei einer Umsetzung des Vorhabens vorausgesetzt werden. Spezifische artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind für die europäischen Vogelarten daher nicht notwendig. Das Tötungsverbot gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG kann dadurch vermieden werden, dass alle Baumaßnahmen (Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse) im Anschluss an die Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis zum 01. März des darauf folgenden Jahres durchgeführt werden (Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme).

Für **Fledermäuse** ist das B-Plangebiet weitgehend bedeutungslos. Als einzige Art tritt im Plangebiet die Zwergfledermaus auf, die wohl gegenwärtig die häufigste Fledermausart Schleswig-Holsteins und im Bestand nicht gefährdet ist (Borkenhagen 2001). Die Zwergfledermäuse wurden nur vereinzelt bei gelegentlichen Durchflügen an der Allee beobachtet. Ein Auftreten von Quartieren aller Art und bedeutenden Jagdhabitaten ist hier nach den Erkenntnissen der Freilandbefragungen nahezu auszuschließen. Eine Flugstraße existiert entlang der Allee offenkundig nicht. Eine Betroffenheit von Fledermäusen ist nicht anzunehmen

2.1.3 Schutzgut Boden

Boden und Hydrogeologie

Es ist anzunehmen, dass versickerungsfähige sandige Böden vorherrschen.

Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Geomorphologie

Aufgrund der geringen Geländebewegung ist die Topographie für die Bewertung der Bestandssituation innerhalb des Planungsgebietes zunächst als nachrangig zu werten.

Die Geländegestalt ist vor allem in Relation zu den Wasserständen des Ostseewassers von Belang (Hochwassergefährdetes Gebiet: vgl. Kapitel 1.2.5).

2.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangeltungsbereich vorhanden.

Bodenwasser

Siehe Ziffer 2.1.3 „Boden und Hydrogeologie“

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind vor allem durch die Baumreihe im Zuge der Strandallee sowie die vorgelagerten Grünflächen an der Strandpromenade geprägt. Emissionen im Hinblick auf Luftschadstoffe sind durch die angrenzenden Wohn- und Erschließungsstraßen in geringem Maß vorhanden.

Die vorhandenen Einzelbäume und Gehölzstrukturen im Plangebiet bzw. an dessen Rändern tragen durch Aufnahme und Bindung von Luftschadstoffen sowie durch Abgabe von Sauerstoff zur begrenzten Luftgeneration bei.

Insgesamt kann man, auch aufgrund der unmittelbaren Küstennähe, von einem relativ offenen Raum mit gut durchlüfteter Ausgangssituation und sehr geringen Vorbelastungen sprechen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Bewertungen hinsichtlich potenzieller Auswirkungen auf das Landschaftsbild erfordern eine Flächenbetrachtung, die das Plangebiet umfasst und darüber hinaus reicht.

Prägend für das Landschafts- und Ortsbild sind besonders folgende Elemente:

- 2-geschossige Bebauung an der unteren Strandallee, Westseite
- „Buden“ mit Imbiss und dgl. auf der Ostseite der Strandallee
- Westseite am Seebrückenplatz: z.T. 1-geschossige Bebauung, Vorplatz mit vielfach geteilter Rasenfläche und Stellplätzen für PKW
- Ambitionierte, vielgliedrige Kopfbebauung auf der Ostseite / am Seebrückenplatz
- Markante Eichenallee im Zuge der Strandallee
- Schotterfläche im Bereich des Parkplatzes / der städtebaulichen Zäsur in Verlängerung des Dünenweges.
- Dünenlandschaft / Ostseeblick
- „Prinz Hamlet“ als 12-geschossiges, weithin sichtbares Gebäude mit „Sägezahnfassade“ für einen freien Blick auf die Ostsee, zugleich als Landmarke und Merkzeichen einer vergangenen Bauepoche aus dem Ende des vorigen Jahrhunderts

Die bestehende Situation innerhalb des ca. 1,1 ha großen Plangebietes ist durch ein relativ kleinteiliges Flächenmosaik bestimmt, das inhomogen wirkt.

Hochbaulich betrachtet ist zunächst die mehrgeschossige Bebauung an der Strandallee und am Seebrückenplatz prägend, auch im Zusammenwirken mit dem Eichenbestand in der Strandallee. Die teilweise 1-geschossigen Bebauungen, sozusagen „Buden“ unterschiedlicher Couleur, mit Eisdielen, Minigolf u. dgl. bilden einen starken Kontrast zu der Kontur des 2-geschossigen Gebäudes an der Strandallee. Der Strandallee fehlt hier, städtebaulich betrachtet, ein adäquates Gegenüber.

Die rückwärtigen Binnenflächen sowie die Flächen zwischen Strandallee und der Straße Eichenhain werden überwiegend als Stellplatzflächen genutzt und dabei z.T. von Hecken und Bäumen untergliedert.

Seeseitig wird der Raum von der etwas zurückgesetzten Bebauung mit Restaurants und Läden gefasst (Nutzungen: „Stranddistel“, Restaurant „Carmienke“, „Connis Mode und Mehr“, „Eis Oase“ usw.). Dazu gehören die vorgelagerten privaten, öffentlich genutzten Freiflächen, die zur Strandpromenade mit einer Hecke abgegrenzt sind.

Am Schnittpunkt zweier Achsen (Strandallee / Seebrücke und Achse Strandpromenade) wurde vor weniger als 10 Jahren der Seebrückenplatz mit Brunnen, Bänken, Fahnenmasten, Lichtstelen usw. neu gestaltet. Der Platz ist sozusagen der Mittelpunkt der ebenso neu gestalteten Strandpromenade. Zudem beginnt bzw. endet hier der Holzbohlenweg, der in südöstlicher Richtung verläuft und den Dünen vorgelagert ist.

Charakteristisch für das Landschafts- und Ortsbild ist weiterhin das benachbarte Hochhaus „Prinz Hamlet“, sozusagen mit Leuchtturmfunktion, das in das Plangebiet hineinwirkt.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter, wie z.B. wertvolle Bauten oder archäologische Fundstätten, im Planungsgebiet oder seiner Umgebung bekannt.

2.1.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wirkungszusammenhänge bzw. Austauschprozesse. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfolgen über verschiedene Wirkpfade, die sich in der Regel über mehrere Schutzgüter erstrecken und zu Wirkketten verkoppeln lassen.

2.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

2.2.1 Schutzgut Mensch

Wohnen und Erholung

In Relation zur Ausgangssituation ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen für die Wohn- und Erholungsnutzung.

2.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Inanspruchnahme der bisher unbebauten Grünflächen bedingt generell Verluste für die Tier- und Pflanzenwelt. Die schmale Grünfläche am Rand der Strandpromenade besitzt, trotz der intensiven Nutzung und der relativ isolierten Lage, eine gewisse, potenziell höherwertige Biotopfunktion für die Flora und Fauna, die verloren geht.

2.2.3 Artenschutz (§ 42 / 44 BNatSchG)

Im Sinne des Artenschutzes ist zu beachten, dass alle Gehölzrodungen nur in der Zeit 01.10 bis 01.03. des Folgejahres stattfinden dürfen, da während dieses Zeitraums davon ausgegangen werden kann, dass dort keine Vögel brüten.

Unter Berücksichtigung der o.a. Bauzeitenregelung ist festzustellen, dass wesentliche Einschränkungen und Verluste im Sinne des Artenschutzes nach § 44 ff BNatSchG durch die Neubebauung nicht zu erwarten sind.

2.2.4 Schutzgut Boden

Die Eingriffe und Beeinträchtigungen betreffen:

- Verlust des Bodens und seiner ökologischen Funktionen durch Überbauung
- Veränderung des Bodengefüges

Versiegelung

Dauerhafte Eingriffe durch Überbauung werden vornehmlich durch den Neubau von Gebäuden und Stellplatzflächen auf vorher unversiegelten Flächen verursacht. Die

Überbauung hat den Verlust belebten Bodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen zur Folge.

Hinzu kommen temporäre Verdichtungen und Aushubmaßnahmen während der Bauzeit sowie die Zerstörung gewachsener Bodenschichten und die damit verbundenen Veränderungen des Porenvolumens und Korngefüges.

Insgesamt sind die Neuversiegelungen, im Verhältnis zur Ausgangssituation, gering.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Das auf Dächern und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird, wie bisher, abgeleitet.

Die zusätzlichen, neu hinzu kommenden Eingriffe in das Schutzgute Grundwasser / Bodenwasser infolge einer kleinflächigen Mehrversiegelung sind sehr gering.

Eine Gefahr von erheblichen Schadstoffeinträgen besteht aufgrund des geplanten Baugebietstyps bei Einhaltung aller relevanten Regeln nicht.

2.2.6 Schutzgut Luft und Klima

Die zu überbauenden Flächen können ihre klimatische Schutz- und Regenerationsfunktion für die Luftreinhaltung und den Temperatúrausgleich nicht mehr wahrnehmen. Bei versiegelten Flächen kommt es zu stärkeren Aufheizungen und größerer Wärmeabstrahlung als bei begrünten Flächen, so dass sich die nächtliche Abkühlung verringert woraus wiederum größere Temperaturmaxima resultieren.

In der Gesamtschau, auch angesichts der sehr gut durchlüfteten Ausgangssituation, sind wesentliche negative Effekte im Hinblick auf das Kleinklima und die lufthygienische Situation nicht zu erwarten.

2.2.7 Schutzgut Landschaft

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind insbesondere im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch – Wohnen und Erholung – und mit dem Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung. Die Eingriffe und Beeinträchtigungen betreffen:

- Veränderung des Gebäudevolumens westlich der Strandallee
- Schaffung einer klaren Raumkante am Seebrückenvorplatz

Die Neubebauung weicht in ihrer Grundfläche kaum von der vorhandene Bebauung ab. Der wesentliche Unterschied ist in der Geschossigkeit zu sehen. Das bisher 2-geschossige Gebäude wird durch einen 3-geschossigen Baukörper mit aufgesetztem Staffelgeschoss ersetzt, so dass insgesamt 4 Geschosse erreicht werden.

Der L-förmige Neubau erhält an seiner Westseite einen niedrigeren, 2-geschossigen Anbau, um den Ostseeblick aus Sicht der Wohnungen im „Prinz Hamlet“ offen zu halten.

Die zweite wesentliche Änderung besteht in der Schaffung einer klaren, durchgehenden Raumkante, die den Seebrückenplatz an zwei Seiten fasst und einem großzügigeren Erscheinungsbild an dem zentralen Platz Pelzerhakens dient. Den Gesamteindruck bestimmt künftig der 3-geschossige Baukörper mit zurückgesetztem Staffelgeschoss.

Darüber hinaus wird ein größerer Kontrast zu den eingeschossigen Gebäuden auf der Ostseite der Strandallee wahrzunehmen sein. Der vorhandene städtebauliche Bruch verstärkt sich dadurch.

Die Strandallee wird beidseitig mit Bäumen bepflanzt und bleibt als baumbestandene Straße, die bis zum Seebrückenplatz führt, im Wesentlichen unverändert.

Insgesamt ist zu erwarten, dass das Erscheinungsbild der westlichen Strandallee und der Übergangsbereich zum Seebrückenplatz deutlich aufgewertet werden, auch und vor allem im Sinne einer verbesserten Nutzung für Touristen wie auch für Bewohner Pelzerhakens.

Die bisher nur informell nutzbare Querverbindung zwischen Strandallee und Eichenhain wird aufgegriffen und als Fuß- bzw. Radweg ausgebaut. Der neue Weg wird einseitig von einer Baumreihe begleitet. Dadurch wird das innere Wegenetz Pelzerhakens in Verlängerung des Dünenweges, sozusagen in der „zweiten Reihe“, erheblich aufgewertet. Attraktive Rundwege sind nun möglich.

2.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.

2.2.9 Hochwassergefährdetes Gebiet

Von der Lage innerhalb des hochwassergefährdeten Gebietes sind mehrere Schutzgüter betroffen.

Nach Maßgabe des Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (Stellungnahme vom 31.03.2011) sollten für bauliche Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten oder nicht ausreichend geschützten Gebieten an der Ostsee mindestens folgende Grundsätze angehalten werden:

- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NN + 3,50 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NN + 3,00 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NN + 3,50 m
- Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- Berücksichtigung der Hochwassergefährdung bei der Errichtung von Kellern.
- Besondere Sicherheitsvorkehrungen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüsse
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen

- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc.
- Vorkehrungen zum Abschotten von tief liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Menschen durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Stadt Neustadt und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Quelle: Stellungnahme des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein vom 31.03.2011.

2.2.10 Wechselwirkungen

Die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens werden einschließlich der Wechselwirkungen und Sekundäreffekte sowie der kumulativen Wirkungen und Entlastungseffekte betrachtet.

Es lassen sich folgende Wechselwirkungen und Wirkketten aufzeigen:

- Überbauung / Versiegelung / Abgrabungen
→ Verlust belebten Bodens mit seinen Regulations-, Lebensraum- und Pufferfunktionen
- Überbauung / Versiegelung
→ Vernichtung offener Bodenstrukturen
→ Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
→ Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes
- Temporäre Verdichtungen während der Bauzeit
→ Veränderung des Porenvolumens und des Korngefüges
→ Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
→ Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes
- Überbauung / Versiegelung
→ Vernichtung von Lebensräumen der Flora und Fauna

2.3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das bisher bestehende Baurecht weiterhin Gültigkeit besitzen. Die Entwicklung des Gebietes, bezogen auf die Schutzgüter, würde sich nach der weiteren Nutzung der Fläche richten.

Fortführung der derzeitigen Nutzung

Bei Fortführung der derzeitigen Nutzung bleibt der „Status quo“ für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter erhalten.

Aufgabe jeglicher Nutzung

Im Falle einer Aufgabe jeglicher anthropogener Nutzung würden sich auf der dann brach liegenden Fläche nach und nach eine Krautschicht und später eine Strauchschicht etablieren. Nach 20 bis 30 Jahren wäre ein Pionierwald zu erwarten, der sich über weitere Jahrzehnte zu einem stabilen Waldökosystem an der Ostseeküste entwickeln würde.

2.4 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Fällung der Bäume, auch aus Gründen des Artenschutzes, in der Zeit vom 01.10 bis 01.03

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Durchgrünung des Gebietes mit Straßenbäumen
- Gliederung der Gebäudehöhen durch ein Staffelgeschoß.
- Festsetzung von einschränkenden Regelungen u.a. Werbeanlagen und Satellitenantennen betreffend (Satelliten- und Parabolantennen sind an der Fassade nicht zulässig u.a.)

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes sowie auf einer externen Fläche durchgeführt:

• Baumpflanzungen im Plangebiet

| | | | |
|--------------------------------------|-----------|--------------|-----------|
| Strandallee | 14 | Bäume | |
| Wegeverbindung Eichenhain / Dünenweg | 6 | Bäume | |
| gesamt | 20 | Bäume | 20 |

• Baumpflanzungen außerhalb des Plangebietes

| | | | |
|--|-----------|---------------|-----------------|
| Grünfläche an der Pelzerhakener Straße | 32 | Bäume | |
| gesamt | 32 | Bäume | 32 |
| | | GESAMT | 52 Bäume |

Darüber hinaus wird eine Gehölzpflanzung in einer Größe von 260 m² angelegt. Diese Maßnahmen werden auf dem Flurstück 93/3, Flur 7, Gemarkung Neustadt realisiert.

Die weiteren Einzelheiten zur Bemessung des erforderlichen Ausgleichsumfangs sind der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung in Anlage 1 zu entnehmen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in ihrem Umfang und ihrer Qualität geeignet, eine ausreichende Kompensation für die mit dem Bauvorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen.

2.5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Für die Planung eines Sondergebietes kämen kaum vergleichbare, ebenso geeignete Flächen im Bereich der Stadt Neustadt in Holstein in Frage. Der geplante Standort an der Strandallee ist aus folgenden Gründen prädestiniert:

- Die Fläche wird heute bereits im Zusammenhang mit Tourismus und sonstigem Wohnen genutzt.
- Die Qualität des Plangebietes ist untrennbar mit der Nähe zur Ostsee und der Lage an der Strandallee verknüpft.
- Der Standort verfügt über bereits heute über eine funktionierende Erschließung, die weiterhin genutzt werden kann und noch verbessert wird.

Daher wird ausschließlich der geplante Standort zur Realisierung des Vorhabens bevorzugt. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit denen die Zielsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt werden könnten, bestehen nicht.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Um die Art und den Umfang der Umweltauswirkungen bestimmen und umweltfachlich prüfen zu können, wurden zunächst Bestandsaufnahmen für die Schutzgüter durchgeführt. Zudem wurde eine Auswertung relevanter Fachplanungen, -gutachten und -gesetze vorgenommen.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes ergaben sich nicht.

Ein qualifizierter Bestandsplan liegt nicht vor, so dass der Vergleich zwischen der vorhandenen Situation und der geplanten Bebauung nur näherungsweise möglich war. Die Abweichungen zwischen den beiden Zuständen sind gleichwohl hinreichend genau erfasst worden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass eine sehr weitgehende Versiegelung bereits heute planungsrechtlich zulässig ist (vgl. Kapitel 1.2.4).

Angaben zur Regenentwässerung und zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass die Ableitung des Oberflächenwassers von den Dachflächen und den Stellplätzen künftig ebenso funktioniert wie heute. In der Summe der zu entwässernden Flächen ist eine signifikante Änderung nicht zu erwarten. Insofern können die zu erwartenden Auswirkungen des Bauvorhabens, trotz dieser Kenntnislücke, dennoch abschließend bewertet werden.

3.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Nach Realisierung der Kompensationsmaßnahmen ist eine Erfolgskontrolle (Monitoring) gemäß § 4c BauGB vorgesehen. Im Rahmen des Monitoring überwacht die Stadt Neustadt in Holstein die realisierten Maßnahmen. Dabei ist nach 3 bis 5 Jahren insbesondere festzustellen, ob die Maßnahmen dem Plan entsprechend umgesetzt wurden und die Pflanzungen angewachsen sind.

Es ist erforderlich, die Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ auf Dauer für diese Zweckbindung zu sichern. Die Einzelheiten hierzu sollen in einem Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt werden.

3.3 ZUSAMMENFASSUNG

3.3.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

- Ausweisung eines Sondergebietes – Gebiet für den Fremdenverkehr und sonstiges Wohnen und damit:
- Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen im Sinne einer langfristigen Standortentwicklung bzw. –sicherung und für eine zukunftsweisende Planung im Herzen des Ostseebades Pelzerhaken
- Aufwertung des Seebrückenvorplatzes als „gute Stube“ und als wichtiges „Gelenk“ zwischen Promenade und Strandallee.

3.3.2 Bestehende Situation

Lage im Raum

Der ca. 1,1 ha große Plangeltungsbereich befindet sich am südlichen Ende der Strandallee im Ostseebad Pelzerhaken auf dem Gebiet der Stadt Neustadt in Holstein.

Landschaftsbild

Das Gebiet stellt eine vergleichsweise inhomogene Fläche im Siedlungsgefüge des Ostseebades dar. Bebauungen teilweise sehr unterschiedlicher Kubatur, Höhe und Ausprägung bestimmen die aktuelle Situation. Prägend ist das lineare Element der baumbestandenen Strandallee mit direktem Zugang zum Ostseestrand.

Pflanzen- und Tierlebensräume

Im Plangebiet sind vor allem die Eichenallee (Strandallee) sowie kleinere Gehölzflächen am Südrand des Geltungsbereiches zu nennen, die stark anthropogen überformt sind.

Natürliche Grundlagen (Boden, Wasser, Klima)

Im Planungsgebiet sind vermutlich vorwiegend sandige Böden anzutreffen.

Das Gebiet ist klimatisch wenig belastet und aufgrund der unmittelbaren Ostseenähe sehr gut durchlüftet.

3.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes

Eingriffe in Natur und Landschaft werden vor allem durch Baumfällungen sowie die veränderten Bauvolumina bzw. Gebäudehöhen in Hinblick auf das Ortsbild verursacht. Eingriffe in den Boden und den Bodenwasserhaushalt infolge von Versiegelungen sowie in sonstige Vegetationsbestände sind in sehr geringem Umfang erforderlich.

3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidung und Verringerung

Es sind folgende Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Fällung der Bäume in der Zeit vom 01.10 bis 01.03
- Durchgrünung des Gebietes mit Straßenbäumen
- Gliederung der Gebäudehöhen durch ein Staffelgeschoß.
- Festsetzung von einschränkenden Regelungen für die Fassadengestaltung

Ausgleich der Eingriffe

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes sowie auf einer externen öffentlichen Fläche in der Stadt Neustadt in Holstein durchgeführt.

Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen:

- Anpflanzung von 52 Straßenbäumen
- Anlage einer Gehölzfläche (260 m²)

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in ihrem Umfang und ihrer Qualität geeignet, eine ausreichende Kompensation für die mit dem Bauvorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen.

Anlage 1 zum Umweltbericht

ERMITTLUNG DER EINGRIFFE / AUSGLEICHSBEDARF

1. Quantifizierbare Eingriffe

1.1 Baumbeseitigungen

| Nr. | Art | StU cm | Bemerkung |
|-----|-------|--------|---|
| 1 | Eiche | 95 | am Seebrückenplatz mit sehr kleiner Baumscheibe |
| 2 | Eiche | 117 | am Seebrückenplatz mit sehr kleiner Baumscheibe |
| 3 | Eiche | 65 | Krone einseitig, Kronenansatz bei 3,0 m |
| 4 | Eiche | 75 | Kronenansatz bei 3,0 m |
| 5 | Eiche | 76 | Krone einseitig, Kronenansatz bei 4,5 m |
| 6 | Eiche | 117 | Kronenansatz bei 4,5 m |
| 7 | Eiche | 110 | Kronenansatz bei 4,5 m |
| 8 | Eiche | 76 | Kronenansatz bei 4,5 m |
| 9 | Eiche | 126 | Krone einseitig, Kronenansatz bei 4,5 m |
| 10 | Eiche | 91 | Kronenansatz bei 4,5 m |
| 11 | Eiche | 132 | Krone einseitig, Kronenansatz bei 4,5 m |
| 12 | Eiche | 94 | Kronenansatz bei 4,5 m |
| 13 | Eiche | 104 | Kronenansatz bei 4,5 m |
| 14 | Eiche | 77 | Kronenansatz bei 4,5 m |
| 15 | Eiche | 88 | Kronenansatz bei 4,5 m |
| 16 | Eiche | 113 | Krone einseitig, wegen benachbarter Platane |

Baum bleibt erhalten
Baum bleibt erhalten

Baumscheiben bei allen sehr klein (1,35 m x 1,35 m)
 In Relation zur Größe der Bäume wirken die Kronen der **hoch aufgeasteten Bäume** teilweise klein und schütter. Vielfach sind die **Kronen einseitig** ausgebildet durch die Nähe zu den Gebäuden (Balkone!) an der Westseite der Strandallee

Berechnungsschlüssel laut Muster-Baumschutzsatzung Schleswig - Holstein

| Bäume | Durchm. | Stammumfang in cm | Faktor | Ersatzbäume |
|------------------------------|---------|-------------------|--------|---|
| 1 Stck | 20 | 40-69 | 2 | 2 |
| 4 Stck | 25 | 70-89 | 3 | 12 |
| 7 Stck | 30 | 90-119 | 4 | 28 |
| 2 Stck | 40 | 120-139 | 5 | 10 |
| 0 Stck | 45 | 140-169 | 6 | 0 |
| 14 Stck Baumfällungen | | | | 52 Bäume sind als Neuanpflanzung zur Kompensation des Eingriffs erforderlich |

Weitere vorhandene Bäume im rückwärtigen Grundstücksbereich, die auch gefällt werden sollen, u.a. Kiefern / Fichten und eine Kastanie, sind nicht auszugleichen, da sie nicht unter die hier anzuwendende Baumschutzverordnung fallen. (**Kreisverordnung zum Schutz von Bäumen in der Stadt Neustadt in Holstein** vom 01. April 1981).

1.2 Gehölzrodungen

Außerhalb der Bauflächen, die im B-Plan 26 (ca. aus 1970) dargestellt waren, liegt eine Grünfläche mit verschiedenen Sträuchern, teilweise nur partiell bepflanzt (durch "intensive" Pflege), die ausgleichspflichtig ist.

| | | | | |
|-----------------|----------------|--------------------|-----|----------------------------|
| Fläche 1 | Gehölzstreifen | 175 m ² | 1,5 | 262,5 m² |
|-----------------|----------------|--------------------|-----|----------------------------|

Ausgleichsverpflichtung für Baumbeseitigungen / Gehölzrodungen

| | |
|--------------|--|
| 52 | Ersatzbäume |
| 262,5 | m² Gehölzanpflanzung |

2. AUSGLEICHSFLÄCHEN und Maßnahmen

Es werden 52 Bäume neu gepflanzt, davon 20 Stck. innerhalb des Plangebietes und 32 Stck außerhalb dessen. Außerdem wird eine Gehölzfläche in einer Größenordnung von 260 m² angelegt.

3. BILANZ

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in ihrem Umfang und ihrer Qualität geeignet, eine ausreichende Kompensation für die mit dem Bauvorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Neustadt in Holstein am 28.02.2012 gebilligt.

Neustadt in Holstein,

.....
(Bürgermeister)