

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 81

DER

STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN

FÜR EIN GEBIET

ZWISCHEN PELZERHAKENER STRAÙE UND

OSTSEE, ÖSTLICH DER SAALBEECK

„CAMPINGPLATZ SÜDSTRAND“

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O

TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N

TEL.: 0451 / 809097-0, FAX.: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS:

1.	Vorbemerkungen	3
1.1.	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2.	Rechtliche Bindungen	3
2.	Bestandsaufnahme	4
3.	Begründung der Planinhalte	5
3.1.	Flächenzusammenstellung	5
3.2.	Auswirkungen der Planung	5
3.3.	Inhalt des Bebauungsplanes	8
3.4.	Erschließung	10
3.5.	Grünplanung	10
3.6.	Emissionen / Immissionen	12
4.	Archäologie	12
5.	Ver- und Entsorgung	12
6.	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	13
6.1.	Einleitung	13
6.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	16
6.3.	Zusätzliche Angaben	18
7.	Hinweise	19
7.1.	Belange der Schifffahrt	19
7.2.	Hochwasserschutz/Küstenschutz	20
7.3.	Bodenschutz	20
7.4.	Verbandsgewässer	21
8.	Kosten	22
9.	Billigung der Begründung	22

1. Vorbemerkungen

1.1. Planungserfordernis / Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 für den Campingplatz Südstrand verfolgt die Stadt Neustadt in Holstein im Wesentlichen zwei Ziele. Zum einen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau des Empfangsgebäudes mit einem erweiterten Nutzungsspektrum nach Abriss des derzeitigen Baukörpers an gleicher Stelle geschaffen werden. In dem geplanten Gebäude sind neben der Rezeption u.a. auch Angebote für Sport und Wellness, ein Restaurant und vier Ferienwohnungen vorgesehen. Das zweite Planungsziel umfasst die Zulassung einer ganzjährigen Aufstellung von Zelten und Wohnwagen für den Bereich der genehmigten Standplätze. Wintercamping und Änderungen an der Gesamtanzahl der Standplätze sind nicht beabsichtigt. Die Vorhaben dienen der Stärkung der Tourismusfunktion; der Qualitätsverbesserung und der Saisonverlängerung und sind für einen wirtschaftlichen Betrieb des Campingplatzes erforderlich.

Die Stadt Neustadt in Holstein unterstützt die Vorhaben und hat sich entschlossen, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Gebäude und die Zulässigkeit einer ganzjährigen Aufstellung zu schaffen. Im Parallelverfahren wird die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

1.2. Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan von 2010 zeigt das Plangebiet in einem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum und in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

Nach dem Regionalplan 2004 liegt das Plangebiet im Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets eines zentralen Ortes.

Im Landschaftsplan der Stadt Neustadt in Holstein ist das Plangebiet überwiegend als Campingplatz dargestellt. Entlang der Küste empfiehlt der Landschaftsplan die Herausnahme der Campingplatznutzung im Bereich des Gewässer-/ Erholungsschutzstreifens (100 m Linie vom Ufer). Die Steilküste ist

als Biotop vermerkt. Entlang der Saalbeeck ist als Entwicklungsziel „Neuwaldbildung unter Bevorzugung standortgerechter Laubholzarten“ formuliert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt in Holstein stellt für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet „Campingplatz mit ganzjährigem Stehenlassen der Wohnwagen“ und Grünflächen, an der Saalbeeck überlagert mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Entlang der Küste und der Saalbeeck ist ein Wanderweg eingetragen. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu genügen, wird im Parallelverfahren die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Für den Campingplatz Südstrand liegt mit Datum vom 10.01.1978 die Genehmigung zum Betrieb eines Zeltplatzes vom Amt für öffentliche Ordnung des Kreises Ostholstein als untere Landschaftspflegebehörde vor. Ein Bebauungsplan besteht nicht.

2. Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt zwischen Pelzerhakener Straße und Ostsee östlich der Saalbeeck. Das Gebiet wird entsprechend der Genehmigung vom 10.01.1978 als Campingplatz genutzt.



Abb.: Luftbild google earth pro,

Foto: PLOH

Zwischen Campingplatz und Ostsee befindet sich ein geschütztes Biotop (Steilufer). Oberhalb des Steilufers verläuft der Küstenwanderweg, der zum Steilufer und zum Campingplatz eingezäunt ist. Das Gelände ist bewegt und fällt nach Süden zur Ostsee und nach Westen zur Saalbeeck hin ab. Im Westen an der Saalbeeck befinden sich Gehölzstrukturen. Der Campingplatz

wird im Norden von einer Pappelreihe und im Osten tlw. von einer linearen Gehölzstruktur begrenzt. Den Platz gliedern einige Baumreihen, Hecken und Einzelbäume.

3. Begründung der Planinhalte

3.1. Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Sondergebiet	ca. 8,80 ha	82 %
Grünflächen	ca. 1,84 ha	17 %
Verkehrsfläche	ca. 0,05 ha	1 %
Größe Plangebiet insgesamt:	ca. 10,69 ha	100 %

3.2. Auswirkungen der Planung

3.2.1. Neubau des Empfangsgebäudes

Durch den Neubau des Empfangsgebäudes mit Restaurant sowie Sport- und Wellnessangeboten erfährt der Campingplatz eine deutliche Aufwertung. Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Landesplanung zur Stärkung der Tourismusfunktion insbesondere an den Küsten mit angebots- und qualitätsverbessernden Maßnahmen auf Campingplätzen (Ergänzung von Versorgungsmöglichkeiten und Freizeitangeboten). Mit dem Angebot von vier Ferienwohnungen wird zudem eine Saisonverlängerung angestrebt. Da der Neubau nach Abriss des derzeitigen Gebäudes an gleicher Stelle errichtet wird, sind negative Umweltauswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten. In Gehölzstrukturen wird nicht eingegriffen. Mit der Vergrößerung der Grundfläche geht ein Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser einher, dieser wird auf einer geeigneten Fläche ausgeglichen. Zur Einfügung des Baukörpers in das Orts- und Landschaftsbild werden Gestaltungsfestsetzungen getroffen und die Firshöhe beschränkt.

3.2.2. Winteraufstellung

Gemäß der Genehmigung von 1978 ist auf dem Campingplatz Südstrand ein Campingplatzbetrieb von April bis Oktober zulässig. Die im Lageplan der Genehmigung des Campingplatzes dargestellten Standplätze reichen bis an den Küstenwanderweg und im Südwesten bis an die Saalbeek heran. Seitens des Kreises Ostholstein wurde mehrfach angeordnet, die Standplätze

im Gewässer- und Erholungsschutzstreifen und an der Saalbeeck im Winter zu räumen. Im Jahr 2000 wurde zwischen dem damaligen Betreiber und der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein ein Vergleich geschlossen. Inzwischen hat die Stadt Neustadt in Holstein in ihren Flächennutzungsplan die Darstellung „Campingplatz mit ganzjährigem Stehenlassen der Wohnwagen“ aufgenommen, allerdings umfasst das dargestellte Sondergebiet nicht die genehmigten Standplätze am Küstenwanderweg und an der Saalbeeck.

Als schützenswerte Bereiche im Umfeld des Campingplatzes Südstrand sind das als Biotop geschützte Steilufer und die Saalbeeck anzusehen. Zwischen Campingplatz und Steilufer verläuft der Küstenwanderweg, dem ganzjährig eine hohe Bedeutung für Touristen und Ausflügler zukommt. Durch die nun geplante Winteraufstellung bzw. die Nutzung der geplanten 4 Ferienwohnungen wird eine nennenswerte Erhöhung des Nutzungsdrucks auf das Steilufer gegenüber der derzeitigen Frequentierung des Wanderwegs nicht erwartet. Lediglich das Stehenlassen nicht genutzter Wohnwagen bedingt keine Beeinträchtigung des Steilufers, hier ist ggf. das Schutzgut Landschaftsbild berührt. Wintercamping ist nicht zulässig. Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild werden Baumpflanzungen vorgesehen.

Die an der Saalbeeck liegenden Flächen des Campingplatzes werden vorwiegend als Zeltwiese genutzt. Diese ausgeübte Nutzung wird nun im Bebauungsplan verbindlich durch die Festsetzung von Grünflächen der Zweckbestimmung –Zeltplatz-, nutzbar nur in der Sommerzeit dokumentiert. Eine Winteraufstellung findet nicht statt, so dass auch hier eine Beeinträchtigung über den Bestand hinaus nicht gesehen wird. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass in diesem Bereich durch die künftige zulässige Nutzung nur mit Zelten nur in der Sommerzeit gegenüber der derzeitigen genehmigten Nutzung insgesamt eine Verbesserung im Hinblick auf Naturschutzbelange eintritt.

3.2.3. Abweichung vom Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Neustadt in Holstein ist das Plangebiet überwiegend als Campingplatz dargestellt. Entlang der Küste empfiehlt der Landschaftsplan die Herausnahme der Campingplatznutzung im Bereich des Ge-

wässer-/ Erholungsschutzstreifens (100 m Linie vom Ufer). Die Steilküste ist als Biotop vermerkt. Entlang der Saalbeeck ist als Entwicklungsziel „Neuwaldbildung unter Bevorzugung standortgerechter Laubholzarten“ formuliert.

In der Novelle des Landesnaturschutzgesetzes wurden die Regelungen zum Gewässer- und Erholungsschutzstreifen grundlegend überarbeitet. Ein Gewässerschutzstreifen ist nunmehr nur noch im Außenbereich einzuhalten (100 m ab Küstenlinie bzw. Böschungsoberkante eines Steilufers). Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes greift diese Regelung nicht; die betroffenen Belange sind im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Landesentwicklungsplan 2010 führt in Ziff. 3.7.3 Abs. 6 als Grundsatz aus, dass bei Umstrukturierungen von Campingplätzen geprüft werden soll, inwieweit Verlagerungen von Stand- und Aufstellplätzen aus unmittelbaren Küsten- und Uferbereichen möglich sind.

Der Campingplatz Südstrand plant keine wesentlichen Veränderungen an den genehmigten Standplätzen. Planungsziel ist der Neubau eines Empfangsgebäudes mit einem erweiterten Nutzungsangebot zur Qualitätsverbesserung. Zudem soll eine Winteraufstellung im Sondergebiet zugelassen werden.

Beeinträchtigungen des Steilufers werden durch diese Vorhaben nicht gesehen, da ein nennenswert erhöhter Nutzungsdruck durch 4 Ferienwohnungen nicht zu erwarten ist und lediglich das Stehenlassen nicht genutzter Wohnwagen keine Auswirkungen auf das Biotop hat. Der Betreiber des Campingplatzes investiert in die vorhandene Infrastruktur, Verlagerungen von Standplätzen sind aufgrund der damit verbundenen erheblichen Kosten nicht beabsichtigt. Es stehen zudem dafür keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Auf dem Grundstück zwischen Campingplatz und Pelzerhakener Straße befinden sich genehmigte Sport- und Freizeitangebote (z.B. Swing-Golf), die vor einiger Zeit dort aufwendig installiert wurden.

Mit der Umsetzung des landschaftsplanerischen Entwicklungsziels „Neuwaldbildung entlang der Saalbeeck“ wären vermutlich positive Effekte im Hinblick auf landschaftsplanerische Schutzgüter eingetreten. Hier sind die privaten Belange des Campingplatzbetreibers mit genehmigten Standplätzen dem öffentlichen Belang einer Vorsorgeplanung für den Naturschutz gegen-

überzustellen. Die betroffene Fläche umfasst ca. 20 % der Campingplatzfläche und damit einen erheblichen Anteil von zudem attraktiven Standplätzen. Flächen für eine Erweiterung des Campingplatzes an anderer Stelle stehen nicht zur Verfügung. Die vorhandenen Grünstrukturen an der Saalbeeck werden mit umfassenden Erhaltungsgeboten planungsrechtlich gesichert. Die Standplatzflächen werden vorwiegend als Zeltwiese genutzt und im Bebauungsplan nunmehr entsprechend als Grünflächen festgesetzt. Befestigungen sind dort künftig nicht mehr zulässig. Die Nutzung des Bereichs wird auf die Sommerzeit beschränkt. Gegenüber dem genehmigten Bestand kann mit dieser Regelung eine Verbesserung im Hinblick auf Naturschutzbelange angenommen werden.

Unter Berücksichtigung der nicht erheblichen Auswirkungen der Planung auf Belange des Naturschutzes werden die Abweichungen vom Landschaftsplan als vertretbar angesehen.

3.3. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Festsetzung der Standplätze entspricht weitgehend dem genehmigten Bestand des vorhandenen Campingplatzes. Erweiterungen sind nicht geplant. Entlang der Saalbeeck ist künftig nur noch das Aufstellen von Zelten in der Sommerzeit zulässig. Dementsprechend werden durch die Planung keine negativen Umweltauswirkungen über den Bestand hinaus erwartet.

3.3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet „Camping“ gem. § 10 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen entsprechen dem Bestand bzw. den üblichen Anforderungen an einen Campingplatz. Die geplanten vier Ferienwohnungen sind einem wechselnden Personenkreis vorbehalten und werden über den Campingplatz vermietet.

Die zulässigen Nutzungen in den Gebäuden werden in der Planzeichnung konkretisiert. Die in Strandnähe vorhandenen Gebäude erfahren keine Nutzungserweiterungen, diese sind ausschließlich in dem geplanten Neubau anstelle des bisherigen Empfangsgebäudes vorgesehen.

3.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Die für das geplante Empfangsgebäude festgesetzte max. zulässige Grundfläche berücksichtigt das konkrete Vorhaben und lässt darüber hinaus ausreichend Spielraum für künftige Nutzungen. Die übrigen vorhandenen Gebäude werden entsprechend dem Bestand mit geringfügigem Erweiterungsspielraum festgesetzt. Zur Einfügung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild sind die Firsthöhen und die Geschossigkeit begrenzt.

3.3.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen beschreiben den Bestand mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten und lassen für den geplanten Neubau ausreichend Spielraum bei der Platzierung des Gebäudes.

3.3.4. Grünflächen

Die Gehölzbestandenen Flächen entlang der Saalbeeck werden als private Grünflächen entsprechend dem eingemessenen Bestand festgesetzt. Die außerhalb dieser Bereiche vorhandenen Standplätze sind künftig nur noch in der Sommerzeit ausschließlich für Zeltzwecke nutzbar. Daher erfolgt entsprechend eine Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“. Befestigungen von Standplätzen sind dort nicht zulässig.

Die Bereiche seeseits der Standplätze ab dem Küstenwanderweg werden ebenfalls als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Steilufer bzw. Strand festgesetzt. Veränderungen sind dort nicht geplant.

3.3.5. Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen betreffen den Küstenwanderweg, der als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt ist. Die Festsetzung in der Planzeichnung basiert auf dem eingemessenen derzeitigen Verlauf des Weges. Zwischen der Stadt Neustadt in Holstein und dem Eigentümer bestehen vertragliche Vereinbarungen, dass der Küstenwanderweg auch bei Veränderungen der Topographie (Abbrüche im Steilufer o.ä.) über das Gelände verlaufen kann. Die Festsetzung ist daher als sog. „wanderndes“ Recht zu verstehen, sollten sich Änderungen am Verlauf ergeben. Die getroffene Gestaltungsregel für die Gebäude dient der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild.

3.4. Erschließung

Die Erschließung des Campingplatzes erfolgt über die vorhandene Zuwegung von der Pelzerhakener Straße aus. Veränderungen sind hier nicht vorgesehen.

3.4.1. Stellplätze

Nach der Camping- und Wochenendplatzverordnung 2010 ist, sofern die Kraftfahrzeuge nicht auf den Standplätzen abgestellt werden sollen, je Standplatz ein Stellplatz in einer Gemeinschaftsanlage vorzusehen. Auf dem Campingplatz Südstrand ist je Standplatz die Unterbringung eines Stellplatzes vorgesehen. Für weitere Fahrzeuge der Standplatznutzer und für Besucher sowie die Gäste der geplanten Ferienwohnungen steht im Norden des Plangebietes an der Zuwegung eine ausreichend große Stellplatzanlage zur Verfügung. Garagen und überdachte Stellplätze sind im Plangebiet unzulässig.

3.4.2. Parkplätze

Öffentliche Parkplätze sind in Pelzerhaken ausreichend vorhanden.

3.5. Grünplanung

Die grünordnerischen Festsetzungen auf dem Campingplatz beschränken sich auf den Erhalt von Grünstrukturen und ein Pflanzgebot für 50 standortgerechte Laubbäume. Damit soll eine bessere Einbindung des Campingplatzes in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden. Bauliche Anlagen sind innerhalb der Grünflächen nicht zulässig; hiervon ausgenommen ist die genehmigte Slip-Anlage, die für den Boottransport vom Campingplatz in die Ostsee zwingend erforderlich ist.

3.5.1. Eingriff und Ausgleich

Mit dem Neubau des Empfangsgebäudes und die geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Sanitär- und Aufenthaltsgebäude sind Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser verbunden. Durch die Winterabstellung auch im küstennahen Bereich sind Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild gegeben. Die Gemeinde ermittelt den aus diesen Eingriffen resultierenden Ausgleich überschlägig in einer Kurzform anhand

des Erlasses Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998, sowie dessen Anlage. Die bisherigen Grundflächen und die Planung einschließlich des erforderlichen Ausgleichs sind in nachfolgender Tabelle zusammengestellt.

	Bestand m²	Planung m²	zusätzliche Grundfläche m²	Ausgleichs- bedarf m²
Sanitär	239	300	61	30,5
Sanitär	208	250	42	21
Sanitär- und Aufenthalt	328	500	172	86
Empfang	268	900	632	316
Summe	1043	1950	907	453,5

Der erforderliche Ausgleich von 454 m² wird auf einer geeigneten Fläche erbracht. Vorgesehen ist eine Fläche nördlich des Verlängerten Ziegeleiwegs; nördlich des dort vorhandenen Feldgehölzes soll auf einer entsprechend großen Fläche die intensive Ackernutzung aufgegeben werden und eine Sukzessionsfläche entstehen.

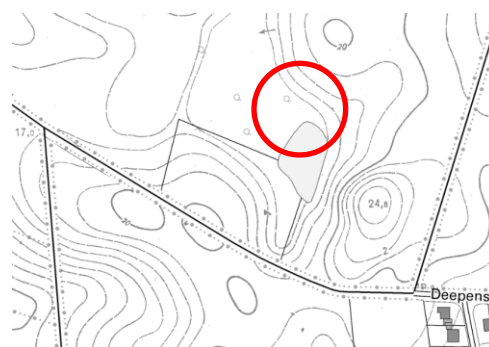
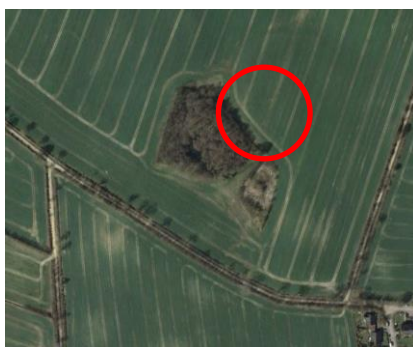


Abb.: Ausschnitte google earth pro und DGK

Diese Ausgleichsfläche wirkt sich auch positiv auf das Schutzgut Wasser aus, so dass ein separater Ausgleich nicht erforderlich wird. Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild werden durch das geplante Gebäude nicht erwartet, da der Neubau nach Abriss des vorhandenen Gebäudes an gleicher Stelle errichtet wird. Minimierend wirken hier zudem die Gestaltungsregelungen, die Begrenzung der Gebäudehöhe und die auf dem Campingplatz vorgesehenen Baumpflanzungen. Die Baumpflanzungen dienen auch dazu, den Eingriff in das Landschaftsbild durch die Winterabstellung zu vermindern.

3.5.2. Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Im Plangebiet ist innerhalb der vorhandenen Gehölzbestände mit geschützten Brutvogelarten zu rechnen. In diese wird durch die Planung nicht eingegriffen. Die Gehölzstrukturen werden durch entsprechende Bindungsgebote gesichert und durch Baumpflanzungen auf dem Campingplatz ergänzt.

Das Steilufer ist als geschütztes Biotop in das Planwerk übernommen. Durch die Planung werden keine Eingriffe in das Biotop vorbereitet. Negative Auswirkungen auf den Artenschutz werden daher nicht erwartet.

3.6. Emissionen / Immissionen

3.6.1. Emissionen

Das Plangebiet verursacht keine Emissionen durch Lärm, Staub, Gerüche o. ä., die zu Störungen in der Nachbarschaft führen können.

3.6.2. Immissionen

Immissionen sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

4. Archäologie

Derzeit sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler feststellbar. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Campingplatzes erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen. Änderungsbedarf ergibt sich nicht.

6. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 für einen genehmigten Campingplatz) auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. Die Stadt Neustadt in Holstein fordert die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Stadt Neustadt in Holstein für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

6.1. Einleitung

a) Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Empfangsgebäudes mit Restaurant, Wellness- und Sporteinrichtungen sowie 4 Ferienwohnungen anstelle des bisherigen Empfangsgebäudes zu schaffen. Zudem ist für den Campingplatz im Bereich des Sondergebietes Winteraufstellung vorgesehen. Die zulässige Grundfläche von Gebäuden erhöht sich gegenüber dem genehmigten Bestand um 907 m². Nähere Ausführungen sind der Ziffer 1. und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 3. zu entnehmen.

b) Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen für Pelzerhaken nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird auf die Ziffern 1.2. und 3.2 der Begründung verwiesen. Darüber hinaus betreffen die Vorschriften des BNatSchG und BBodSchG das Plangebiet. Diese treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung
BNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung, kein Wintercamping, Nutzung der Zeltwiese nur in der Sommerzeit, Artenschutz
BBodSchG:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen

c) Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Dabei sind nur die Auswirkungen über den genehmigten Bestand hinaus zu betrachten. Diese betreffen ein geplantes größeres Empfangsgebäude sowie geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten an den anderen vorhandenen Gebäuden und eine Winteraufstellung.

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da gegenüber dem genehmigten Bestand ein größeres Empfangsgebäude geplant ist und geringfügige Erweiterungen der übrigen vorhandenen Gebäude ermöglicht werden. Mit der Winterabstellung sind Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild möglich.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Nicht betroffen, in der Nachbarschaft sind keine Schutzgebiete vorhanden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Nicht betroffen, da keine Emissionen oder Altlasten zu erwarten sind. Zum Hochwasserschutz wird auf die Ausführungen in Ziffer 7.2 verwiesen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Derzeit sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler feststellbar. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu be-

nachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten. Bei Beachtung dieses Hinweises wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Stadt Neustadt in Holstein. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger der Stadt Neustadt in Holstein. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Erheblich betroffen, da der Landschaftsplan entlang der Küste die Herausnahme der Campingplatznutzung im Bereich des Gewässer-/ Erholungsschutzstreifens (100 m Linie vom Ufer) empfiehlt. Die Steilküste ist als Biotop vermerkt. Entlang der Saalbeeck ist als Entwicklungsziel „Neuwaldbildung unter Bevorzugung standortgerechter Laubholzarten“ formuliert. Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind nicht berührt.

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

6.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung nur für den Belang a) „Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ und den Belang g) „Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts“ im Hinblick auf die Abweichung vom Landschaftsplan zu erwarten. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf diese Belange.

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Das Plangebiet liegt zwischen Pelzerhakener Straße und Ostsee östlich der Saalbeeck. Das Gebiet wird entsprechend der Genehmigung vom 10.01.1978 als Campingplatz genutzt. Zwischen Campingplatz und Ostsee befindet sich ein geschütztes Biotop (Steilufer). Das Gelände ist bewegt und fällt nach Süden zur Ostsee und nach Westen zur Saalbeeck hin ab. Im Westen an der Saalbeeck befinden sich Gehölzstrukturen. Der Campingplatz

wird im Norden von einer Pappelreihe und im Osten tlw. von einer linearen Gehölzstruktur begrenzt. Den Platz gliedern einige Baumreihen, Hecken und Einzelbäume. Der Bereich des geplanten Empfangsgebäudes wird derzeit im Norden von dem vorhandenen Gebäude geprägt, die südliche Fläche präsentiert sich als Rasenfläche.

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet überwiegend als Campingplatz dargestellt. Entlang der Küste wird die Herausnahme der Campingplatznutzung im Bereich des Gewässer-/ Erholungsschutzstreifens (100 m Linie vom Ufer) empfohlen. Die Steilküste ist als Biotop vermerkt. Entlang der Saalbeeck ist als Entwicklungsziel „Neuwaldbildung unter Bevorzugung standortgerechter Laubholzarten“ formuliert.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Durchführung der Planung kann auf dem Campingplatz ein modernes Empfangsgebäude mit vielfältiger Nutzungsstruktur entstehen und es wird Winteraufstellung ermöglicht. Beeinträchtigungen des Steiluferes durch diese Nutzungserweiterung werden nicht gesehen, da ein nennenswert erhöhter Nutzungsdruck durch Winteraufstellung und die 4 Ferienwohnungen nicht zu erwarten ist. Die zusätzlichen Versiegelungen werden ausgeglichen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind in größerem Umfang gegenüber dem Bestand zu erwarten, da die Wohnwagen auch im küstennahen Bereich stehenbleiben können. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand werden durch die Vorhaben nicht erwartet.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen entsprechend dem genehmigten Bestand.

Im Hinblick auf die Abweichung vom Landschaftsplan ist eine Prognose hypothetisch, da die Inhalte der Landschaftsplanung nicht umgesetzt wurden. Von einer Verringerung des Nutzungsdrucks auf das Steilufer bei Umsetzung der Entwicklungsziele wird nicht ausgegangen, da der Campingplatz auch heute zum Küstenwanderweg abgezaunt ist und das Störpotential für das Biotop Steilufer vorrangig durch den stark frequentierten Wanderweg gegeben ist. Mit der Umsetzung des Entwicklungsziels Neuwaldbildung entlang der Saalbeeck wären vermutlich positive Effekte im Hinblick auf landschafts-

planerische Schutzgüter eingetreten. Die Nichtumsetzung dieses Ziels hat tatsächlich aber keine Auswirkungen auf den Bestand. Die Standplätze an der Saalbeeck sind genehmigt. Dort vorhandene Grünstrukturen werden planungsrechtlich gesichert. Der Bereich an der Saalbeeck wird vorwiegend als Zeltwiese genutzt, dieses wird nunmehr im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Eine Verschlechterung der Bestandssituation ist durch die Planung nicht gegeben.

c) **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Im Hinblick auf das geplante größere Empfangsgebäude und die geringfügigen Erweiterungen der bestehenden Sanitär- und Aufenthaltsgebäude sowie die Winteraufstellung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Bereitstellung einer Ausgleichsfläche
- Beschränkung der Firsthöhen
- Gestaltungsregelungen
- Baumpflanzungen

Der Abweichung der Planung von den Inhalten der Landschaftsplanung wird eine gegenüber der Genehmigung des Campingplatzes zurückbleibende Nutzung im Bereich an der Saalbeeck durch Reduzierung der zulässigen Nutzung auf eine Zeltwiese in den Sommermonaten entgegengestellt. Eine Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation geht mit der Planung nicht einher.

d) **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:**

Unter Berücksichtigung des Planungsziels scheiden anderweitige Planungsmöglichkeiten aus. Flächen für eine Verlagerung von Standplätzen aus dem Uferbereich stehen nicht zur Verfügung.

6.3. Zusätzliche Angaben

a) **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:**

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und De-

taillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich nicht.

b) **Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:**

Das Monitoring erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften.

c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 für den Campingplatz Südstrand sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch zusätzliche Versiegelungen und auf das Landschaftsbild zu erwarten. Der erforderliche Ausgleich wird auf einer geeigneten Fläche erbracht. Minimierend im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild werden Baumpflanzungen vorgesehen.

7. Hinweise

7.1. Belange der Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer 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 WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

7.2. Hochwasserschutz/Küstenschutz

Das Planungsgebiet liegt in einem Küstenabschnitt mit Steilufer. Gemäß § 78 Absatz 2 in Verbindung mit Absatz 1 LWG (Landeswassergesetz) ist es an Steilufern und innerhalb eines Bereiches von 50 m landwärts der oberen Böschungskante verboten

- schützenden Bewuchs wesentlich zu verändern oder zu beseitigen,
- Sand, Kies, Geröll, Steine oder Grassoden zu entnehmen,
- Anlagen jeder Art zu errichten, wesentlich zu ändern oder aufzustellen sowie Material, Gegenstände oder Geräte zu lagern oder abzulagern,
- Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen oder Bohrungen vorzunehmen.

Der vorstehend genannte 50 m Bereich liegt voll im Planungsgebiet. Daher ist bei entsprechenden Maßnahmen in diesem Bereich § 78 LWG zwingend einzuhalten. Bei entsprechender Antragstellung wird bei Erfüllung der Voraussetzungen eine Genehmigung nach § 78 LWG in Aussicht gestellt.

Das Planungsgebiet befindet sich in kleinen Teilbereichen im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,50 m. Der Wasserstand der Ostsee kann unter Berücksichtigung des säkularen Meerwasseranstieges auch höher eintreten. Je nach Exposition ist darüber hinaus bei entsprechender Windstärke und Windrichtung mit Wellenauflauf und Eisgang zu rechnen. Des Weiteren kann es zu Abbrüchen in den Steiluferbereichen kommen. Darüber hinaus wird auf die Gefahr durch Sommer-Hochwasser hingewiesen. Es sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der Gäste durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Bauliche Anlagen liegen allesamt außerhalb der hochwassergefährdeten Bereiche.

7.3. Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln –“, (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung ist möglichst gering zu halten. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

7.4. Verbandsgewässer

An der südwestlichen Grenze des Plangebietes befindet sich das Verbandsgewässer Nr. 10-Saalbeeck des Wasser- und Bodenverbandes Neustädter Binnenwasser. Mit Blick auf vorhandene Gehölzstrukturen und geplante Neuanpflanzungen weist der Verband auf die Satzungsbestimmungen hin: Nach § 6 Abs. 4 der Satzung des Verbandes i.V. mit § 6 Wasserverbands-

gesetz und § 48 LWG sind Böschungen und ein Streifen von 6,0 m Breite (Räumstreifen) beidseits längs des Verbandsgewässers von Anpflanzungen und baulichen Anlagen freizuhalten. Für Rückstauschäden, die sich aus der Wasserführung der Verbandsanlage ergeben, wird keine Haftung übernommen.

8. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Stadt Neustadt in Holstein keine Kosten zu erwarten.

9. Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt in Holstein am 27.09.2012 gebilligt.

Neustadt in Holstein, den 09.12.2016 Siegel (Dr. Tordis Batscheider)
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 81 ist am 09.12.2016 in Kraft getreten.