

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/4/0902/2014 - Fachbereich IV								
	Status:	öffentlich								
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland								
	Datum:	29.04.2014								
	Telefon:	038828-330-157								
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de								
Bebauungsplan der Hansestadt Lübeck Nr. 33.05.00 - Priwall Waterfront Teilbereich I hier: Entwurf zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB										
Beratungsfolge Stadtvertretung Dassow Hauptausschuss Dassow		Abstimmung: <table border="1"><tr><th>Ja</th><th>Nein</th><th>Enth.</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>			Ja	Nein	Enth.			
Ja	Nein	Enth.								

Sachverhalt:

Die Stadt Lübeck hat den Bebauungsplan Nr. 33.05.00 Priwall – Waterfront Teilbereich I aufgestellt.

Mit Schreiben vom 15.04.2014 wird die Stadt Dassow am Planaufstellungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Stadt Dassow wird gebeten, eine Stellungnahme bis zum **23.05.2014** abzugeben, soweit ihr Aufgabenbereich betroffen ist.

Hierfür stehen die Unterlagen vollständig im Allrisprogramm zur Beschlussvorlage oder im Amt FB IV zur Verfügung. Wesentliche Auszüge sind der Vorlage direkt in der Anlage beigelegt.

Die Stadt Dassow hat zur vorbereitenden Bauleitplanung, im Rahmen der 98.

Flächennutzungsplanänderung im Bereich Priwall – Waterfront bereits Stellungnahmen 2008 und 2010 abgegeben.

Nach Abforderung der Unterlagen der 98. Flächennutzungsplanänderung Lübeck liegen demnach keine Stellungnahmen seitens der Stadt oder dem Amt vor.

Der Beschluss der Stadtvertretung Dassow von 2010 zur 98. Änderung des FNP ist in der Anlage beigelegt und dient nun als Grundlage der Beteiligung im Rahmen des B-Planverfahrens. Ergänzungen

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Dassow hat bereits die Planungsabsichten der Hansestadt Lübeck im Zusammenhang mit der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits 2008 und 2010 zur Kenntnis genommen und Stellungnahmen abgegeben, die wie folgt lauteten:

Unter der Voraussetzung, dass die Hansestadt Lübeck den Nachweis führt, dass negative Auswirkungen auf die Stadt Dassow einschließlich der Ortsteile Pötenitz und Harkensee ausgeschlossen werden, hat die Stadtvertretung der Stadt Dassow keine Bedenken vorzubringen. Hierzu hat die Hansestadt Lübeck den Nachweis zu führen, dass die vorhandene Infrastruktur der Stadt Dassow insbesondere zwischen dem Priwall und der Bundesstraße nicht zusätzlich belastet wird. Es ist sowohl ein verkehrstechnischer Nachweis sowie eine FFH-Verträglichkeit unter Berücksichtigung der touristischen Entwicklung der Stadt Dassow durchzuführen.

Gleichzeitig möchte die Stadt Dassow darauf hinweisen, dass eine bloße Stellungnahme im Rahmen der Lübecker Entwicklungsabsichten nicht als ausreichend geeignet erscheint. Die Stadt Dassow erarbeitet derzeit eine Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave (DE 2031- 301)“ im Küstenbereich der Gemeinde Stadt

Dassow unter Berücksichtigung der Entwicklung in den Ortslagen Pötenitz, Rosenhagen, Harkensee und Barendorf. Daher hält die Stadt Dassow einen dringenden Informationsaustausch mit der Hansestadt Lübeck für erforderlich und bittet um einen Gesprächstermin zur Darstellung der Inhalte und Ziele der FFH Verträglichkeit.

Nach Sichtung der nun vorliegenden Unterlagen der 98. F-Planänderung sowie zum Bebauungsplan Nr. 33.05.00 der Stadt Lübeck ist folgendes festzustellen:

In Bezug auf die Gebiete Europäischer Bedeutung wird in den Planunterlagen auf die Gebiete Traveförde und angrenzende Flächen sowie das EU Vogelschutzgebiet Traveförde eingegangen.

Auswirkungen für das FFH-Gebiet Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave werden nicht bewertet. Auch Auswirkungen auf das SPA Vogelschutzgebiet Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See finden sich nicht.

Hier hat die Hansestadt Lübeck nachzuweisen, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes im FFH-Gebiet Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave durch die geplante Maßnahme Priwall-Waterfront nicht eintritt. Dabei sind die Ziele im vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow für den nördlichen Teil (ehem. Gemeinden Pötenitz und Harkensee) zu berücksichtigen.

Insbesondere unter dem Bezug auf die Stellungnahme der Hansestadt Lübeck zum Entwurf des nördlichen (Teil-) Flächennutzungsplanes ist hier eine rechtseindeutige Darlegung wichtig. Daher hält die Stadt Dassow einen gemeindenachbarlichen Informationsaustausch mit der Hansestadt Lübeck für dringend erforderlich und bittet nochmals um einen Gesprächstermin.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage:

Auszüge B-Plan Nr. 33.05.00 Lübeck
Beschlussauszug STV 21.04.2010

G.Kortas-Holzerland
SB

F.Behrens
FBL

F.Lehmann
LVB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Untertrave -

SO 1.2	
0,8	
GF 1.150 m²	
GH 25,00 m ü. NHN	

SO 1.2	
0,8	
GH 19,0 m ū. NHN	

SO 1.2	
0,8	
GF 1.150 m ²	
GH 25,00 m ũ. NHN	

SO 1.2	
0,8	a2
GH 19,0 m ũ. NHN	

im Original Maßstab 1 : 1.000

Stand: 15.04.2014



SO 1.3	
0,8	
GH 16,5 m ũ. NHN	

SO 2	
0,8	o
GH 8,0 m ũ. NHN	

SO 1.2	
0,8	a2
GH 19,0 m ũ. NHN	

SO 1.1	
0,4	a1
(1,1)	II
GH 16,5 m ü. NHN	

SO 1.4	
I	

SO 1.4	
II	

SO 3	
------	--

SO 2	
R 2.700 m ²	
H 12,0 m ü. NHN	

SO1.2	
	a2
GH 19,0 m ũ. NHN	

SO1.2	
	a2
GH 19,0 m ũ. NHN	

	WA	
0,4	0	
II		

Seite 2 von 92

BEBAUUNGSPLAN 33.05.00 PRIWALL WATERFRONT TEILBEREICH I

ENTWURF zur Behördenbeteiligung

gem. § 4 Abs. 2 BauGB

PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum BEBAUUNGSPLAN 33.05.00 PRIWALL WATERFRONT, TEILBEREICH I

ENTWURF zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB - Stand: 15.04.2014

FESTSETZUNGEN

Es gilt Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

-  Reine Ferienwohnanlage
-  Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur
-  Erlebniscenter
-  Rezeption
-  Wassersportgebiet
-  Öffentliches Parken

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

 Geschosßflächezahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

GF 1.150 m² Geschosßfläche (GF) als Höchstmaß (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

z.B. GR 3.300 m² Grundflächen (GR) als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

z.B. GH 18,0 m ü. NHN Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normalhöhennull (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

TH 8,8 m ü. NHN Traufhöhe in Metern über Normalhöhennull (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
- a1 Abweichende Bauweise, (§ 22 Abs. 4 BauNVO) siehe Textliche Festsetzung 3.1 - Teil B
- a2 Abweichende Bauweise, (§ 22 Abs. 4 BauNVO) siehe Textliche Festsetzung 3.2 - Teil B

 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

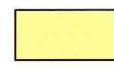
 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

-  Fußgängerbereich / Uferpromenade
-  Fußgängerbereich / Hafen und Seglerplatz
-  Verkehrsberuhigter Bereich - Spielstraße
-  Rad- und Fußweg
-  Rad- u. Fußweg mit Not-Fahrrecht für angrenzenden BP 33.04.00
-  Rad- und Fußweg mit Fahrrecht für Kurbetrieb

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:

-  Elektrizität / Trafostation
-  Gasdruckreglerstation
-  Abfallsammelstellen

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

 Grünflächen Zweckbestimmung:

-  öffentlich
-  Parkähnlicher Baumbestand
-  Spielplatz
-  Bolzplatz / Ballspielplatz

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

 Wasserflächen Zweckbestimmung:

-  Sportboothafen
-  Veranstaltungsschiff
-  Schiffsanleger

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6, § 191 und § 201 BauGB)

 Flächen für Wald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

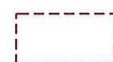
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

 Erhaltung: Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

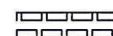
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze

GSt Gemeinschaftsstellplätze

z.B. GGa 2 St Gemeinschaftsgaragen mit Anzahl der Stellplatzebenen

 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

G1 Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit

GF 2 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

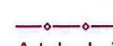
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

 Schiffahrtszeichen

HINWEISE

 unterirdisch Versorgungs- und Abwasserleitungen -im Bestand-
Art der Leitung:

Telekommunikation
Wasser
Gas
Strom
Fernwärme
Abwasser

 Hochwasserlinie 3,50 m -im Bestand-

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

 Grenze eines anschliessenden Bebauungsplanes

 geplante Gebäude

 Sichtdreieck

 Lärmpegelbereiche

PLANUNTERLAGE

 Flurstücksgrenze

 Flurstücksnummer

 vorhandene Gebäude

Grontmij GmbH • Postfach 34 70 17 • 28339 Bremen

Amt Schönberger Land
Am Markt 15
23923 Schönberg



Grontmij GmbH

Zentrale

Postfach 34 70 17
28339 Bremen

Friedrich-Mißler-Straße 42
28211 Bremen

T +49 421 2032-6
F +49 421 2032-747
E info@grontmij.de
W www.grontmij.de

DQS-zertifiziert nach:
ISO 9001 : 2008
Reg.-Nr.: 407213 QM08 UM
ISO 14001 : 2004
Reg.-Nr.: 407213 QM08 UM

BS OHSAS 18001 : 2007
Reg.-Nr.: 407213 BSOH

USt-IdNr. DE 114413023

2014-04-15_ TöB_Anschreiben-
tm.docx

Ihre Nachricht vom / Ihr Zeichen

Kontakt

Bearbeitung

Unsere Nachricht vom / Unser Zeichen

T +49 421 2032 789
F +49 421 2032 747
E jens.brendler@grontmij.de

Jens Brendler
Datum
15.04.2014



Bebauungsplan 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich I -

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Hansestadt Lübeck hat die Aufstellung des Bebauungsplans 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich I - beschlossen.

Sie werden hiermit gem. § 4 Abs. 2 BauGB an dem Planaufstellungsverfahren beteiligt. Unser Büro wurde vom Vorhabenträger beauftragt, das o. a. Bauleitplanverfahren durchzuführen. Im Rahmen dieses Auftrags übernehmen wir gemäß § 4 b BauGB für die Hansestadt Lübeck die technische Durchführung dieses Verfahrensschritts.

Sie werden gebeten, eine Stellungnahme abzugeben, soweit Ihr Aufgabenbereich betroffen ist.

Sie sollen auch Aufschluss über von Ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Alle Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwärgungsmaterials zweckdienlich sind, nehmen wir gern entgegen.

Bitte äußern Sie sich schriftlich (auch per E-Mail) **bis zum 23.05.2014** an:

Grontmij GmbH
Jens Brendler
Friedrich-Mißler-Straße 42
28211 Bremen

E-Mail: Jens.Brendler@grontmij.de

Geben Sie bitte in Ihrer Stellungnahme auch Aufschluss über sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sein können.

Mit freundlichen Grüßen

Grontmij GmbH

i. V. 

Jens Brendler

i. A. 

Simone Irmischer

Anlage:

Bebauungsplan 33.05.00 Priwall Waterfront, Teilbereich 1, Teil A - Planzeichnung;

Teil B – Text;

Begründung;

jeweils Stand 15.04.2014

BEBAUUNGSPLAN 33.05.00
- Priwall Waterfront, Teilbereich I -
TEIL B - Text

Entwurf zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Stand: 11.04.2014

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet für den Fremdenverkehr (§ 11 BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet für den Fremdenverkehr (SO 1) dient vorwiegend der Unterbringung von gewerblich betriebenen Ferienwohnanlagen sowie von Einrichtungen der touristischen Infrastruktur. Es besteht aus den Teilgebieten SO 1.1 „Reine Ferienwohnanlage“, SO 1.2 „Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur“, SO 1.3 „Erlebniscenter“ und SO 1.4 „Rezeption“.

1.1.1 Das Teilgebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Reine Ferienwohnanlage“ (SO 1.1) dient ausschließlich der Unterbringung gewerblich betriebener Ferienwohnanlagen.

Im SO 1.1 sind zulässig:

- gewerblich betriebene Ferienwohnanlagen sowie Ferienhäuser (Gebäude mit Ferienwohnungen), die als Teil gewerblicher Ferienwohnanlagen betrieben werden.

Ausnahmsweise können im SO 1.1 zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal.

1.1.2 Das Teilgebiet 2 mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur“ (SO 1.2) dient vorwiegend der Unterbringung von gewerblich betriebenen Ferienwohnanlagen, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gastronomie, Läden sowie sonstigen touristischen Infrastruktureinrichtungen.

Im SO 1.2 sind zulässig:

- gewerblich betriebene Ferienwohnanlagen sowie Ferienhäuser (Gebäude mit Ferienwohnungen), die als Teil gewerblicher Ferienwohnanlagen betrieben werden,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit nicht mehr als 140 Betten,
- Konferenz-, Tagungs- und Seminarräume,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Läden (Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 250 m²),
- Serviceeinrichtungen zum Betrieb eines Sportboothafens.

Ausnahmsweise können im SO 1.2 zugelassen werden:

- Anlagen zur Verwaltung von Ferienwohnanlagen, Ferienhäusern und Ferienwohnungen,
- Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe des Tourismus,

- Gewerbebetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang gastronomischer Einrichtungen betrieben werden wie z.B. eine Erlebnisbrauerei,
- sonstige Einzelhandelsbetriebe, sofern das Hauptsortiment eindeutig auf touristische Bedarfe oder auf Wassersport bezogen ist und die Größe eines Nachbarschaftsladens nicht überschritten wird (Verkaufsfläche von max. 400 m²),
- Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung wie Tanzcafès (keine Spielhallen und sonstige kerngebiets-typische Vergnügungsstätten),
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens wie z. B. Arztpraxen, Physiotherapeuten u. dgl.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal.

1.1.3 Das Teilgebiet 3 mit der Zweckbestimmung „Erlebniscenter“ (SO 1.3) dient ausschließlich der Unterbringung von Spiel-, Sport- und sonstigen Freizeiteinrichtungen, die im Zusammenhang mit den Ferienwohnanlagen vorwiegend für deren Benutzer und Besucher betrieben werden.

Im SO 1.3 sind zulässig:

- Sportanlagen einschließlich Schwimmbad,
- Fitness- und Wellnessseinrichtungen wie Saunen,
- sonstige Einrichtungen zur aktiven Freizeitgestaltung (z.B. Spielscheune, Beachclub) ,
- Vortrags- und Seminarräume sowie Veranstaltungsräume,
- öffentliche Sanitäranlagen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung wie Tanzcafès (keine Spielhallen und sonstige kerngebiets-typische Vergnügungsstätten),
- Wohnungen für Leiter der Ferienhausanlage, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal.

1.1.4 Das Teilgebiet 4 mit der Zweckbestimmung „Rezeption“ (SO 1.4) dient ausschließlich der Unterbringung einer zentralen Rezeption und Verwaltung für die in den Sondergebieten SO1.1, SO1.2 und SO1.3 untergebrachten Ferienwohnanlagen und touristischen Einrichtungen sowie den Ferienhäusern im Geltungsbereich des unmittelbar angrenzenden B-Planes 33.04.00 „Gewerbliche Ferienhausanlage Priwall – Teilbereiche I bis III“.

Im SO 1.4 sind zulässig:

- Anlagen zur Verwaltung von Ferienwohnanlagen, Ferienhäusern und Ferienwohnungen, wie z.B. Werkhof mit Lager, Werkstatt
- Verwaltungseinrichtungen des Tourismus,

- Einrichtungen, die für die Pflege und Instandhaltung des Strandes und der Grünflächen und Wege notwendig sind.

Ausnahmsweise können im SO 1.4 zugelassen werden:

- sonstige Dienstleistungsbetriebe des Tourismus,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal.

- 1.2 Das Sondergebiet „Wassersportgebiet“ (SO 2) dient vorrangig der Unterbringung eines Seglervereins sowie von Einrichtungen zum Betrieb eines Sportboothafens.

Im SO 2 sind zulässig:

- Bootshallen und sonstige Einrichtungen und Anlagen für den Wassersport,
- Aufenthalts-, Sanitär- und Veranstaltungsräume für Wassersportvereine,
- Hafenmeisterbüro und sonstige Serviceeinrichtungen zum Betrieb eines Sportboothafens,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- öffentliche Sanitäranlagen.

Ausnahmsweise können im SO 2 zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe, sofern das Hauptsortiment eindeutig auf touristische Bedarfe oder auf Wassersport bezogen ist und die Größe eines Nachbarschaftsladens nicht überschritten wird (Verkaufsfläche von max. 400 m²),
- Konferenz-, Tagungs- und Seminarräume,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal

(§ 11 BauNVO)

- 1.3 Das Sondergebiet „Öffentliches Parken“ (SO 3) dient der Unterbringung eines Parkplatzes oder einer Parkpalette für die Öffentlichkeit.

Im SO 3 sind zulässig:

- ein öffentlicher Parkplatz
- eine Parkpalette mit bis zu drei Parkebenen

(§ 11 BauNVO)

- 1.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

(§ 19 Abs. 2 BauNVO)

- 2.2 Im Teilgebiet SO 1.2 (Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur) kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

- 2.3 Im Teilgebiet SO 1.3 (Erlebniscenter) sowie im Sondergebiet SO 2 (Wassersportgebiet) kann ausnahmsweise ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden, sofern die Überschreitung einer GRZ von 0,8 durch die Begrünung von Fassaden oder Dachflächen im Verhältnis 2 : 1 (d.h. 2 m² Fassaden- bzw. Dachbegrünung je m² GRZ-Überschreitung) ausgeglichen wird.

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

- 2.4 Im Teilgebiet SO 1.1 (Reine Ferienwohnanlage) kann ausnahmsweise ein drittes Vollgeschoss zugelassen werden, sofern das oberste Vollgeschoss ein Dachgeschoss oder als Staffelgeschoss ausgebildet ist, dessen Außenwände zu mindestens einer Seite um mindestens 1,5 m gegenüber der jeweiligen Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktritt und die zulässige GFZ nicht überschritten wird.

(§ 16 Absatz 6 BauNVO)

- 2.5 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in Bereichen mit einer als Höchstmaß festgesetzten Geschossflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen **Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.**

(§ 20 Absatz 3 BauNVO)

- 2.6 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 2,0 m zugelassen werden.

(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandsflächentiefen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)

- 3.1 Für das Sondergebiet SO 1.1 wird die abweichende Bauweise a1 wie folgt festgesetzt: die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude (Außenwandlänge) darf jeweils 15,0 m nicht überschreiten. Ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudelänge durch Balkone, Glaserker und Eingangsbereiche ist zulässig, sofern hierdurch eine Gesamtlänge von 20,0 m nicht überschritten wird.

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.2 Für große Teile des Sondergebietes SO 1.2 wird die abweichende Bauweise a2 wie folgt festgesetzt: die Gebäude können im ersten Vollgeschoss (Erdgeschosszone) ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Oberhalb des 1. Vollgeschosses (in den Obergeschossen) darf die Länge der Gebäude (Außenwandlänge) jeweils 18,0 m nicht überschreiten. Ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudelänge durch Balkone ist zulässig, sofern hierdurch eine Gesamtlänge von 20,0 m nicht überschritten wird.

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.3 Im Sondergebiet SO 1.2 dürfen die promenadenseitig festgesetzten Baugrenzen jeweils zwischen den Punkten A und B im ersten Vollgeschoss (Erdgeschosszone) durch Vordächer über die gesamte Länge, geschlossene Vorbauten wie Erker und Wintergärten um bis zu 3,0 m, jedoch nur max. 50% der Länge überschritten werden. Abweichend hiervon kann die promenadenseitige Baugrenze zwischen den Punkten C und D in gesamter Länge durch die vorgenannten Bauteile um bis zu 6,0 m überschritten werden.

Oberhalb des ersten Vollgeschosses (in den Obergeschossen) können die promenadenseitigen Baugrenzen zwischen den Punkten A und B bzw. C und D durch Balkone (Einzelbalkone wie auch durchgängige Balkonbänder) um bis zu 2,0 m überschritten werden.

(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

- 3.4 Im Sondergebiet SO 1.1 beträgt die erforderliche Abstandsflächentiefe für Außenwände eines Gebäudes 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- 3.5 Im Sondergebiet SO 1.2 beträgt die erforderliche Abstandsflächentiefe der seitlichen Längsseiten der Außenwände (Außenwände parallel zur Uferpromenade) 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)

- 4.1 Im Sondergebiet „Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur“ (SO 1.1 und SO 1.2) sind Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig; Stellplätze können hier nur ausnahmsweise für besondere Zwecke (z.B. als Behindertenstellplätze) zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.2 Die gemeinschaftlichen Stellplätze GSt sowie die gemeinschaftlichen Garagen GGa dienen der Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Stellplatzverpflichtung für die Grundstücke im Sondergebiet für den Fremdenverkehr (SO 1.1 und SO 1.2).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- 4.3 Im Sondergebiet SO 1.1 „Reine Ferienwohnanlage“ sind Nebengebäude und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können im SO 1.1 nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern das Erscheinungsbild einer Dünenlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

(§ 9 Abs. 1 und 2 BauNVO)

5. Nutzung von Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 5.1 Auf der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ (WF 1) sind Bootsliegeplätze für Sportboote aller Art sowie Steganlagen zulässig, soweit sie dem Betrieb eines Sportboothafens dienen. Auf den Wasserflächen parallel zu der Kaikante sind auch breitere Steganlagen zulässig, die als Teil einer öffentlichen Erlebnispromenade durch die Allgemeinheit genutzt werden können.

Die Nutzung der Flächen durch Wohnboote, die vorrangig dem Ferien-, Freizeit- oder sonstigen Wohnen oder die der Fremdenbeherbergung dienen und zu diesen Zwecken überwiegend ortsfest genutzt werden, ist unzulässig.

- 5.2 Auf der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungsschiff“ (WF 2) ist die dauerhafte ortsfeste Nutzung von Schiffen als Veranstaltungsschiff mit vorübergehender Beherbergung sowie die Errichtung und der Betrieb zugehöriger Steganlagen zulässig.

- 5.3 Auf der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Schiffsanlegestelle“ (WF 3) sind die Errichtung und der Betrieb von Stegen zum Zweck der Fährschiffahrt zulässig.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Absatz 6 BauGB)

- 6.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage – waldartige Gehölzbestände –

Innerhalb der Flächen ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit hochstämmigen Baumarten zu ersetzen (Gehölzarten s. 11.5).

7. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Absatz 6 BauGB)

- 7.1 In den Sondergebieten SO 1.1, SO 1.2 und SO 1.3 sind die nichtbebauten und unversiegelten Flächen der privaten Grundstücke mit humus- und nährstoffarmen Sanden anzudecken und im Gelände frei auszumodellieren. Die maximale Höhe von Verwallungen entlang der Verkehrsflächen darf maximal 1,00 m über Geländeanschluss der Gebäude betragen. Der Kronentraufbereich von zur Erhaltung festgesetzter Gehölze (Fläche südöstlich SO 1.1) ist vor Aufschüttungen wirksam zu schützen.

8. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

- 8.1 Innerhalb der Flächen ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit Baumarten gemäß der in Nr. 9.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten Artenliste zzgl. der Rotbuche (*Fagus sylvatica*) nach forstlichen Vorgaben zu ersetzen.

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit hochstämmigen Baumarten gemäß der in Nr. 9.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten Artenliste zu ersetzen.

9.2 Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Hecken zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf der Fläche nordöstlich von SO 1.1 ist eine 2-reihige, freiwachsende Hecke vorgesehen, auf der Fläche nördlich von SO 1.1 ist eine niedrige, einreihige Hecke vorgesehen. (Heckenarten gemäß der in Nr. 9.8 aufgeführten Artenliste).

9.3 Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit heimischen, standortgerechten Baumarten (Heister gemäß der in Nr. 9.8 aufgeführten Artenliste)

9.4 Für je 2 Gebäude auf den privaten Grundstücken in den SO 1.1-Gebieten ist je ein hochstämmiger Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Baumarten gemäß der in Nr. 9.8 aufgeführten Artenliste).

9.5 Oberirdische Stellplatzanlagen mit 10 und mehr Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in einer mindestens 4,0 m² großen Baumscheibe in einem gleichmäßigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen. (Baumarten gemäß der in Nr. 9.8 aufgeführten Artenliste).

9.7 Am nordöstlichen Rand von SO 1.3 ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes eine durchgehende Reihe Waldkiefern in einem Abstand von 5 m zueinander zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumpflanzungen haben den Gehölzqualitäten, der in Nr. 9.8 der textlichen Festsetzungen aufgeführten Artenliste zu entsprechen.

9.8 Bei den Pflanzmaßnahmen ist folgende Artenliste zu beachten:

Für Baumpflanzungen sind folgende Gehölzarten und –qualitäten geeignet:

- Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) – Solitär, 3 x v., mB, 150- 175 cm
- Waldkiefer als Hochstamm – H., 5 x v., ew, mDb, br 100-150, StU 16-18 cm
- Stieleiche (*Quercus robur*) – H., 3 x v., mB, StU 16-18 cm bzw. vHei, mB, 150-200 cm
- Sandbirke (*Betula pendula*) - H., 3 x v., mB, StU 16-18 cm bzw. vHei, mB, 150-200 cm
- Traubeneiche (*Quercus petraea*) - H., 3 x v., mB, StU 16-18 cm bzw. vHei, mB, 150-200 cm
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*) - H., 3 x v., mB, StU 16-18 cm bzw. vHei, mB, 150-200 cm

Für freiwachsende Hecken sind folgende Gehölzarten und –qualitäten geeignet:

- Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) – vStr, 100- 125 cm

- Besenginster (*Cytisus scoparius* – Wildform) – vStr, 60- 80 cm
- Purpurweide (*Salix purpurea*) - vStr, 60- 100 cm
- Liguster (*Ligustrum vulgare*=, - vStr, 60- 100 cm
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*) - vHei, mB, 150-200 cm

Für niedrige Hecken als Grundstücksabgrenzung sind folgende Gehölzarten und – qualitäten geeignet:

- Sand-Kriechweide (*Salix repens* ssp. *areolata*) – vStr, 100- 125 cm
- Besenginster (*Cytisus scoparius* – Wildform) – vStr, 60- 80 cm
- Zwerg-Purpurweide (*Salix purpurea* 'Nana') - vStr, 40- 60 cm
- Bibernelle (*Rosa spinosissima*) - vStr, 60- 100 cm

- 9.9 Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a Abs. 3 BauGB: Umsiedlung von Pflanzenarten der Roten Liste: die während der Bauzeit gesicherten Pflanzenarten der Roten Liste sind inselartig als Initialvegetation auf die neuen Trockenstandorte im Baugebiet umzusiedeln. Die Sicherung bzw. Umsiedlung erfolgt je nach Pflanzenart durch Saatgut-, Heumulch oder Sodengewinnung.
- 9.10 Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a Abs. 3 BauGB: zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Betroffenheit nach § 44 (1) BNatSchG sind 18 Fledermaus-Ersatzkästen und 14 Vogelnistkästen im Plangebiet an vorhandenen Bäumen anzubringen, weitere 5 künstliche Nisthilfen an Gebäuden. In einigen Gebäuden (z. B. die neue Bootshalle) sind Einfluglöcher für die Rauchschwalbe einzubauen.
- 9.11 Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a Abs. 3 BauGB: zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Betroffenheit nach § 44 (1) BNatSchG müssen die Eingriffe in den Gehölzbestand und die Räumung des Baufeldes zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Die Abrissarbeiten der Gebäude sind zwischen dem 15. April bis zum 30. September durchzuführen.
- 9.12 Die fachgerechte Durchführung der Umsiedlung der Pflanzenarten der Roten Liste sowie der Artenschutzmaßnahmen werden durch ein baubegleitendes Bio-Monitoring gewährleistet.
- 9.13 Die Wände der Stellplatzanlagen (GGa) und der Parkpalette im SO 3 sind durch Rankpflanzen und/oder standortgerechte Laubgehölze dauerhaft zu begrünen (z. B. Geißblatt (*Lonicera caprifolium*, *Lonicera henryi*); Efeu (*Hedera helix*); Hopfen (*Humulus lupulus*); Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)).
- 9.14 Für Waldumwandlungen werden auf einer Gesamtfläche von rd. 6,8 ha Ersatzaufforstungen auf städtischen Flächen durch die Untere Forstbehörde Süd, im Auftrag und zu Kosten der Projektgesellschaft Priwall Strand GmbH, hergestellt. Für die Ersatzaufforstung wird eine derzeit als Acker genutzte Fläche in Lübeck-Nienhüsen („Neue Koppel“) südlich der Wesenberger Straße (B6) herangezogen und dauerhaft gesichert. Die Ersatzaufforstung ist aufgrund der Mehrfachfunktion (s. 9.15 und 9.16) mit standortgerechten Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation nach waldbaulichen Grundsätzen herzustellen. Bis zu 30 % der Waldfläche kann der natürlichen Sukzession überlassen werden. Zu den Offenbereichen ist der Aufforstungsfläche ein 10 m breiter Waldsaum aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung vorzulagern.

- 9.15 Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a Abs. 3 BauGB: für tatsächlichen Gehölzverlust wird ein Teil der Ersatzaufforstung (s. 9.14) in einem Umfang von rd. 0,54 ha als Ausgleich herangezogen.
- 9.16 Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a Abs. 3 BauGB: für erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Versiegelung wird ein Teil der Ersatzaufforstung (s. 9.14) in einem Umfang von rd. 2,3 ha als Ausgleich herangezogen.
- 9.17 Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a Abs. 3 BauGB: für den Verlust eines nach § 30 BNatSchG geschützten Dünenbiotops wird in einem Umfang von rd. 0,55 ha eine Fläche auf dem Priwallstrand eingezäunt. Es erfolgt eine Initialpflanzung mit Sanddorn auf 25 % der Fläche, die übrigen Bereiche bleiben der natürlichen Sukzession überlassen.

10. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 10.1 Unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in (Ferien-) Wohnungen und ähnliche Räume	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Büroräumen und ähnliche Räume
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB

- 10.2 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 41091 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 8 der DIN 41091 eingehalten werden.
- 10.3 In Übernachtungsräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zu Lärm abgewandten Gebäudeseiten besteht.
- 10.4 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 41091 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
- 10.5 Für Bauvorhaben im Plangebiet, von denen nicht unwesentliche Geräuschemissionen ausgehen, ist im Baugenehmigungsverfahren mit der konkreten Planung nachzuweisen, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen die nutzungsspezifischen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.
- 10.6 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vor-

gelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 10.2 und 10.3 abgewichen werden.

11. Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 11.1 Bei Räumen die dem Aufenthalt von Personen dienen bzw. dazu geeignet sind darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens 3,5 m über NHN nicht unterschreiten.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

Regelungen zur Gebäudegestaltung, zu Dachaufbauten, zu Werbeanlagen u. a. werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

In der äußersten südöstlichen Ecke des Teilgebietes SO 3 steht unmittelbar nördlich der Mecklenburger Landstraße ein Schifffahrtszeichen, dessen Standort nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen wird.

IV. HINWEISE

- A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.
- B Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

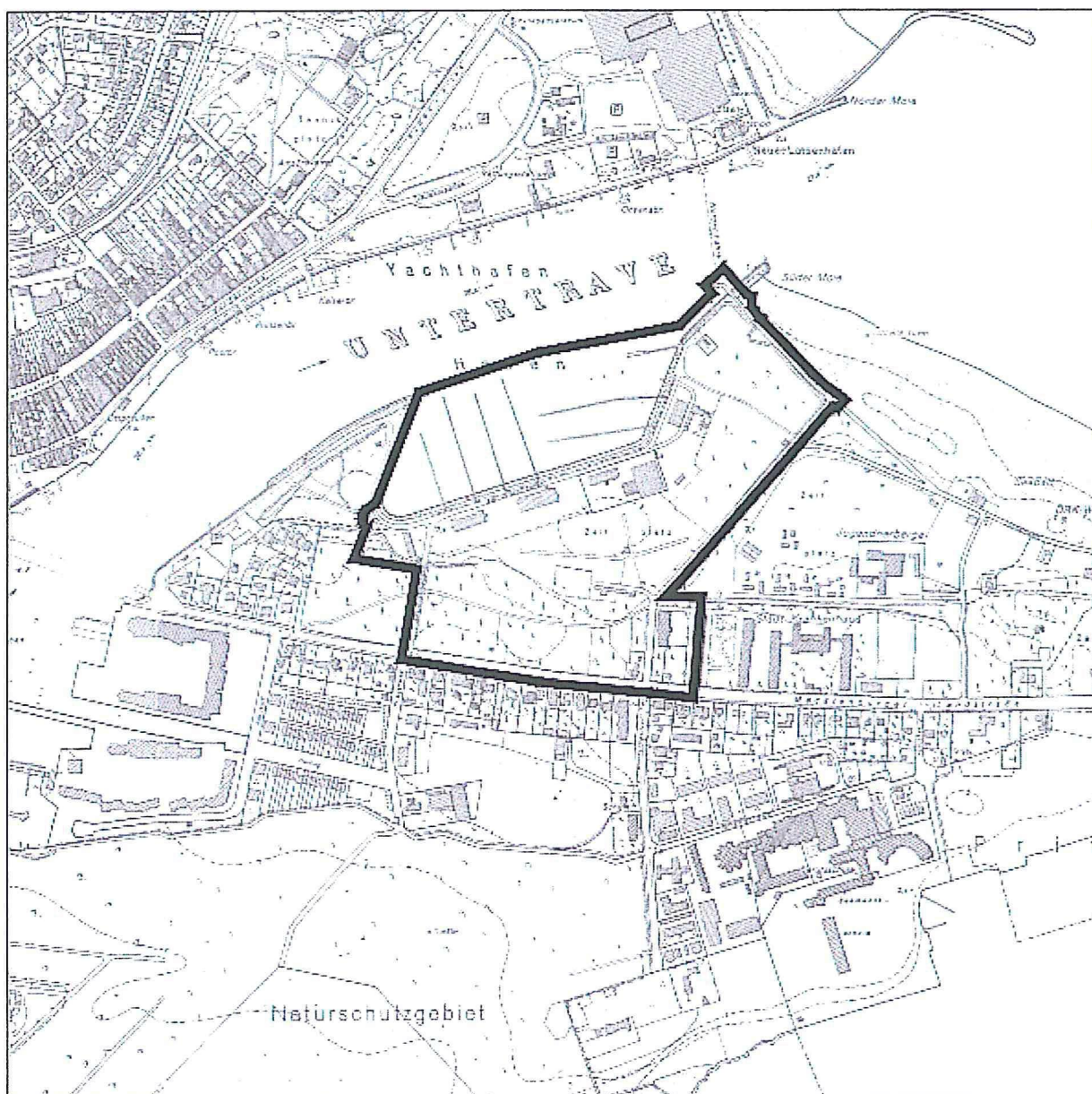
BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich I -

Entwurf zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 15.04.2014



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Grontmij GmbH Bremen

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Ausgangssituation	6
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	6
2.2	Kulturdenkmale	10
2.3	Natur und Umwelt	10
2.3.1	Bodenschutz und Bodenversiegelung	10
2.3.2	Altlasten	10
2.3.3	Potenzielle Kampfmittelbelastung	10
2.3.4	Landschaftsbild und Erholung	12
2.4	Eigentumsverhältnisse	12
2.5	Kommunale Planungen	12
2.6	Angrenzende Bebauungspläne	13
3.	Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen	14
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	14
3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	15
3.3	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	15
3.4	Regionalplan 2004	15
3.5	Gutachten und Fachbeiträge	16
4.	Planungskonzept	19
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	19
5.	Inhalt der Planung/ Begründung und Abwägung der wesentlichen Festsetzungen	20
5.1	Flächenbilanz	20
5.2	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	20
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	20
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	22
5.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandsflächentiefen	24
5.3	Verkehrliche Erschließung	27
5.3.1	Innere Erschließung im Sondergebiet	28
5.3.2	Gemeinschaftstellplätze, Nebenanlagen	32
5.3.3	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	33
5.3.4	Geh- und Fahrrechte	33
5.4	Ver- und Entsorgung	34
5.5	Flächen für Versorgungsanlagen	35
5.5.1	Leitungsrechte	35
5.6	Lärmschutz	35

5.6.1	Passiver Lärmschutz an Gebäuden	36
5.7	Grün/ Natur/ Landschaft	37
5.7.1	Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung - Parkähnlicher Baumbestand	37
5.7.2	Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung - Spielplatz und Zweckbestimmung - Bolzplatz/ Ballspielfeld	37
5.7.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	37
5.7.4	Wasserflächen	38
5.7.5	Maßnahmen zum Hochwasserschutz	38
5.7.6	Waldflächen	39
5.8	Baugestalterische Regelungen	39
5.9	Nachrichtliche Übernahmen	39
5.10	Textliche Hinweise	39
6.	Umweltbericht	40
6.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte	40
6.2	Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	40
6.2.1	Fachgesetzliche Grundlagen	40
6.2.2	Fachplanerische Grundlagen	42
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	42
6.3.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser	42
6.3.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	44
6.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)	45
6.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)	59
6.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	65
6.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit	67
6.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter	70
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	70
6.3.9	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	71
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)	72
6.5	Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	72
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	73
6.7	Zusätzliche Angaben	74
6.7.1	Gutachten und umweltbezogene Informationen	74
6.7.2	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	74
6.7.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	75
6.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	75

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich I - liegt in der Hansestadt Lübeck, im Stadtteil Travemünde, zu der die Halbinsel Priwall gehört. Dieser befindet sich im Nordwesten der Hansestadt Lübeck an der Mündung der Trave in die Ostsee.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich I - umfasst die Flächen rund um den Passathafen und erstreckt sich von der Südermole im Nordosten bis zum künftigen Seglerplatz an der südwestlichen Ecke des Passathafens. Im Süden und Osten begrenzen die Mecklenburger Landstraße und der Dünenweg das Plangebiet. Ergänzend zum 2008 gefassten Aufstellungsbeschluss bezieht der neue Geltungsbereich auch die Wasserfläche des Passathafens ein, um den vorhandenen Sportboothafen zu sichern und die Anlage eines öffentlichen Steges als Bestandteil der Hafenpromenade zu ermöglichen. Der o. g. Bereich umfasst die Flurstücke 15/5, 15/9, 15/27, 15/47, 15/89, 17/7, 300/14 (teilw.), 581/19 und 591/20 (teilw.). Hierbei handelt es sich um die landseitigen Flächen des Priwallhafens, die Promenade an der Trave, den Bereich des Campingplatzes sowie Teile der bestehenden Waldflächen.

Der bisher im Geltungsbereich des Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses von 2008 gelegene Bereich des Kohlenhofkais bildet zusammen mit dem Bereich um das geplante Hotel den Teilbereich II, für den das Bebauungsplanverfahren zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt werden wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich I - ist im Lageplan des Deckblattes dargestellt.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das geplante Vorhaben ist auf Grundlage des geltenden Planungsrechts § 34 bzw. § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig, daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich I - soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Ferienapartments und Ferienhäusern einschließlich ergänzender touristischer Infrastruktureinrichtungen (Gastronomie, Erlebniscenter) geschaffen werden. Des Weiteren sind Einrichtungen zur Aufwertung des Sportboothafens im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Hafenpromenade geplant.

Im Geltungsbereich werden für bestimmte Flächen besondere Nutzungszwecke definiert, und es werden Flächen festgelegt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Durch die Schaffung von Sondergebieten soll für ausgewählte Bereiche Baurecht geschaffen werden. Die Notwendigkeit der Planung ergibt sich aus grundlegenden städtebaulichen Erfordernissen und den tourismuswirtschaftlichen Zielen sowie auch den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner und Gäste von Travemünde. Weiterhin werden die Belange des Hochwasserschutzes, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 i.V. m. Nr. 8 BauGB in Verbindung mit den Belangen des Sturmflutschutzes betrachtet.

Der Priwall liegt inmitten eines äußerst attraktiven maritimen Natur- und Erholungsraums, der im nordwestlichen Bereich der Halbinsel großes Entwicklungspotential für touristische Angebote bietet.

Aufgrund des zunehmenden Wettbewerbsdrucks, dem der Tourismusort Travemünde ausgesetzt ist, soll dieses Potential genutzt werden, um weitere Zielgruppen anzusprechen. Zur Umsetzung dieses Ziels wurde der Masterplan Priwall am 28.04.2005 von der Bürgerschaft beschlossen.

Als planungsrechtliche Vorbereitung zur Aufstellung des Bebauungsplan 33.05.00 -Priwall Waterfront, Teilbereich I - dient das vom Bauausschuss am 16.12.2013 beschlossene städtebauliche Konzept.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich I - werden in Konkretisierung des Masterplans Priwall und des städtebaulichen Konzeptes folgende Planungsziele formuliert:

- In Verbindung und Ergänzung der bereits realisierten bzw. planungsrechtlich abgesicherten Feriendörfer in der gewerblichen Ferienhausanlage Priwall soll im Bebauungsplangebiet ein einzigartiger Standort für den Familienurlaub entwickelt werden.
- Ziel ist der Familienurlaub in generationsübergreifenden Urlaubsformen - unabhängig vom Alter der Urlauber. Der touristische Reiz basiert auf der Einbettung in die Landschaft des Priwalls, der direkten Wasserlage, dem maritimen Flair und der unmittelbaren Nähe zum Weltkulturerbe Lübeck.
- Die touristischen Angebote sollen die vorhandenen Angebote in Travemünde ergänzen und neue Zielgruppen für einen Urlaub in Travemünde interessieren. Die Übernachtungskapazitäten sollen - dem Trend im Tourismussektor entsprechend - selbstbestimmt und -organisiert genutzt werden (Konzeptbetten).
- Die neu zu errichtenden Übernachtungsangebote in Ferienhäusern und -wohnungen sowie auch Freizeit-, Versorgungs- und gastronomische Angebote im Bereich des Passathafens sollen mit den Tourismusangeboten auf dem Priwall in ein Gesamtkonzept Familienurlaub eingebunden werden.
- Die hohe städtebauliche und architektonische Qualität des Planvorhabens wird durch das prägende maritime Ortsbild und die Lage an der Trave bestimmt.
- Der Naturraum des Priwalls ist ein wesentlicher Faktor der Standortqualität und soll daher nachhaltig und schonend genutzt werden. Der Naturraum ist in seinen wesentlichen Bestandteilen zu erhalten und zu entwickeln.
- Durch die Inwertsetzung der landseitigen Flächen des Passathafens mit attraktiven Nutzungen und die Schaffung einer attraktiven und durchgängigen Promenade soll die Vernetzung zwischen Travemünde und dem Priwall gestärkt werden.
- Der beidseits der Trave vorhandene Promenadenumgang verbindet mit den Fähren die Südermole mit der Nordermole und stellt damit gegenüber anderen Ferienorten an der Ostsee ein Alleinstellungsmerkmal dar.
- Die neu zu schaffenden Nutzungsangebote im Bereich des Passathafens sollen diesen als Anziehungspunkt stärken.
- Zur Stärkung der touristischen Attraktivität - auch außerhalb der Sommersaison - soll als Kernstück der Freizeitinfrastruktur ein Erlebniscenter errichtet werden.
- Das Winterlager für die Segelvereine des Passathafens wird auf dem ehemaligen Krankenhausgelände nachgewiesen. Das Erbbaurechtsgrundstück des Segelvereines Herrenwyk (SVH) wird mit allen notwendigen Einrichtungen innerhalb des Gebietes (SO 2) verlagert.
- Durch die touristische Entwicklung auf dem Priwall soll einerseits die Anzahl der Übernachtungsgäste erhöht und andererseits die Wertschöpfung des Tourismus in der Region verbessert werden.

- Mit der Realisierung der „Priwall Waterfront“ im Bebauungsplangebiet wird ein Angebot an neuen Arbeitsplätzen im Tourismussektor angestrebt.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die Hansestadt Lübeck hat im Jahr 2000 eine Marktstudie beauftragt, welche ein Urlaubsangebot für Familien in Ferienhäusern und -wohnungen in Verbindung mit einem vielfältigen Angebot an Freizeit- und Sportinfrastruktur als eine zukunftsfähige und nachfragegerechte Nutzung bestätigt hat. Im Zuge der Weiterentwicklung der städtischen Zielvorstellungen wurde die Zielrichtung „Familienurlaub“ als Grundlage für eine touristische Fortentwicklung des Priwalls weiter ausdifferenziert; Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 29.04.2005 den Masterplan Priwall als Grundlage für die städtebauliche Neuordnung des nordwestlichen Bereichs des Priwall beschlossen. Der Masterplan stellt ein von der Hansestadt Lübeck städtebauliches Entwicklungskonzept (§1 (6) Nr. 11 BauGB) dar, welches die rahmengebenden Planungsziele für die Flächennutzungsplanänderung formuliert.

Die Umsetzung des Masterplans wurde in Teilbereichen außerhalb des Plangebietes bereits eingeleitet. Durch die vorhabenbezogenen Bebauungspläne 33.04.00 für die gewerbliche Ferienhausanlage Priwall (Teilbereich I bis III, Dörfer 1 bis 6) wurde Planungsrecht für die Errichtung von auf Dauer gewerblich genutzten Ferienhäusern und Freizeitinfrastruktureinrichtungen geschaffen. Alle sechs Dörfer sind bereits realisiert und seit Oktober 2007 erfolgreich in Nutzung.

Die Aufstellung des B-Planes 33.05.00 „Priwall Waterfront“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wurden mit dem Aufstellungsbeschluss vom 18.02.2008 bereits eingeleitet. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand im März 2008 statt. Die 98. Änderung des FNP „Priwall Waterfront“ ist mit Genehmigung des Innenministeriums vom 04.04.2011 und Veröffentlichung in der Stadtzeitung am 11.04.2011 rechtswirksam.

Ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans 33.05.00 „Priwall Waterfront, Teilbereich I“ wurde am 16.12.2013 vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige und nachhaltige touristische Entwicklung zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept aus dem Jahr 2013, das auf dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes beruht, formuliert die Grundlage für eine Neuordnung.

Für eine geordnete und realisierbare Gesamtentwicklung wurde 2012 eine Machbarkeitsstudie zur Neugestaltung der Promenade vom Büro Seebauer, Wefers und Partner GBR in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Büchner & Opfermann erstellt. Die Machbarkeitsstudie sollte zum einen die notwendigen technischen Maßnahmen zur Erhaltung des Sportboothafens und zum anderen Gestaltungsvorschläge für die Promadenflächen sowie Kostenschätzungen als Grundlage für den städtebaulichen Wettbewerb liefern. Nicht zuletzt diente die Machbarkeitsstudie als Grundlage für einen Fördermittelantrag für den 1. Bauabschnitt zwischen der Südermole und dem Passatsteg an das Land Schleswig-Holstein, um für das gesamte Vorhaben Grundlagen im Hinblick auf mögliche und notwendige Fördermittelzusagen zu erhalten.

Nach Vorliegen des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbes wurde aufbauend auf diesen und der Machbarkeitsstudie eine „Konzeptstudie Erlebnispromenade“ erarbeitet, um die geschätzten Kosten der Neugestaltung den Vorgaben der Bürgerschaft zum gedeckelten Eigenanteil der Hansestadt Lübeck für die erforderlichen Maßnahmen anzupassen.

Mit dem Bebauungsplan 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich I – werden ergänzend zu den bereits genannten auch folgende Zielvorstellungen verfolgt:

- die Entwicklung des Passathafens mit hafenbezogenen Dienstleistungen und Gewerbenutzungen, Freizeit, Sport, Unterhaltung, Gastronomie sowie die Attraktivierung der Segelstandorte und –angebote,
- die Sicherung der Durchführung der Travemünder Woche (Vorhalten von Flächenstandorten für Trailer, Zelte, Wohnmobile, Wasserliegeplätze),
- Sicherung des Anschlusses an den Ostseeküstenradweg Richtung Mecklenburg,
- enge Anbindung des bestehenden Ferienhausgebietes durch Wegebeziehungen, Sichtachsen und weitere funktionale Verknüpfungen an den Entwicklungsbereich Passathafen,
- Schaffung und Erhaltung von wichtigen Wegebeziehungen für die Öffentlichkeit zum Strand und die öffentliche Zugänglichkeit und Durchwegung des Plangebietes; der Zufahrtsbereich zu den neu zu schaffenden Tourismus- und Freizeitbereichen soll von der Mecklenburger Landstraße gegenüber der Einmündung des Pötenitzer Weges in das Plangebiet führen.
- Schaffung eines angemessenen Angebotes an öffentlichen Parkplätzen,
- weitestmöglicher Erhalt sowie Schaffung neuer Grün- und Gehölzflächen, die der besonderen Bedeutung des Priwalls als Natur- und Erholungsraum Rechnung tragen.

Das aus dem städtebaulichen Wettbewerb und dessen Überarbeitung durch das Büro Dinse - Feest - Zurl (DFZ Architekten) und vom Bauausschuss am 16.12.2013 beschlossene städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für den Bebauungsplan 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich I -.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand für Teilbereich I) gemäß 98. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Darstellungen:	Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Sportboothafen
	Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit
	Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Erholung
	Flächen für Wald
	Grünflächen - Spiel- und / oder Bolzplatz
	Hauptwanderweg/ Ostseeküstenradweg

In der verbindlichen Bauleitplanung können aus der dargestellten Sonderbaufläche Sportboothafen, Freizeit und Erholung sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO sowie für Teilflächen auch Sondergebiete, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO (z.B. Ferienhausgebiet) entwickelt werden.

Die Sonderbauflächen Sportboothafen, Freizeit und Erholung umfassen die Promenade an der Trave, die derzeit von der Infrastruktur des Sportboothafens landseitig in Anspruch genommenen Flächen, den Campingplatzbereich, sowie in kleineren Teilen bisherige Waldflächen. Die Flächen sollen die Entwicklung eines familienorientierten Tourismusprojektes ermöglichen. Die Zweckbestimmung „Sportboothafen“ schließt sämtliche Nutzungen ein, die für den Betrieb eines Sportboothafens erforderlich sind.

Da die 98. Änderung des FNP als vorbereitender Bauleitplan im Hinblick auf den Bebauungsplan 33.05.00 Priwall Waterfront durchgeführt wurde, stimmen die beabsichtigten Festsetzungen mit den dargestellten Sonderbauflächen überein. Der B-Plan kann somit aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden.

Verkehrliche Erschließung

Überörtliche verkehrliche Anbindung des Priwalls und Travemündes

Sowohl regional als auch überregional ist Travemünde mit dem Priwall über die Bundesautobahnen A1 Hamburg-Puttgarden und die A226 bzw. B75 Lübeck-Travemünde, gut erreichbar. In Travemünde ist ein Übersetzen mit der Fähre über die Trave zum Priwall notwendig.

Aus Richtung Osten ist der Priwall direkt über die A20 Rostock-Lübeck (Anschlussstelle Grevesmühlen oder Schönberg) und die B105 bis Dassow zu erreichen. Für die letzten 8 km zwischen Dassow und dem Priwall sind Kreisstraßen zu nutzen.

Nutzer der öffentlichen Verkehrssysteme nehmen die Bahnlinie Hamburg-Lübeck-Travemünde bis zum Haltepunkt „Travemünde-Hafen“ oder „Strandbahnhof“. Von dort besteht die Möglichkeit, mit dem Linienbus Nr. 38 direkt auf den Priwall zu fahren oder zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad mit der Autofähre am Priwallvorplatz überzusetzen. Während der Hauptsaison steht eine reine Personenfähre, die ihre Anlegestellen in Höhe des Maritim-Hotels auf der Festlandseite und an der Südermole auf dem Priwall hat, zur Verfügung. Von Lübeck kommend ist Travemünde außerdem mit den Buslinien 30 und 40 der Lübeck-Travemünder Verkehrsgesellschaft LVG zu erreichen. Teilweise halten die Busse in Travemünde an der Haltestelle „Priwallfähre“, so dass dann nur kurze Wege beim Umstieg auf die Fähre zum Priwall entstehen.

Auf dem Priwall selber befördert die Linie 38 die Fahrgäste im Stundentakt, wobei seit 2005 eine Durchbindung der Linie bis zum Strandbahnhof Travemünde besteht, so dass der Umstieg auf die Fähre entfällt.

Auch der Radverkehr spielt auf dem Priwall eine wichtige Rolle. Mit dem Ostseeküsten-Radweg besteht eine regionale und überregionale Anbindung. Auf der Priwall-Autofähre ist eine Fahrradmitnahme möglich. Zukünftig wird auch die Fahrradmitnahme auf der Fußgängerfähre deutlich verbessert, da der Stadtverkehr ab 2015 den Austausch der Fähre mit barrierefreiem Zugang plant. Auf dem Priwall gibt es einen Rundweg für den Radverkehr. Die Anbindung Travemündes wird darüber hinaus durch diverse Fährverbindungen zwischen Travemünde, Skandinavien, Russland und dem Baltikum ergänzt. Die gute wasserseitige Verkehrsanbindung des Travemünder Skandinavienkais als zentraler Fährhafen und dem Ostpreußenkai als Liegestelle für Kreuzfahrer wird gerade von den Skandinaviern intensiv für Ausflugsfahrten und Kurzurlaube nach Travemünde und Lübeck genutzt.

Örtliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die Mecklenburger Landstraße erfolgen. Die Anbindung nach Travemünde soll über die beiden bestehenden Fährverbindungen gewährleistet werden. Zur Einschätzung der verkehrlichen Auswirkungen zur städtebaulichen Entwicklung des Priwall wurde ein Gutachten beauftragt, das seit März 2008 vorliegt. (URBANUS GbR, März 2008) Eine Aktualisierung mit Datum vom April 2014 hat ergeben, dass die seitdem etwas angestiegenen Verkehrszahlen noch als verträglich gewertet werden können.

Das vorhandene Straßennetz, insbesondere die Mecklenburger Landstraße ist zur Erschließung der geplanten Nutzungen grundsätzlich leistungsfähig. Der Gutachter empfiehlt jedoch eine Neuordnung bzw. Neugestaltung des Verkehrssystems auf dem Priwall, allein um die bereits bestehenden Defizite zu beheben. Damit sollen auf dem Priwall - der städtebaulichen Entwicklung und dem Prädikat „Seeheilbad Travemünde“ folgend - angemessene verkehrliche Rahmenbedingungen geschaffen werden. Hierbei geht es vor allem um eine Erhöhung der Verkehrsqualität speziell für den „Umweltverbund“ (zu Fuß, Rad, Linienbus), die langfristige Sicherung einer verträglichen Verkehrsabwicklung und die verkehrlich-städtebauliche Aufwertung des Straßenraumes in der Mecklenburger Landstraße. Die Planungen gehen daher von einer Beibehaltung und Entwicklung des öffentlichen Verkehrs aus. Es ist zudem bei Umsetzung der Planung mit einer höheren Nachfrage öffentlicher Verkehrsmittel zu rechnen.

Zweischiffigkeit

In der Untersuchung zur „Durchlassfähigkeit der Seezufahrt zu den Lübecker Häfen“ vom 09. September 2008 wurde festgestellt, dass die Travemünder Enge insgesamt eine Schwachstelle im Kapazitätssystem der Lübecker Häfen darstellen könnte. Es ist daher aus hafenplanerischer Sicht langfristig die Möglichkeit einer Verbreiterung des Fahrwassers um ca. 50 m gewünscht, um das gleichzeitige Passieren zweier Schiffe zu ermöglichen. Hierzu wäre ein teilweiser Rückbau im Bereich des Sporthafens „Passat-Hafen“ erforderlich.

Die vorgeschlagene Verbreiterung würde eine bauliche Nutzung auf dem Kohlenhofkai verhindern bzw. diese auf östlich angrenzenden Flächen (zwischen Liegeplatz der Passat und Südermole) in erheblichem Umfang einschränken.

In Abwägung mit der angestrebten Stärkung und Entwicklung der Fremdenverkehrsfunktion Travemündes soll der baulichen Nutzung der von einer möglichen Verbreiterung der Trave betroffenen Teilflächen für den Fremdenverkehr Vorrang vor den Belangen der Hafenentwicklung eingeräumt werden. Die Entscheidung dazu ist bereits im Rahmen der 98. Änderung des FNP von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck getroffen worden.

Dies ist insbesondere deshalb vertretbar, da die mit einem Ausbau der Travemünder Enge für die Zweischiffigkeit verbundenen Zeit- und damit Kostenvorteile für die betroffenen Schiffe im Vergleich zu den erforderlichen Investitionskosten der Fahrwasserverbreiterung in keinem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen. („Modellierung des Zusammenhanges zwischen Verkehrsintensität und Schiffswartezeiten“, BalticMarineConsult, Rostock, 09.09.2008). Aus diesen Gründen ist ein Ausbau der Trave für die Zweischiffigkeit auch bisher nicht in die Ausbauplanungen gemäß Bundesverkehrswegeplan aufgenommen worden.

2.2 Kulturdenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ist nur die „Passat“ als Kulturdenkmal geschützt.

2.3 Natur und Umwelt

2.3.1 Bodenschutz und Bodenversiegelung

Im Bereich des Hafens und des Campingplatzes weist die Bodenversiegelung einen Versiegelungsgrad von ca. 30 % auf.

Nördlich der Mecklenburger Landstraße und westlich des Dünenweges ist eine Küstendüne vorhanden. Die übrigen unbefestigten Freiflächen im Bebauungsplangebiet sind weitgehend unterhaltene Grünflächen, tlw. mit Gehölzstrukturen bestanden.

Das Einfamilienhausgrundstück an der Mecklenburger Landstraße ist zu ca. 35 % versiegelt.

2.3.2 Altlasten

Im Rahmen des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich I – wurde für das Plangebiet eine Altlastenerfassung und Erstbewertung durch mehrere Fachgutachten des Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH erstellt. Nach der Eingrenzung von Altlastenverdachtsflächen im Jahr 2007 wurde eine Gefährdungsabschätzung für diese Verdachtsfälle erarbeitet. Im Jahr 2010 erfolgte anhand aktueller Bewertungsgrundlagen eine Neubewertung der durch die Bunkeranlage am Priwallhafen bewirkten Gefährdungssituation.

Auf dem untersuchten Gelände wurden insgesamt 13 Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) festgestellt, die Schadstoffgehalte aufweisen.

Die durchgeführten Untersuchungen ergaben für das gesamte Untersuchungsgebiet keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß Bundes- Bodenschutzgesetz § 2 Abs. 3. Der Altlastenverdacht für die untersuchten Bereiche KVF 01 und KVF 13 konnte ausgeräumt werden. Gleichwohl kann auf Grund der Geschichte des Priwall als U-Boothafen nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen von Bauarbeiten Bodenverunreinigungen auftreten können. Eine ständige Begleitung aller Tiefbauarbeiten ist daher erforderlich, um bei Verdacht von Verunreinigungen weitergehende Untersuchungen und daraus resultierende Maßnahmen ergreifen zu können.

2.3.3 Potenzielle Kampfmittelbelastung

Im Plangebiet sind nach heutiger Kenntnis keine Flächen vorhanden, die erheblich mit umweltgefährdenden Kampfmitteln belastet sind.

Für eine solche Gefahrenforschungsmäßnahme ist der Kampfmittelräumdienst (KMRD) Schleswig-Holstein zuständig (KampfmV SH 2012). Es ist vor Baubeginn eine Sondierung der gefährdeten Flächen durchzuführen. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelräumdienst (KMRD) Schleswig-Holstein zu benachrichtigen.

Hochwasserschutz

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich I - liegen außerhalb von durch Rechtsverordnung festgelegten Überschwemmungsgebieten.

Der Priwall und damit einige Teile des Geltungsbereichs Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich I - sind überflutungsgefährdet bei Ostseehochwasser. Die Gefährdung ergibt sich aus der Lage in der inneren Lübecker Bucht, verbunden mit einer Geländehöhe großer Teile unterhalb von NHN +3,5 m. Dieser Pegelstand entspricht dem bisher höchsten gemessenen Hochwasser an der Ostsee vom 13.11.1872 und stellt den Bemessungswasserstand für Landesschutzdeiche an der Ostsee dar.

Insbesondere die Flächen entlang der Mecklenburger Landstrasse liegen gemäß Planzeichnung zum Teil bereits deutlich unterhalb von NHN +2,5 m. Eine Küsten- oder Hochwasserschutzanlage besteht auf dem Priwall nicht, so dass entsprechend hoch auflaufende Küstenhochwässer zu Überflutungen auch im Geltungsbereich führen können.

Konkrete bauliche Anforderungen zum Hochwasserschutz werden als Mindesthöhen der Erdgeschossfußböden getroffen, sollten Kellergeschosse vorgesehen werden, so sind entsprechende Maßnahmen (Ausbildung als „weiße Wanne“) dringend zu empfehlen. Sämtliche Gebäude im Plangebiet sind mehrgeschossig geplant, so dass davon auszugehen ist, dass die Auflast keine weiteren Maßnahmen im Hinblick auf erosionssichere Ausbildung von Gründungen erfordert. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen im überschwemmungsgefährdeten Gebiet ist hochwassersicher vorzusehen.

Natur und Artenschutz

In nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes liegen geschützte Strand- und Dünenbiotope. Darüber hinaus wurden diverse Pflanzenarten der Roten Liste nachgewiesen.

Im Rahmen der faunistischen Bestandserfassung (LEGUAN GMBH 2012) konnten insgesamt 28 Arten als potenzielle Brutpaare im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes festgestellt werden, bei denen eine eingriffsbedingte Betroffenheit anzunehmen ist. Gefährdete Vogelarten gemäß Roter Liste Schleswig-Holstein und BRD kommen nicht vor.

Es wurden störungstolerante Brutvogelarten vorgefunden, die überwiegend ihren zentralen Lebensraum in den Gebüsch und sonstigen Gehölzen im Hafengebiet, im Bereich des Campingplatzes und den Mischwaldbeständen mit älteren Baumbeständen haben. Daneben sind siedlungsgebundene Brutvogelarten wie die Rauchschwalbe, der Haussperling, der Hausrotschwanz und die Bachstelze im Hafengebiet kartiert worden, die in ungefährdeten Nischen und Höhlen in und an Gebäuden ihre Nester bauen.

Die Bootshalle 1 am Priwallhafen seit mehreren Jahren nachweislich als Brutraum von Rauchschwalben genutzt.

Im Bebauungsplangebiet wurden mit dem Großen Abendsegler, Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Wasserfledermaus vier Fledermausarten festgestellt, die zu den gemäß § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Arten gehören, aber nach Roter Liste nicht gefährdet sind.

2.3.4 Landschaftsbild und Erholung

Das Siedlungs- und Landschaftsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend durch das Hafengelände mit seinen Gebäuden, Verkehrsflächen und dem Campingplatz sowie den vorhandenen Wald- und vegetationsbestandenen Freiflächen geprägt.

Lediglich im Nordosten befinden sich mit Strand und Küstendüne Biototypen der Meeresküste. Der gesamte Bereich unterliegt einer intensiven Freizeitnutzung.

Bei den Freiflächen handelt es sich weitgehend um regelmäßig unterhaltene Grünflächen. Teilweise sind die Grünflächen durch Gehölze strukturiert. Besondere Bedeutung weisen Bereiche mit Vorkommen von gefährdeten Pflanzenarten auf, hierzu gehört der Böschungsbereich im Hafenbereich des Passathafens. Besondere Bedeutung weisen des Weiteren auch die alleearartigen Gehölzbestände entlang der Wege im östlichen Teil des B-Plangebietes auf.

Aufgrund des hohen Anteils heimischer Laubbaumarten wie Rot-Buche und Stiel-Eiche stellen die Waldbereiche entlang des Weges „Am Priwallhafen“ einen wertvollen Waldbestand im Plangebiet dar.

Der Priwall kann als Nahtstelle zwischen unterschiedlichen Freizeitangeboten angesehen werden. Die naturräumlichen Gegebenheiten mit dem breiten Strand, den Naturschutzgebieten um die Pötenitzer Wiek und der wenig besiedelten Mecklenburger Kulturlandschaft bieten ein hervorragendes Freizeitangebot.

Darüber hinaus hat die Halbinsel Priwall mit dem Passathafen und dem Museumsschiff Passat, dem Lübecker Seglerhafen, dem Fähranleger und den Einrichtungen der Touristenbeherbergung eine hohe Bedeutung für die inner- und überörtliche Naherholung.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen im Plangebiet befinden sich überwiegend im Besitz der Hansestadt Lübeck. Lediglich das an der Mecklenburger Landstraße gelegene Wohnbaugrundstück ist privates Einzeleigentum.

Mit Kaufvertrag vom 20.12.2007 sind die Flächen, die für eine touristische Bebauung vorgesehen sind, an die Priwall Waterfront AG verkauft worden. Der Kaufvertrag wird erst nach Satzungsbeschluss der Bürgerschaft zum B-Plan 33.05.00 Priwall Waterfront wirksam. Die Promenade und die Straßen und Wege im Gebiet bleiben in öffentlicher Hand.

Eigentümer der Waldflächen ist die Hansestadt Lübeck.

Die überplante Teilfläche der Trave mit dem Passathafen steht im Besitz des Bundes.

Die Stadtwerke Lübeck sind Eigentümer der im Plangebiet vorhandenen Fläche für Versorgungsanlagen.

2.5 Kommunale Planungen

Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans (FNP) für die Hansestadt Lübeck, in der am 07.09.1989 von der

Bürgerschaft beschlossenen und am 08.10.1990 in Kraft getretenen Fassung entwickelt worden.

Die 98. Änderung Priwall Waterfront vom 14.03.2011 stellt das Plangebiet nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Sportboothafen, Freizeit und Erholung sowie Fläche für Versorgung – Zweckbestimmung Gas dar.

Außerdem enthält die 98. FNP-Änderung die Darstellung von Flächen für Wald sowie den Verlauf eines Hauptwanderweg/Fernradweg.

Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit keine verbindliche Bauleitplanung.

In Aufstellung befindlicher Bebauungsplan

Der Bebauungsplan 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich I – setzt für das Vorhabengebiet sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO fest: Im Einzelnen beinhaltet der Bebauungsplan folgende nutzungsbezogenen Regelungen:

- Sondergebiete SO 1.1 mit der Zweckbestimmung „**Reine Ferienwohnanlage**“
- Sondergebiet SO 1.2 mit der Zweckbestimmung „**Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur**“
- Sondergebiet SO 1.3 mit der Zweckbestimmung „**Erlebniscenter**“
- Sondergebiet SO 1.4 mit der Zweckbestimmung „**Rezeption**“
- Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „**Wassersportgebiet**“
- Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „**Öffentliches Parken**“
- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entlang der Mecklenburger Straße
- Flächen für Wald entlang der Mecklenburger Straße und im Nordosten des Plangebietes
- Wasserflächen im Bereich des Passathafens
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Mecklenburger Landstraße, Am Priwallhafen und Planstraße A-Teil I)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Erschließung der Sondergebiete und zur Schaffung von qualitativ hochwertigen Straßenräumen einschließlich der Erlebnispromenade
- Öffentliche Grünflächen zur Sicherung des vorhandenen Grünbestandes sowie zur Anlage von Spielplätzen und Freizeiteinrichtungen
- Fläche für Versorgungsanlagen (Gas, Elektrizität)

2.6 Angrenzende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan 33.04.00 Gewerbliche Ferienhausanlage (mehrere Teilbereiche) grenzt im Westen an das Plangebiet. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung gem. § 10 BauNVO Sondergebiete, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung – Ferienhausgebiet fest. Die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung übernehmen die Erschließungsfunktion im Ferienhausgebiet. Im Norden, Süden und Westen sind die Sondergebietsflächen durch Grünflächen abgeschirmt.

3. Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010) ist für die Träger der öffentlichen Verwaltung verbindlich; die Ziele der Raumordnung sind bei der Bauleitplanung zu beachten und unterliegen nicht der Abwägung.

Die Hansestadt Lübeck hat im zentralörtlichen System des LEP 2010 die Funktion eines Oberzentrums. Oberzentren sind Versorgungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren von überregionaler Bedeutung. Sie versorgen die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs und bieten ein großes und differenziertes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiter zu entwickeln.

Die Ziele der Raumordnung im Hinblick auf eine touristische Entwicklung liegen in der Weiterentwicklung als „Maritimes Urlaubsland“. Auf der Grundlage der Tourismusstrategie des Landes Schleswig-Holstein sollen die touristischen Planungen und Maßnahmen im Land auf einen Qualitätstourismus und Saison verlängernde Maßnahmen ausgerichtet sein und die Wachstumspotenziale des Tourismus genutzt werden.

Das private touristische Angebot (Beherbergung, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen und so weiter), die kommunale Infrastruktur sowie die Ortsbilder der Tourismusorte im Land sollen qualitativ und zielgruppengerecht aufgewertet werden. Integrierte Tourismuskonzepte sollen auf regionaler Ebene entwickelt werden, die öffentliche und private Aktivitäten miteinander verknüpfen. Von den Möglichkeiten der interkommunalen Kooperation und der Kooperation zwischen öffentlichen und privaten Trägern soll Gebrauch gemacht werden.

Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung sind:

An der Ostsee:

– der Küstenraum von Heiligenhafen bis Lübeck-Travemünde

u. a.

In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist.

Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind denkbar, wenn sie eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken.

Hochwertige Standorte, insbesondere in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage, für die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird, sollen zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und –angeboten vorbehalten werden.

In den Räumen, die auch Teile des Küstenmeeres einschließen, soll die Attraktivität und Erlebbarkeit dieser Räume für Wassersportler und andere Nutzergruppen unter Beachtung der jeweiligen Ziele des Gewässer- und Naturschutzes erhalten und verbessert werden.

Zur Beachtung dieser im Rahmen der Regionalplanung postulierten Grundsätze hinsichtlich der Tourismusentwicklung, sollen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Voraus-

setzungen geschaffen werden, die einzigartigen Standortvorteile des nordwestlichen Priwall für familienorientierte Tourismuseinrichtungen zu nutzen.

Ein privater Vorhabenträger (Priwall Waterfront AG) entwickelt und realisiert das geplante Projekt „Priwall Waterfront“ am Passathafen mit insgesamt ca. 2.000 Betten. In unterschiedlichen Angebotsformen sollen mit einer auf den ganzjährigen Familien - Tourismus ausgerichteten Entwicklung, die Wettbewerbsvoraussetzungen gegenüber anderen Seebädern an der Ostsee weiter verbessert werden.

3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) identifiziert für den Priwall und die Dörfer ringsum eine periphere Versorgungslage. Die Randlage erschwert die Erreichbarkeit für die immobile Bevölkerung. Eine Verbesserung der Nahversorgung auf dem Priwall ist wünschenswert.

Der Erhalt des Naturpotenzials ist von großer Bedeutung. Für den Priwall gilt es, die Erholungsnutzung und das Naturpotenzial in Einklang zu bringen.

Das ISEK sieht insbesondere die Ostsee, die Trave und den Hafen sowie das Erlebnisschiff Passat und den auf der Halbinsel Priwall vorhandenen Landschaftsreichtum als zukünftige Entwicklungspotentiale. Als Herausforderungen werden Nutzungskonflikte und Synergien zwischen Hafen, Wohnen, Tourismus und Natur und Sicherung der Grün- und Naturschutzflächen benannt. Konzepte zur Umsetzung der Ziele des ISEK sind die Errichtung eines Ökozentrums auf dem Priwall, die Anlage eines Naturerlebnispfades als zusätzliches Besucherangebot und der Bau eines (Strand-)Kindergartens.

3.3 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck - Stand 04.03.2008 - sieht für das Plangebiet und die umgebenden Flächen sowie die geschützten Teile von Natur und Landschaft folgende nutzungsgebundenen Entwicklungsbereiche vor:

- Naturverträgliche touristische Entwicklung im Bereich des Campingplatzes nach Prüfung des Vorhabens einschließlich dazugehöriger Freiflächen.
- Schutz des Erholungsstreifens an der Ostsee Küste (100 m, § 26 Absatz 1 LNatSchG) einschließlich der Stranddüne als gesetzlich geschützter Lebensraum nach § 25 LNatSchG.
- Gesetzlich geschützte Allee nach § 25 LNatSchG.

In dem vertiefenden Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ werden Straßen und Wege mit Bedeutung für die inner- und überörtliche Naherholung dargestellt. Vorgeschlagen werden Verbesserungsmaßnahmen wie Wegesanierung, Beschilderung und Aufstellen von Ruhebänken.

3.4 Regionalplan 2004

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (Hansestadt Lübeck und Kreis Ostholstein) des Landes Schleswig - Holstein stellt für den nördlichen Priwall, neben der Darstellung als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Umwelt, einen Ordnungsraum für Tourismus und Erholung dar. Dem Priwall kommt die Funktion zu, bei Erhalt der naturräumlichen

Gegebenheiten touristische Nutzungen aufzunehmen, die dieser besonderen Eignung entsprechen.

Die Hansestadt Lübeck einschließlich Travemünde zählt zu den Orten an der Ostseeküste im westlichen Teil der Region Lübeck, die aufgrund der räumlichen Lage, der Infrastrukturausstattung sowie der Übernachtungskennzahlen als touristische Schwerpunkte einzustufen sind. Vorrangiges Ziel für diese touristisch bereits stark entwickelten Zentren ist die Sicherung der Grundlagen für Tourismus, Freizeit und Erholung. Im Mittelpunkt steht dabei die qualitative Verbesserung und Ergänzung der touristischen Angebote.

Lübeck-Travemünde, eines der ältesten Ostseebäder und größter europäischer Fährhafen mit regelmäßigen Verbindungen in den Ostseeraum (Schweden, Finnland, Russland, baltische Staaten), ist im Regionalplan als Stadtrandkern I. Ordnung eingestuft. Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Ostseeheilbades und Tourismusstandortes Travemünde und wegen der erforderlichen funktionalen und städtebaulichen Aufwertung, soll in Travemünde einschließlich Priwall insbesondere das touristische Angebot qualitativ verbessert beziehungsweise erweitert werden.

Die durch diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stehen damit den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen.

3.5 Gutachten und Fachbeiträge

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich I - wurden folgende Fachplanungen und Fachbeiträge sowie Gutachten erarbeitet, die in den Planungsprozess eingeflossen sind:

FFH-Vorprüfung, Artenschutz, Biotoptypenkartierung

- LEGUAN GMBH,
Biologische Eingriffsbewertung im Rahmen der kumulativen Bauleitplanung „Waterfront Priwall“ Botanische und faunistische Erfassungen sowie naturschutzfachliche Bewertung der geplanten Vorhaben in Hinblick auf den Artenschutz, Hamburg 09.11.2007 / 11.11.2008
Plan 1: Darstellung der Biotoptypen
Plan 2: Brutvogelerfassung
- LEGUAN GMBH,
Biologische Eingriffsbewertung im Rahmen der kumulativen Bauleitplanung "Waterfront Priwall", Botanische und faunistische Erfassungen sowie naturschutzfachliche Bewertung der geplanten Vorhaben in Hinblick auf den gesetzlichen Artenschutz, Hamburg 13.03.2008, ergänzt 04.10.2010, ergänzt 11.12.2012
- LEGUAN GMBH,
FFH-Vorprüfung nach Art. 6 (3) der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz und § 30 (1) Landesnaturschutzgesetz für das EU-Vogelschutzgebiet DE 2031-401 „Traveförde“, Hamburg 26.09.2008 / 11.11.2010
- LEGUAN GMBH,
FFH-Vorprüfung nach Art. 6 (3) der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz und § 20 e Landesnaturschutzgesetz für das FFH-Gebiet DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“, Hamburg 26.09.2008 / 11.11.2010

- LEGUAN GMBH,
FFH-Verträglichkeitsvorprüfung nach Art. 6 (3) der Fauna-Flora-Habitat- Richtlinie in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz und § 25 Landesnaturschutzgesetz für das FFH-Gebiet DE 2030- 392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ Im Rahmen der kumulativen Bauleitplanung „Waterfront Priwall“, Hamburg 05.11.2010
- LEGUAN GMBH,
Promenade Priwall, Gutachterlicher Kurzbericht zu gefährdeten Pflanzenarten im Eingriffsbereich der Passathafenpromenade Priwall - 1. Bauabschnitt Süder Mole, 16.09.2013

Altlasten

- SACHVERSTÄNDIGEN-RING DIPL. ING. H.-U. MÜCKE,
historisch-deskriptive Erfassung von Altlasten-Verdachtsstandorten auf dem nordöstlicher Priwall in Lübeck-Travemünde, Bad Schwartau 28.06.2007
- SACHVERSTÄNDIGEN-RING Dipl.-Ing. H. U. Mücke,
Historisch-deskriptive Erfassung von Altlasten-Verdachtsstandorten auf dem nordöstlicher Priwall – Ergänzung, Bad Schwartau 24.08.2007
- SACHVERSTÄNDIGEN-RING DIPL. ING. H.-U. MÜCKE,
Orientierende Untersuchungen für den Standort nordöstlicher Priwall (Waterfront) in Lübeck-Travemünde nach § 2 Nr. 3 BBodSchV, Bad Schwartau 10.03.2008
- SACHVERSTÄNDIGEN-RING DIPL. ING. H.-U. MÜCKE,
Orientierende Untersuchungen für den Standort Kohlenhofkai / Bunkerstation nach § 2 Nr. 3 BBodSchV, Bad Schwartau 09.05.2008
- SACHVERSTÄNDIGEN-RING Dipl. Ing. H.-U. Mücke,
Orientierende Untersuchungen im Geltungsbereich des B-Planes 33.05.00 Priwall Waterfront, Bad Schwartau 03.04.2008
- SACHVERSTÄNDIGENRING DIPL. ING. H.-U. MÜCKE,
Erkundung der Luftschutzbunkeranlage am Priwallhafen, Bad Schwartau 25.08.2009
- SACHVERSTÄNDIGENRING DIPL. ING. H.-U. MÜCKE,
Weiterführende Grundwasseruntersuchung zur Gefährdungsabschätzung und Verifizierung der Datenlage, Bad Schwartau 28.09.2009
- SACHVERSTÄNDIGENRING Dipl. Ing. H.-U. Mücke,
Erkundung der Bunkeranlage am Hafen – ergänzende umwelttechnische Untersuchung, Bad Schwartau, 01.03.2010
- SACHVERSTÄNDIGENRING DIPL. ING. H.-U. MÜCKE,
Untersuchung zur Gefährdungsbeurteilung, Bad Schwartau, 15.11.2010

Schifffahrt / Fahrrinne / Hochwasser

- GUTACHTERGEMEINSCHAFT IBL & IMS,
Anpassung der Fahrrinne von Unter- und Außenelbe, Planfeststellungsunterlage E, Zusammenfassender UVU Bericht, 09.02.2007
- BALTIC MARINE CONSULT, ISL BALTIC CONSULT,

Durchlassfähigkeit der Seezufahrt zu den Lübecker Häfen, Modellierung des Zusammenhangs zwischen Verkehrsintensität und Schiffswartezeiten, Rostock 09.09.2008

- INGENIEURBÜRO DR. LEHNERS + WITTHOF,
Gutachterliche Stellungnahme zu den örtlichen hydrologischen Verhältnissen und den Auswirkungen von Hochwasserereignissen im Bereich des Projekts Priwall Waterfront, Lübeck 10.10.2009

Promenade

- B&O INGENIEURE, SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER,
Machbarkeitsstudie Promenadengestaltung Passathafenpromenade, 25.01.2013
- BBI GEO- UND UMWELTTECHNIK INGENIEURGESELLSCHAFT MBH,
Umgestaltung der Uferpromenade Priwall Lübeck, Gründungstechnische Stellungnahme, Hamburg 09.01.2013

Energie

- KA PLUS INGENIEURBÜRO VOLLERT,
Priwall Waterfront, Energieversorgungskonzept Grundlagen / Bedarfsabschätzung, Eckernförde 14.01.2013

Luft / Staub / Lärm

- STAATLICHES GEWERBEAMT ITZEHOE,
Lufthygienische Überwachung Schleswig-Holstein, Orientierende Messungen von Schwefeldioxid und Stickstoffdioxid 2004 – 2005, Brunsbüttel - Kiel - Lübeck, Itzehoe Februar 2006
- STAATLICHES GEWERBEAMT ITZEHOE,
Lufthygienische Überwachung Schleswig-Holstein, Orientierende Messungen von Schwefeldioxid und Stickstoffdioxid 2005 – 2006, Kiel - Lübeck, Itzehoe Mai 2007
- DEUTSCHER WETTERDIENST, ABTEILUNG KLIMA- UND UMWELTBERATUNG,
Amtliches Gutachten, Kontrollanalyse zur Bestätigung des Prädikates Seeheilbad für Travemünde, Klimakontrollanalyse sowie Luftqualitätsgutachten, Hamburg 28.02.2011
- TÜV NORD UMWELTSCHUTZ
Gutachterliche Stellungnahme zur Luftschadstoffbelastung im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33.05.00 „Priwall Waterfront Teilbereich I“, Hamburg 26.03.2014.
- TÜV NORD UMWELTSCHUTZ
Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 33.05.00 „Priwall Waterfront Teilbereich I“ der Hansestadt Lübeck, Rostock, 26.03.2014.

Verkehr

- URBANUS GBR,
Abschätzen der verkehrlichen Auswirkungen zum städtebaulichen Entwicklungskonzept Priwall (Feriendorf und „Waterfront“), Lübeck März 2008

- URBAUNUS GBR,
Verkehrsuntersuchung zum städtebaulichen Entwicklungskonzept Priwall Waterfront,
Lübeck, April 2014

Kampfmittel

- URS DEUTSCHLAND GMBH,
Historisch-deskriptive Erfassung: Kohlenhofkai/Priwall, Endbericht, Lübeck 20.03.2007
- LANDESKRIMINALAMT, SG 323 – KAMPFMITTELRÄUMDIENST
Überprüfung – Promenade rund um den Passathafen bis zur Südermole auf dem Priwall
in Lübeck – auf Kriegsaltslasten, 28.11.2013

Gutachten angrenzender Bauleitplanverfahren mit Auswirkungen auf das Plangebiet –Umweltbelange

- GGV FREIE BIOLOGEN,
Biologische Erhebungen zum Umweltbericht "Gewerbliche Ferienhausanlage Priwall",
Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz Kartierungen: Heiko Grell, Olaf Grell, Kiel
Oktober 2005
- GGV FREIE BIOLOGEN,
Ferienhausanlage „Priwall“, Monitoring 2007 Pflanzen, Vögel und Fledermäuse,
Kartierungen: Heiko Grell, Olaf Grell, Kiel Oktober 2007
- GGV FREIE BIOLOGEN,
Seltene Pflanzenarten auf dem Priwall, Umsetzungsaktion innerhalb der
„Ferienhausanlage Priwall“ / Winter 2008, Ergänzungsbericht zum Monitoring 2007,
Pflanzen, Vögel und Fledermäuse, Kartierungen: Heiko Grell, Olaf Grell, Kiel Februar
2008
- GGV FREIE BIOLOGEN,
Waldohreulen auf dem Priwall / Winter 2008 „Ferienhausanlage Priwall“
Ergänzungsbericht zum Monitoring 2007 Pflanzen, Vögel und Fledermäuse Kartierungen:
Heiko Grell, Olaf Grell, Kiel Februar 2008
- GGV FREIE BIOLOGEN,
Ferienhausanlage „Priwall“, Monitoring 2009 Pflanzen, Vögel und Fledermäuse,
Kartierungen: Heiko Grell, Olaf Grell, Kiel Dezember 2009

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 33.00.05 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Flächen rund um den Passathafen im Rahmen des Projektes „Priwall Waterfront“, durch private Investitionen zur Erweiterung der Beherbergungsangebote entwickeln zu können. Gleichzeitig sind diese Maßnahmen durch öffentliche Investitionen in die sie verbindenden Freiflächen zu ergänzen.

Eine Aufwertung durch die Neugestaltung der gesamten Uferpromenaden sollen die Aufenthaltsqualitäten des exponierten Ostseestandortes an der Trave und der Lübecker Bucht gegenüber der historischen Altstadt Travemündes steigern.

Grundlage für den Bebauungsplan 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich I – bildet das städtebauliche Konzept von DFZ Architekten vom Dezember 2013.

Im Einzelnen werden mit der Planaufstellung folgende wesentliche Zielsetzungen verfolgt:

- Stärkung der Qualitäten des Fremdenverkehrsortes an der Travemündung und behutsame Anpassung der „Priwall Waterfront“ an neue touristische Anforderungen,
- Erhöhung der Anzahl der Übernachtungsgäste und damit Verbesserung der Wertschöpfung aus dem Tourismus in der Region,
- Schaffung von Arbeitsplätzen im Tourismussektor und in nachfolgenden Wirtschaftszweigen,
- gestalterische Aufwertung des „etwas in die Jahre gekommenen“ Standortes durch den Bau einer Ferienhausanlage mit einem auf Familien orientierten Angebot als zeitgemäß gestaltete Bäderarchitektur,
- Schaffung zusätzlicher touristischer Angebote für Gastronomie, Einzelhandel, Erlebniszentrum und weiteren touristischen bzw. maritimen Einrichtungen,
- Sicherung der unterschiedlichen Hafenfunktionen,
- Berücksichtigung der Nutzungsinteressen des Seglervereins „Herrenwyk“ und der Nutzer des Sportboothafens,
- Gestaltung öffentlicher Verkehrsräume mit hohen Aufenthaltsqualitäten (Promenade, Platzgestaltung u. a.),
- Optimierte Anordnung und Bereitstellung ausreichend bemessener Flächen für den ruhenden Verkehr,
- Berücksichtigung des Natur- und Immissionsschutzes.

5. Inhalt der Planung/ Begründung und Abwägung der wesentlichen Festsetzungen

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplan 33.05.00 „Priwall Waterfront Teilbereich I“	(ca.) m ²	Anteil in %
1. Gesamtfläche Geltungsbereich	216.185 m ²	100,0
2. Sondergebietsflächen (SO)	68.218 m ²	31,6
3. allgemeines Wohngebiet (WA)	934 m ²	0,4
4. Flächen für besondere Nutzungszwecke	79 m ²	0,0
4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	29.631 m ²	13,7
5. Straßenverkehrsflächen	5.705 m ²	2,6
6. Wald	38.711 m ²	17,9
7. Wasserflächen	58.215 m ²	26,9
8. Öffentliche Grünflächen	14.223 m ²	6,6
9. Flächen für Versorgungsanlagen	470 m ²	0,3

5.2 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

a) sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO

Die Entwicklung des Bereiches „Priwall Waterfront“, mit seiner geplanten attraktiven

Mischung aus Freizeitwohnen, Gastronomie, Einzelhandel und Wassersport ist ein wichtiger Baustein im Rahmen der Stadtentwicklung der Hansestadt Lübeck. Entlang der Südseite des Passathafens auf dem Priwall soll eine angemessene verdichtete Hafenrandbebauung mit markanten und prägnanten Baukörpern, im Zusammenwirken mit Ferienwohn- und Freizeitnutzungen mit Wasserbezug zu einer Aufwertung des Standortes beitragen. Mit dieser Planung wird bewusst angestrebt, dass sich das Gebiet deutlich vom angrenzenden Umfeld abhebt, um dem Quartier eine moderne und zeitgemäße Bau- und Nutzungsstruktur zu verleihen.

Zur geplanten Entwicklung des Vorhabengebietes ist die Ansiedlung von unterschiedlichen Touristischen- und Erholungseinrichtungen erforderlich.

Im Plangebiet wird daher ein sonstiges Sondergebiet (SO) für den Fremdenverkehr gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um die Flächen entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen zu sichern.

Unter Berücksichtigung der Inhalte der erarbeiteten Entwicklungskonzepte wird das Sondergebiet in verschiedene Teilgebiete gegliedert, um die jeweiligen Sondergebietsnutzungen im Plangebiet räumlich und gebietsverträglich zu verteilen:

Teilgebiete SO 1: dienen vorwiegend der Unterbringung von gewerblich betriebenen Ferienwohnanlagen sowie der Errichtung von Einrichtungen der touristischen Infrastruktur.

Teilgebiete SO 2: dienen vorrangig der Unterbringung eines Seglervereins sowie von Einrichtungen zum Betrieb eines Sportboothafens.

Teilgebiet SO 3: dient der Unterbringung eines Parkplatzes oder einer Parkpalette für die Öffentlichkeit.

In den textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.3 werden die in den Teilgebieten SO 1 bis SO 3 jeweils zulässigen Nutzungen weiter differenziert und bestimmt.

b) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Ein Grundstück im südlichen Teil des Plangebietes, nördlich der Mecklenburger Landstraße, wird aufgrund der vorhandenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da das Wohnbaugrundstück im Einfahrtsbereich zum Sondergebiet liegt und städtebaulich ausschließlich eine kleinteilige Wohnbebauung verträglich erscheint, werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist gewährleistet, dass der an dieser Stelle städtebaulich bewusst gewählte Gebietscharakter (vorwiegend Wohnen) die Bestandsnutzung gewährleistet.

c) Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck - WC

Entlang des Ostseeküstenradwegs Dünenweg, der das Bebauungsplangebiet durchquert ist ein öffentliches WC-Gebäude vorhanden. Dieses Sanitärgebäude kann von Wanderern, Spaziergängern und Radfahrern, aber auch von Besuchern der Südermole und dem nahegelegenen Strandabschnitt entlang der Ostsee genutzt werden und soll in seinem Bestand gesichert werden.

Der Bebauungsplan setzt dementsprechend für den Standort eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck WC fest.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächen

In den Teilgebieten des Sondergebietes werden als Maß der baulichen Nutzung überwiegend Grundflächenzahlen festgesetzt.

Die für das WA-Grundstück nördlich der Mecklenburger Landstraße festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (und auch für Ferienhausgebiete). Im Rahmen dieser Festsetzung kann die vorhandene lockere Bebauungsstruktur erhalten werden. Dabei belässt das Maß von 0,4 noch einen gewissen Entwicklungsspielraum.

Die geplanten Dünenvillen in den Teilgebieten SO 1 sind im Übergang von der gewerblichen Ferienhauseanlage mit eingeschossigen Holzhäusern nach dänischem Vorbild ebenfalls in einer gestalteten Dünenlandschaft, verbunden mit Holzstegen als frei stehende Gebäude unterschiedlicher Ausrichtung in verdichteter offener Bauweise mit einer Ausweisung der Ausnutzungsziffer von 0,4 vorgesehen. Diese Verdichtung ist städtebaulich vertretbar, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden der für touristische Einrichtungen knappen Flächen zu erreichen sowie um die Wirtschaftlichkeit aller geplanten Freizeiteinrichtungen zur Saisonverlängerung und guten ganzjährigen Auslastung der gesamten Anlage durch eine genügende Anzahl an Ferienwohnungen / -betten zu gewährleisten.

Um der besonderen Qualität des städtebaulichen Zielkonzeptes gerecht zu werden, wird für die Sondergebiete entlang der Uferpromenade und im Umfeld der Südermole (SO 1.2, SO 1.3 und SO 2) eine Grundflächenzahl von 0,8 ausgewiesen.

Die gewollte städtebauliche Dichte entlang des Hafenrandes mit einem unverwechselbaren Habitus und einer zeitgemäßen Bäderarchitektur soll den Priwall gegenüber anderen Fremdenverkehrsorten an der Lübecker Bucht herausstellen und unverwechselbar machen.

In diesen Teilgebieten werden die gemäß § 17 BauNVO für Sondergebiete vorgegebenen Höchstgrenzen festgesetzt, um entlang des Hafenrandes eine hohe Grundstücksausnutzung bzw. die geplante Verdichtung zu erzielen. Diese bauliche Nutzungsdichte ist ein charakteristisches Merkmal des städtebaulichen Entwurfes, um eine möglichst hohe Anzahl von Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen am Standort anbieten zu können. Mit den Festsetzungen zur abweichenden Bauweise wird jedoch gewährleistet, dass ab dem 1. Obergeschoss Gebäudelängen bis zu 18 m Länge entsprechende Lücken ergeben, die zu einer Auflockerung mit entsprechenden Durchblicken führen.

In den Teilgebieten SO 1.2, SO 1.3 und SO 2 kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) geringfügig überschritten werden.

Das SO 2-Gebiet an der Ostseite des Seglerplatzes ist als Ersatz für das Erbbaurechtsgrundstück des Seglervereines Herrewyk (SVH), der sich im Bereich des geplanten Marktplatzes befindet, vorgesehen. Im Gegensatz zu den anderen Teilgebieten wird hier eine Grundfläche festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt die Notwendigkeiten des Neubaus einer Bootshalle als Winterlagerhalle. Die Größe der neuen Halle wird durch die Festsetzung der Grundfläche von 2.700 m² exakt auf die notwendige Größe fixiert.

Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt sind, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Geschoßflächen

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nur für das SO 1.1-Gebiet festgelegt. Die GFZ von 1,1 trägt den an dieser Stelle platzierten kleinteiligen Baukörpern der Dünenvillen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse Rechnung.

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in Bereichen mit einer als Höchstmaß festgesetzten Geschossflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Für die drei unmittelbar am Wasser liegenden Bauflächen sind Sonderbauten vorgesehen, deren Ausbildung erst durch einen Realisierungswettbewerb parallel zum B-Planverfahren geklärt wird. Die für diese drei Teilgebiete (SO 1.2) an der Hafenpromenade festgesetzten Grundflächen von 1.150 m² berücksichtigen die im städtebaulichen Konzept vorgeschlagenen Höchstwerte der Geschossflächen (GF) für die jeweils geplanten Gebäude, lassen jedoch für den Wettbewerb den nötigen Spielraum zu.

Auf die Festsetzung einer Geschossfläche oder Geschossflächenzahl in anderen Teilgebieten wird verzichtet, da mit den übrigen festgesetzten Werten zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Gebäudehöhen, Baukörperausweisungen) eine ausreichende Festlegung erfolgt, die die gewünschte städtebauliche Ausbildung gewährleistet.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird nur für die SO 1.1-Gebiete der Dünenvillen sowie für das SO 1.4 –Gebiet „Rezeption“ als Höchstgrenze vorgeschrieben. In beiden Gebieten sind Baukörper vorgesehen, die sich aus städtebaulichen Gründen in ihrer Höhenentwicklung deutlich der mehrgeschossigen Bebauung entlang des Hafenrandes unterordnen sollen, um die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Höhenstaffelung einzuhalten bzw. um die Einbettung der Baumassen in das Landschaftsbild des Priwalls so verträglich wie möglich zu gestalten. Oberhalb der maximal zulässigen Vollgeschosse bleiben jeweils Dachgeschosse zulässig, soweit sie keine Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung sind.

Im Teilgebiet SO 1.1 kann ausnahmsweise ein drittes Vollgeschoss zugelassen werden, sofern das oberste Vollgeschoss ein Dachgeschoss oder als Staffelgeschoss ausgebildet ist, dessen Außenwände zu mindestens einer Seite um mindestens 1,5 m gegenüber der jeweiligen Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktritt und die zulässige GFZ nicht überschritten wird. Die gewählten Festsetzungen berücksichtigen die bereits weitestgehend abgestimmten geplanten Gebäude mit ihren Grundrissen und Balkonen/Loggien/Dachterrassen.

Für die Promenadenvillen und die übrige Bebauung im Plangebiet wird die Staffelung bzw. die Steuerung der Höhenentwicklung der Baukörper über eine individuelle, auf die jeweilige Bebauung abgestimmte Begrenzung der maximalen Gebäudehöhen vorgenommen.

Höhenfestsetzungen

Für die geplanten Baukörper beidseitig der Promenade und ihren in der Umgebung der Südermole und dem Seglerplatz unmittelbar zugeordneten Nutzungsangeboten (Erlebnis-Center, Bootshalle) werden die Gebäudehöhen begrenzt, um die baulichen Anlagen auf das

notwendige Maß zur Schaffung einer attraktiven und durchgängigen Promenade zu beschränken.

Vorgesehen sind südlich der Promenade Gebäudezeilen, die zusammen mit den ihnen vorgelagerten sog. „Sonderbauten“ entlang der Wasserlinie des Hafenbeckens einen markanten Raumabschluss definieren und bewusst über die Höhenstaffelung der angrenzenden Gebäudelandschaft hinausragen, jedoch einen dem neuen Erscheinungsbild für die Waterfront angemessenen Maximalwert einhalten.

Die Gesamthöhen entlang der Uferpromenade werden auf die maximale Oberkante baulicher Anlagen auf 25,0 m ü. NHN für drei der „Sonderbauten“ und 19,0 m ü. NHN für die den als Mikrobrauerei vorgesehenen Sonderbau sowie die Promenadenvillen begrenzt, sodass die eher ruhig wirkende Reihe der Promenadenvillen durch einzelne, besonders herausragende Sonderbauten städtebaulich als auch architektonisch besonders betont wird.

Das Erlebniscenter und die Bootshalle sollen sich an den Rändern der Promenadenbebauung „unterordnen“, d. h. die Höhenbeschränkungen werden auf 16,5 m bzw. 12,0 m ü. NHN und damit die funktional notwendigen Höhen festgelegt.

Für alle übrigen Gebäude werden die max. Gebäudehöhen entsprechend dem jeweiligen Nutzungszweck angepasst, wobei auch diese Baukörperhöhen deutlich hinter denen der Promenadenvillenbebauung zurückbleiben.

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 2,0 m zugelassen werden. Diese Festsetzung wird getroffen, um im Einzelfall die technisch notwendigen Maßnahmen bestmöglich gestalterisch lösen zu können und einen „Wildwuchs“ an Lüftungsanlagen u. dgl. mehr zu verhindern.

Gleichzeitig wird bei der Festsetzung der Gebäudehöhen berücksichtigt, dass Räume für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen erst ab einer Höhe errichtet werden dürfen, bei denen gewährleistet ist, dass Überflutungen durch Hochwasser der Untertrave ausgeschlossen werden können.

Aus diesem Grund wird die Mindesthöhe des fertigen Erdgeschossfußbodens als Maßnahme des Hochwasserschutzes auf 3,5 m ü. NHN festgelegt.

Eine Traufhöhe von 8,8 ü. NHN wird lediglich für die neu zu errichtende Bootshalle im SO 2-Gebiet vorgeschrieben, um zu gewährleisten, dass die Halle mit einem flach geneigten Dach den Ausblick der geplanten Ferienwohnungen in den davorliegenden Promenadenvillen nicht mehr als funktional notwendig einschränkt.

5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandsflächentiefen

Bauweise

Der Bebauungsplan setzt in den Teilgebieten sowohl offene Bauweise als auch abweichende Bauweise fest.

- Die offene Bauweise im WA-Gebiet nimmt Bezug auf den vorhandenen kleinteiligen Baukörper eines Wohnhauses, Eine moderate Erweiterung ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich.

- Die abweichende Bauweise a 1 soll gewährleisten, dass Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, die Länge der Gebäude (Außenwandlänge) darf jedoch jeweils 15 m nicht überschreiten. Ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudelänge durch Balkone ist zulässig, sofern hierdurch eine Gesamtlänge nicht überschritten wird.
Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass sich die an dieser Stelle im Entwurfskonzept angeordneten Ferienhäuser als Dünenvillen in die Dünenlandschaft einfügen. Durch die Begrenzung der Gebäudelängen auf 15 m soll die lockere Baustruktur der freistehenden, kleinteiligen Baukörper, die in den Ferienhausedörfern des angrenzenden B-Planes 33.04.00 entstanden sind, in das neue Plangebiet übertragen werden, um einen Übergangsbereich zwischen der bestehenden und der neuen Ferienhausbebauung zu schaffen.
- Bestimmend für das zukünftige Erscheinungsbild der „Waterfront“ ist in starkem Maße die Ausbildung der sog. „Promenadenbebauung“ als im EG in einer innerhalb der Baufelder geschlossenen zusammengebauten Laden- bzw. Gastronomiezeile, um interessante Promenadenverläufe mit touristischen Nutzungen im EG verwirklichen zu können. Um für große Teile des Sondergebietes SO 1.2 diesen speziellen Baukörpertypus zu ermöglichen, wird die abweichende Bauweise a 2 festgesetzt. Durch diese Festsetzung können die Gebäude im ersten Vollgeschoss (Erdgeschosszone) ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
- Oberhalb des 1. Vollgeschosses (in den Obergeschossen) darf die Länge der Gebäude (Außenwandlänge) jeweils 18,0 m nicht überschreiten. Ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudelänge durch Balkone ist zulässig, sofern hierdurch eine Gesamtlänge von 20,0 m nicht überschritten wird. Diese Festsetzung gewährleistet die Durchblicke insbesondere von der Wasserseite bzw. Festlandseite Travemündes her zur Waldkulisse und lockert so die Baumassen auf.

Baugrenzen

Im Gegensatz zu den Teilbereichen des Bebauungsplanes entlang der Promenade, in denen eine enge Baukörperausweisung und besonders prägnante Raumkanten durch die Vorgabe von Baufenstern fixiert werden sollen, werden die rückwärtigen Teile der Dünenvillen, die nicht unmittelbar die Bereiche am Wasser stadtbildwirksam definieren, durch eine flächenhafte Ausweisung von Baugrenzen bestimmt. Die Kombination von Baufenstern und großzügigen Baugrenzenausweisungen stellt somit eine für diese Situation angemessene Lösung dar, die zum einen städtebaulich wirksame Baufluchten entlang der Wasserkante klar vorgibt und andererseits durch die Lockerung der Feinkörnigkeit der Planung angemessene Spielräume und Gestaltungsfreiheit für die Architektur in den rückwertigen Bereichen ermöglicht.

Um Spielräume für die geplanten Baukörper entlang der Promenade (SO 1.2) zu schaffen sind im Bebauungsplan Abweichungen von den Baugrenzen zulässig um geringfügige Gebäudeerweiterungen (Vordächer, Erker usw.) zu ermöglichen.

Zwischen den Punkten A und B dürfen die promenadenseitig festgesetzten Baugrenzen im ersten Vollgeschoss (Erdgeschosszone) durch Vordächer über die gesamte Länge durch geschlossene Vorbauten wie Erker und Wintergärten um bis zu 3,0 m, jedoch nur max. 50% der Länge überschritten werden.

Abweichend hiervon kann die promenadenseitige Baugrenze zwischen den Punkten C und D in gesamter Länge durch die vorgenannten Bauteile um bis zu 6,0 m überschritten werden. Diese Festsetzung soll der besonderen Situation am Marktplatz, dem zentralen Mittelpunkt des gesamten Waterfrontgebietes Rechnung tragen und Wintergärten bzw. besonders gestalteter Außengastronomie mit Blick auf die Altstadt Travemündes zu jeder Jahreszeit bzw. Wetterlage ermöglichen.

Oberhalb des ersten Vollgeschosses (in den Obergeschossen) können die promenadenseitigen Baugrenzen zwischen den Punkten A und B bzw. C und D durch Balkone (Einzelbalkone wie auch durchgängige Balkonbänder) um bis zu 2,0 m überschritten werden. Diese Begrenzung soll Freiräume mit unmittelbarem Wasserblick für alle geplanten Ferienwohnungen ermöglichen, die städtebauliche Situation und Erlebbarkeit der Promenade jedoch räumlich nicht zu stark einschränken.

Unmittelbar entlang der Wasserkante, werden vier Baukörperausweisungen für die bereits vorher erwähnten „Sonderbauten“ vorgenommen, um die Promenadenachse baulich-räumlich zur Wasserfläche durch Aufweitungen und engere Bereiche vielfältiger zu gestalten. Die Größe und Platzierung der Baukörper ist so geplant, dass sie jeweils auf „Lücke“ zu den Promenadenvillen vorgesehen sind. Für diese Sonderbauten ist ein Realisierungswettbewerb vorgesehen, um eine den besonderen Standorten geschuldete herausragende Gestaltung zu erreichen.

Diese sog. „Sonderbauten“ sind als Gebäude mit touristischen Gewerbeflächen in den Erdgeschossen und Ferienwohnungen in den Obergeschossen geplant.

Sie sind nur als punktförmige Baukörper zulässig, um die Wasserblickmöglichkeiten der Promenadenvillen weitestgehend zu berücksichtigen.

Baulinie

Aufgrund der geplanten baulich-räumlichen Begrenzung der Wasserlinie des Hafenbeckens bzw. der Ausbildung eines besonderen städtebaulichen Ensembles am Wasser, ist es erforderlich, städtebaulich wichtige Raumkanten und damit die Kubatur der Gebäude an besonderen Stellen im Plangebiet genau zu definieren.

Die Baulinien im Sonderteilgebiet SO 1.2 Am Marktplatz bzw. im SO 2-Gebiet am Seglerplatz dienen insbesondere der Definition von neuen Raumkanten zu den Platzräumen.

Abweichende Abstandsflächen

Die Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes sehen in Bezug auf die stadtgestalterische Ausbildung der Promenade eine in sich geschlossene parallele Hafenrandbebauung vor, der unmittelbar entlang der Wasserkante Sonderbauten vorgelagert werden, die eine besondere Betonung und vielfältige Raumerlebnisse im Zentrum des Gebietes definieren und gleichzeitig das Wahrzeichen des neuen Stadtquartiers darstellen sollen.

Um diese gewollte städtebauliche Situation mit beidseitig von mehrgeschossigen Gebäuden gefassten Achse zu erreichen, ist gegenüber den in der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) geltenden Abstandsvorschriften eine Abweichung notwendig.

Zur Durchsetzung dieses städtebaulichen Ziels wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ein entsprechend abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen für diese bedeutende Stadtachse, d.h., für die Bebauung beidseitig der Promenade festgesetzt. In diesem SO 1.2-Gebiet beträgt die erforderliche Abstandsflächentiefe der Längsseiten der seitlichen Außenwände (Außenwände parallel zur Uferpromenade) 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen in dieser besonderen städtebaulichen Lage unmittelbar am Sportboothafen führt nicht zu unzumutbaren Einschränkungen im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Besonnung der Ferienwohnungen. Für die übrigen Außenwände gelten die unverringerten Abstandsflächen.

Die Mindestbreite der Erlebnispromenade beträgt 10 m, um den Charakter einer Promenade, die sich von einem Durchgang in anderen Straßen bzw. Wegen deutlich abhebt, zu gewährleisten. Der verbleibende Promadenraum zwischen den Sonderbauten und den Promenadenvillen ist ausreichend nicht nur für die Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen, sondern auch zum Aufstellen von Löschfahrzeugen der Feuerwehr, so dass die Festsetzung weiterhin den Belangen des vorbeugenden Brandschutzes genüge trägt.

Da durch die Anordnung der Baublöcke der Sonderbauten Durchblicke und Schneisen entstehen, wird sich diese Baukörperanordnung auch positiv auf die Durchlüftung des Gesamtquartiers auswirken.

Im Teilgebiet SO 1.1 ist ebenfalls eine Reduzierung der Abstandsflächen gem. (LBO) erforderlich, um städtebaulich die geplanten Gebäudekörper der Dünenvillen auf kleinteiligen Grundstücken realisieren zu können. In diesem Gebiet beträgt deshalb die erforderliche Abstandsflächentiefe für Außenwände eines Gebäudes 0,3 H, für die übrigen Außenwände 0,4 H, mindestens jedoch 3,0 m.

Auch in diesem Teil der Ferienwohnanlage verbleiben trotz der verringerten Abstandsflächen ausreichende Zwischenräume zwischen den Baukörpern. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auch bei den festgesetzten geringeren Mindestabständen gewahrt. Eine städtebaulich optimierte Verdichtung der gesamten Ferienhausbebauung ist erforderlich, um das Ziel, die Auslastung der geplanten Saison verlängernden Einrichtungen wie das Erlebniscenter und hochwertige Gastronomie unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten betreiben zu können, zu erreichen.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Der Priwall ist aus Richtung Westen über die Bundesautobahnen A1, A226 und B 75 bis Travemünde und die Autofähre zum Priwall gut erreichbar. Aus Richtung Osten erreicht man den Priwall über die A 20 und die B 105 bis Dassow, von dort aus über Kreisstraßen bis zur Halbinsel Priwall. Das Sondergebiet „Priwall Waterfront“ liegt unmittelbar an der als Kreisstraße deklarierten Mecklenburger Landstraße mit zwei Zufahrten über die öffentlichen Straßen „Am Priwallhafen“ und „Dünenweg“ (Planstraße A – Teil I).

Zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen zum städtebaulichen Konzept „Priwall Waterfront“ wurde bereits im Jahre 2008 und aktualisiert 2014 eine Verkehrsuntersuchung beauftragt (siehe URBANUS GbR, April 2014). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, für den Priwall angemessene verkehrliche Rahmenbedingungen zu schaffen, dabei geht es vor allem um:

- eine weitere Erhöhung der Verkehrsqualität und der Verkehrssicherheit speziell für den „Umweltverbund“ (zu Fuß, Fahrrad, Linienbus),
- eine langfristige Sicherung einer verträglichen Verkehrsentwicklung mit einem hohen Anteil Kfz-freier oder verkehrsberuhigter Bereiche sowie
- die verkehrlich-städtebauliche Aufwertung der Mecklenburger Landstraße.

Daraus werden folgende drei Zielsetzungen abgeleitet:

- Verbesserung der Attraktivität der Trave-Schiffsverbindungen für Fußgänger und Radfahrer,
- Stabilisierung und ggf. Weiterentwicklung des ÖPNV-Angebotes auf dem Priwall,
- Ordnung und Bewirtschaftung des ruhenden Verkehrs auf dem Priwall.

Die Mecklenburger Landstraße ist bereits mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30km/h geregelt.

Durch den Anschluss des Plangebietes über die zwei bereits vorhandenen Straßenverbindungen an die Mecklenburger Landstraße kann die Verkehrslenkung und Verkehrsverteilung auf dem Gelände optimiert werden. An der Zufahrt zur Rezeption ist für Besucher des Gebietes und Strandbesucher ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen, der bei Bedarf als Parkpalette ausgeführt werden kann. Entsprechend der Empfehlung des Gutachters ist dieser Bedarf zu gegebener Zeit nach Fertigstellung aller Ferienhausangebote zu überprüfen und erst dann zu entscheiden, ob die Notwendigkeit für eine Parkpalette besteht.

Es ist davon auszugehen, dass die Orientierung auf familiengerechten Urlaub dazu führt, dass die Feriengäste überwiegend mit dem PKW anreisen.

Es wird daher für jede Ferienwohnung ein Stellplatz innerhalb des Gebietes angenommen und entsprechend festgesetzt. Vom Grundsatz her ist jedoch ein sparsamer Ausbau aller notwendigen Verkehrsstraßen und bestmögliche Durchlässigkeit des Gebietes durch entsprechende Wegeverbindungen bei weitestgehendem Erhalt von bestehendem Wald (Zufahrt am Priwallhafen) bzw. Grünbeständen (z.B. der sogenannte „Grüne Tunnel mit Wasserblick“ des Dünenweges) geplant, um die Aufenthaltsqualität für Gäste und Besucher nicht durch unnötige Fahrbewegungen einzuschränken.

5.3.1 Innere Erschließung im Sondergebiet

Die innere Verkehrserschließung des zentralen Bereiches des Bebauungsplangebietes wird hauptsächlich über die Planstraße A – Teil I (Dünenweg) erfolgen, die von der Mecklenburger Landstraße nach Norden abzweigt. Am Ende dieser Straße erfolgt die Unterverteilung des gebietsbezogenen Verkehrs über einen kleinen Kreisverkehrsplatz (Ø 30 m).

Die Planstraße A Teil I wird nördlich des Kreisverkehrsplatzes als Planstraße A – Teil II weiter nach Norden in das Plangebiet hinein geführt.

Im ihrem weiteren Verlauf verschwenkt die Straße nach Nordosten und wird als Planstraße B bis in den nördlichen Teil des Sondergebietes ausgebaut. Am Ende dieser Stichstraße wird eine Wendeanlage (Ø 26 m) angeordnet.

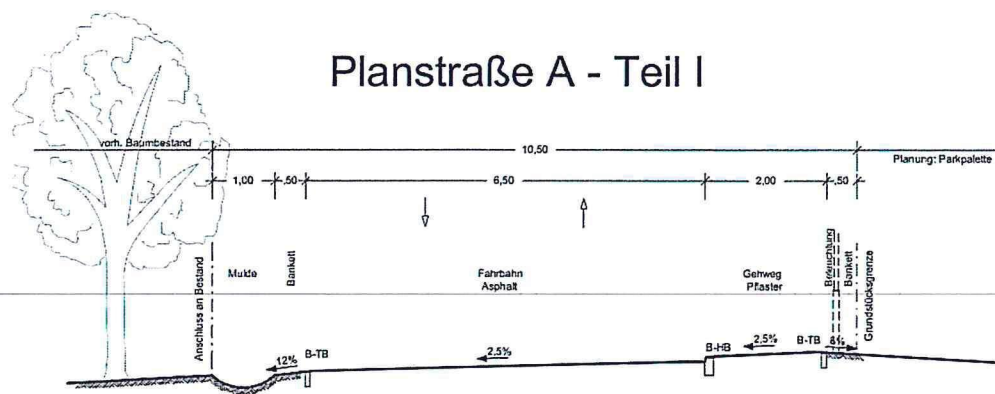
Vom nördlichen Ende der Planstraße A – Teil II wird die Planstraße C als Ringstraße mit Einbahnverkehr nach Westen angelegt und im Süden auf den Kreisverkehrsplatz zurückgeführt. Von der Einmündung der Planstraße C in den kleinen Kreisverkehr zweigt die Planstraße D ab. Diese beiden Wohnstraßen übernehmen insbesondere die Verkehrserschließung des Teilbereiches, in dem die Dünenvillen realisiert werden sollen.

Die Anlieferung bzw. Ver- und Entsorgung der Ladenzeilen in den Erdgeschossen der Promenadenvillen ist auf der dem Wasser abgewandten Seite vorgesehen.

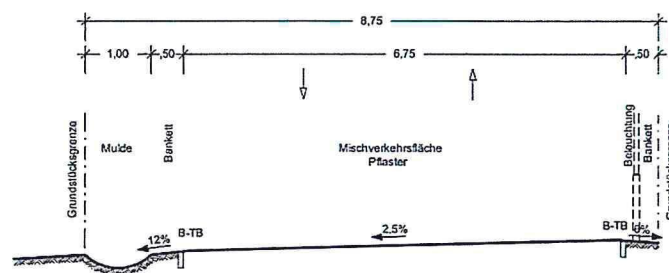
Die Zufahrt für Segler erfolgt über die Straße Am Priwallhafen. Die Zufahrt und der Seglerplatz werden für Gespanne mit Trailer für den Transport von Segelbooten ausgelegt.

Die Straßenverkehrsflächen variieren je nach ihrer Funktionszuweisung. Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Ansprüche der jeweiligen Erschließungssituation werden die Ausbauquerschnitte für die Erschließungsstraße wie folgt gewählt:

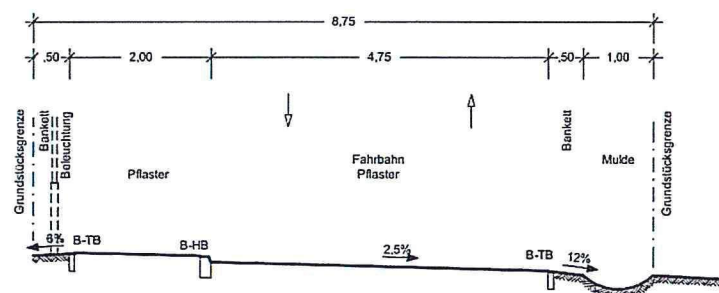
Planstraße A - Teil I



Planstraße A - Teil II

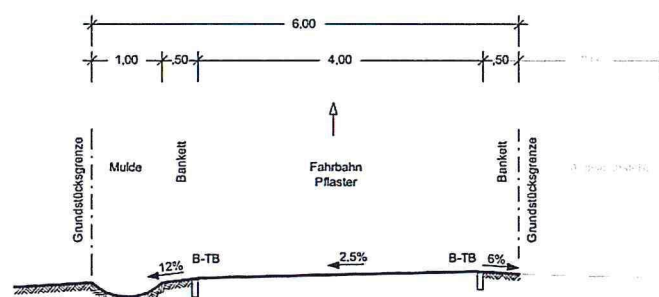


Planstraße B

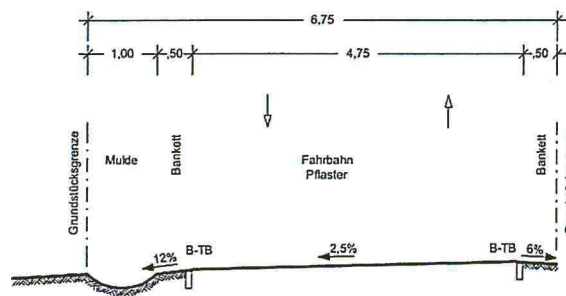


Planstraße C

Ausweichstellen auf privatem Grund



Planstraße D



Die notwendigen Maßnahmen zum Ausbau der Erlebnispromenade werden durch die Hansestadt Lübeck getragen. Für den 1. Bauabschnitt Südermole bis Passatsteg liegt bereits eine Förderzusage des Landes Schleswig-Holstein vor, für die weiteren Bauabschnitte bis zum Seglerplatz sollen die Planungen auf der Grundlage der Konzeptstudie von 2013 konkretisiert werden.

Alle notwendigen Baumaßnahmen zum Bau der Planstraßen A – D werden vom Investor übernommen. Die neuen Straßenflächen sollen nach deren Fertigstellung der Hansestadt Lübeck rückübertragen und öffentlich gewidmet werden. Sämtliche dafür notwendige Regelungen sind in einem Erschließungsvertrag zwischen der Priwall Waterfront AG und der Hansestadt Lübeck vor Satzungsbeschluss zum B-Plan abzuschließen

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich/ Spielstraße

Die im Plangebiet neu auszubauenden Straßen (Planstraße A – Teil II und die Planstraßen B, C und D) werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Mischungsprinzip geplant. Die Anlage dieser Fläche dient ausschließlich dem durch das Plangebiet verursachten Verkehrsaufkommen und ist somit in erster Linie als Maßnahme zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung zu sehen, auch die öffentlichen Verkehrsräume attraktiv zu gestalten und den Gästen, insbesondere Kindern der Anlage eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Durch die höhengleiche Ausbildung des Straßenraumes und den Verzicht auf eine Trennung der Verkehrsarten wird eine quartiersgerechte Gestaltung des Verkehrsraumes angestrebt.

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich/ Erlebnispromenade

Charakteristisch für den Entwurf der neuen „Waterfront“ ist, neben der differenzierten und unverwechselbaren Architekturtypologie und der Hafenlage, die Anordnung und Funktionszuweisung der öffentlichen Verkehrsflächen. Den öffentlichen Straßenräumen kommt hierbei in besonderem Maße die Aufgabe zu, die städtebaulichen Besonderheiten des Quartiers zu unterstützen, zu ergänzen und hervorzuheben.

Um insbesondere der attraktiven Lage des Standortes am Priwallhafen gerecht zu werden und um den Bewohnern, Besuchern und Beschäftigten in diesem Gebiet ein attraktives Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität bieten zu können, wird entlang der Wasserlinie des Hafenbeckens eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich – Erlebnispromenade ausgewiesen. Diese Promenade soll zum flanieren einladen und den

Nutzern ein durchgängig erlebbares „maritimes Flair“ vermitteln; sie ist deshalb ein zentraler Baustein im Gestaltungskonzept. Im Zusammenwirken mit dem angestrebten Nutzungsmix von Cafes, Restaurants, touristischen Einrichtungen wie z.B. der Ostseestation und der Freizeitwohnnutzung mit Blick aufs Wasser, wird diese Wegeachse den besonderen Charakter des neuen Stadtquartiers für Urlauber und Tagesgäste bestimmen.

Für die Attraktivität der Promenade wird eine möglichst hohe Gestaltungsqualität angestrebt. Sie wird sich dementsprechend vorrangig an den Bedürfnissen für Fußgänger mit, einer großzügigen, offenen Uferandgestaltung, die zum verweilen einlädt, orientieren.

Gegliedert wird die Promenade in der Mitte durch die Ausbildung eines „Marktplatz“ als „Herz“ der gesamten Anlage, der vielfältigen und auch temporären Nutzungen dienen soll.

Am nördlichen Ende der Uferpromenade wird eine weitere Platzaufweitung, im Bereich des Anlegers für das Veranstaltungsschiff „Passat“, dem Wahrzeichen von Travemünde angeordnet. Auf dem Schiff finden Veranstaltungen, Hochzeiten, Besichtigungen und weitere Events statt. Die Zufahrt für Gäste aber vor allem für Lieferfahrzeuge der Passat ist über die Planstraße B bis zum Wendehammer gewährleistet.

Diese Zufahrt dient ebenfalls den Bedürfnissen der Segler des Sportboothafens, die ihre Schiffe an den Stegen der Nord-Ostseite des Passathafens liegen haben. Am Wendehammer der Planstraße B sind daher Kurzzeitstellplätze, ein Standort für Seglerkarren sowie Sanitärräume vorgesehen.

Die Promenade soll den Fußgängern vorbehalten bleiben. Die Anlieferung der Läden und Gastronomie ist von der Rückseite vorgesehen, nur in Ausnahmefällen können Liefer- und Versorgungsfahrzeuge zeitlich stark eingeschränkt über die Promenade geführt werden. Die Befahrbarkeit für die Feuerwehr und Notfallfahrzeuge ist inkl. Anfahrbarkeit/ Anletermöglichkeit der Promenadenvillen aufgrund der Breite des Fußgängerbereiches gewährleistet.

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich/ Hafen und Seglerplatz

Dieser Platz wird dem Namen entsprechend als westlicher Abschluss der Promenade insbesondere auf die funktionalen Bedürfnisse des Sportboothafens und die damit zusammenhängenden Funktionen ausgerichtet.

Diese Fläche erstreckt sich von der Straße Am Priwallhafen nach Norden bis unmittelbar an die Uferlinie. Die Erreichbarkeit der Krananlage und der Slipanlage, die Rangiermöglichkeit für Lastzüge und Fahrzeuge mit Trailern sowie ein barrierefreier Zugang zum umlaufenden Steg um den Sportboothafen der als öffentlicher Steg ein besonderes Erlebnis verspricht, werden somit gesichert.

Unmittelbar am Seglerplatz sind Kurzzeitstellplätze sowie ein Standort für Seglerkarren vorgesehen. Der Hafenmeister sowie Sanitär-, Abstell- und Vereinsräume für die Segelvereine werden in einem Gebäude im Bereich des SO 2 untergebracht.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg

Um den im Plangebiet verlaufenden Ostseeküstenradweg zwischen der Straße Am Priwallhafen und dem Kreisverkehrsplatz an der Planstraße A zu sichern, wird im südlichen

Teil des Sondergebietes, innerhalb von Waldflächen, ein bereits bestehender Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Innerhalb des Gebietes, insbesondere im Bereich der Promenade werden ausreichend Fahrradbügel vorgesehen, deren Standorte im weiteren Verfahren abzustimmen sind.

Der Ostseeküstenradweg führt von der dänisch-deutschen Grenze entlang der gesamten Ostseeküste bis zur deutsch-polnischen Grenze und ist einer der schönsten Radwege Deutschlands.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg mit Notfahrrecht für den angrenzenden BP 33.04.00

Vom Kreisverkehrsplatz wird der Ostseeküstenradweg nach Nordosten auf dem vorhandenen Dünenweg weitergeführt. Auf einem Abschnitt von ca. 90 m Länge dient der Fuß- und Radweg gleichzeitig als Zufahrt (nicht als Ausfahrt) für die im Bebauungsplan 33.04.00 entstandenen Feriendörfer. Es ist zukünftig vorgesehen, die Rezeption im Bereich SO 1.4 für sämtliche Ferienhausgebiete innerhalb der B-Pläne 33.05.00 und 33.04.00 zu nutzen. Die jetzige Rezeption im Bereich der Ferienhäuser „Priwall Strand“ wird dann aufgegeben und zukünftig als Zu- und Abfahrt während des Aufenthaltes dort genutzt. Um diese Zufahrt sowie den Fuß- und Radverkehr zu ermöglichen, der Abschnitt des Dünenweges bis zur Einfahrt zu den gewerblichen Ferienhäusern „Priwall Strand“ auf 6,12 m festgelegt.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg mit Fahrrecht für den Kurbetrieb

In seinem weiteren Verlauf darf der Ostseeküstenradweg in eingeschränkter Form für den Fahrverkehr auch im Zusammenhang mit dem Kurbetrieb, der für die Strandpflege und Unterhaltung der Wege und öffentlichen Einrichtungen zuständig ist, genutzt werden.

5.3.2 Gemeinschaftstellplätze, Nebenanlagen

Aufgrund der gewünschten baulichen Dichte bzw. um die privaten und öffentlichen Freiflächen weitgehend von parkenden Fahrzeugen freizuhalten, bleibt die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen auf die hierfür im Plangebiet ausgewiesenen Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze beschränkt.

Im Sondergebiet „Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur“ (SO 1.1 und SO 1.2) sind Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig; Stellplätze können hier nur ausnahmsweise für besondere Zwecke (z.B. als Behindertenstellplätze) zugelassen werden.

Offene Stellplatzanlagen sind im Norden der Planstraße C sowie entlang des nordöstlichen Randes der Teilgebiete SO 1.1 ausgewiesen. Diese Einzelanlagen sind den jeweiligen Flächen des Dünenvillengebietes zugeordnet.

Kurzzeitstellplätze für Segler sind am Seglerplatz und am Passatplatz untergebracht.

Unmittelbar vor der Rezeption (SO 1.4) ist ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen, da innerhalb des Gebietes keine Besucherparkplätze gewollt sind. Die Möglichkeiten zum Bau

eines Parkdecks als Ersatz für die Stellplätze werden durch die Ausweisung überbaubarer Flächen gesichert.

Um die notwendige Anzahl von Stellplätzen (1ST je FeWo) zu erreichen, und ebenerdige Stellplätze aus städtebaulichen Gründen nur in einer verträglichen Anzahl gewollt sind, ist die Errichtung der notwendigen Stellplatzanlagen an der Planstraße B und östlich der Bootshalle als Gemeinschaftsgaragen mit einer maximalen Anzahl von Stellplatzebenen festgesetzt.

Um die massive Wirkung dieser Anlagen zu mildern, werden Eingrünungen festgesetzt.

Im Sondergebiet SO 1.1 „Reine Ferienwohnanlage“ sind Nebengebäude und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können im SO 1.1 nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern das Erscheinungsbild der geplanten Dünenlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

5.3.3 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck.

Das Priwallgelände ist derzeit im Stundentakt über die Buslinie 38 des Stadtverkehrs Lübeck mit Haltestellen direkt an der Mecklenburger Landstraße an das ÖPNV-Netz angebunden.

5.3.4 Geh- und Fahrrechte

Nördlich des geplanten Rezeptionsgebäudes, auf der Fläche SO 1.4 wird ein Geh- und Fahrrecht ausgewiesen.

Diese Fläche schließt im Osten an den Kreisverkehrsplatz an und sichert die bisherige Zufahrt des ehem. Priwallkrankenhauses über die Planstraße A Teil I (Dünenweg), das außerhalb des Plangebietes liegt. Eine Zufahrt zu den Flächen des ehemaligen Krankenhausesgeländes ist erforderlich, um die dort vorgesehenen Winterlagerplätze bzw. die notwendigen Stellplätze für den Sportboothafen zu erschließen. Die Zugänglichkeit des Krankenhausesgeländes von Westen über eine Zufahrt über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche ist weiterhin möglich.

Von der Promenade aus verläuft nach Süden eine Fläche mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit. Hierbei handelt es sich um eine Fußwegeverbindung, die auf kürzestem Wege die Uferpromenade entlang des Dünenvillengeländes und über die Waldflächen mit der Mecklenburger Landstraße verbindet. Über diese Wegeverbindung wird der fußläufige Durchgang vom Hafengelände zum Wald mit dem Spiel und Bolzplatz und bis zur Kreisstraße für die Allgemeinheit sichergestellt. Diese Wegeverbindung dient der Durchlässigkeit der gesamten Anlage.

5.4 Ver- und Entsorgung

Gas-, Energie- und Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung sowie der Anschluss an die Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die örtlichen Versorger (Stadtwerke Lübeck, Telekom AG u.a.).

Löschwasserbedarf

Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung sowie die Festlegung der erforderlichen Hydrantenabstände werden einvernehmlich zwischen Feuerwehr, der Bauaufsichtsbehörde, den Stadtwerken Lübeck und der Brandschutzdienststelle abgestimmt.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet soll in das öffentliche Netz der Entsorgungsbetriebe abgeleitet werden. Die in Frage kommenden Leitungen befinden sich in der Straße "Am Priwallhafen" und in der Planstraße A – Teil I.

Die Schmutzwassersammelleitungen in den neuen Sondergebietsflächen werden im Zuge des Straßenausbaus in den neutrassierten Straßenverkehrsflächen verlegt. Über Freigefälleleitungen werden sie an das Leitungsnetz der bestehenden Entsorgungsanlagen angeschlossen und der Kläranlage auf dem Priwall zugeführt. Die Anlage ist ausreichend bemessen und kann das zusätzlich anfallende Schmutzwasser ohne weitere Kapazitätserweiterungen ordnungsgemäß entsorgen.

Bodenuntersuchungen im Verlauf der Promenade haben an allen Bohrungen Sandboden mit guter Trag- und Versickerungsfähigkeit festgestellt.

Vor diesem Hintergrund kann das auf den Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A bis D anfallende unverschmutzte Regenwasser über die im Straßenseitenraum angelegten Versickerungsmulden an den Untergrund abgegeben werden.

Das Regenwasser der Fußgängerbereiche der Uferpromenade mit seinen zugeordneten Plätzen wird gesammelt und in die Wasserflächen des Passathafens bzw. die Trave entwässert. Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

Aufgrund der überwiegend für die Versickerung geeigneten Sandböden sowie der ausreichenden Grundwasserflurabstände ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken im Bereich der Sondergebiete grundsätzlich möglich. Die Versickerungsanlagen sind durch die Grundstückseigentümer zu beantragen und zu bauen, es müssen Flächen dafür bereitgehalten werden. Die Kosten trägt der Bauherr. In Bezug auf die Versickerung des Oberflächenwassers stehen verschiedene technische Möglichkeiten zur Verfügung, so dass eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung genau auf den Standort zugeschnitten werden kann.

Für die Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Sowohl für die Versickerung des Regenwassers von den Straßenflächen als auch des Regenwassers von den Privatgrundstücken sind Anträge auf Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

5.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Die auf der Fläche nördlich der Mecklenburger Landstraße gelegene Gasdruckreglerstation und die neue Trafostation werden im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Die Erschließung der Betriebsgrundstücke kann von der Kreisstraße bzw. der Planstraße B erfolgen.

Darüber hinaus werden an drei Stellen im zentralen Bereich des Sondergebietes zusätzliche Flächen für Abfallsammelstellen eingerichtet.

5.5.1 Leitungsrechte

Im gesamten Gebiet sind Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Fernwärme, Strom, Telekommunikation, Abwasser) vorhanden. Diese Leitungen wurden lediglich hinweislich in den Bebauungsplan aufgenommen, da im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes diverse Leitungsumlegungen zu erwarten sind. Die aufgrund der neuen Straßen-trassierung notwendige Verlegung der Leitungen wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens berücksichtigt.

5.6 Lärmschutz

Aufgrund der örtlichen Lage wirken auf die Planfläche die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs, des Hafens, des Kreuzfahrtanliegers Ostpreußenkai sowie von maritimen gewerblichen Nutzungen ein. Durch die Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird ein zusätzlicher Verkehr erzeugt.

Zur Ermittlung dieser in das Plangebiet einwirkenden und der im Plangebiet verursachten Geräuschemissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 33.05.00 – „Priwall Waterfront Teilbereich I“ der Hansestadt Lübeck durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG. erarbeitet.

Als Ergebnis der zur Ermittlung und Bewertung der Geräuschemissionen durchgeführten Berechnungen ist festzustellen, dass aufgrund der auf die Planfläche einwirkenden Lärmbelastungen aus gewerblicher Nutzung im Hinblick auf diese gewerblich verursachten Schalleinwirkungen, im Bebauungsplan keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind.

Für die Schallquellen innerhalb des Plangebietes (Sport- und Freizeitlärm, vorhabenbezogenes Verkehrsaufkommen, Parkplätze) ist festzustellen, dass die Auswirkungen der emittierenden Geräusche ebenfalls die Orientierungswerte einhalten.

In Bezug auf den Straßen- und Schiffsverkehr treten Überschreitungen der Orientierungswerte im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes nachts um bis zu 9 dB(A) auf, die Grenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch eingehalten bzw. unterschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte in der Nacht wird im Sinne der Lärmvorsorge die Darstellung der im schalltechnischen Bericht ermittelten Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Einstufung der Lärmpegelbereiche erfolgt auf der Basis der DIN 4109. Demnach müssen zum Schutz gegen Außenlärm die Außenbauteile von Gebäuden bestimmten Mindestanforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß genügen. Dazu wurden die zu

erwartenden maßgeblichen Außenpegel ermittelt, denen die entsprechenden Lärmpegelbereiche und die erforderlichen resultierenden Mindest-Schalldämm-Maße zuzuordnen sind.

Im Plangebiet sind die Lärmpegelbereiche II bis IV errechnet worden. Dem Lärmpegelbereich II muss in der Regel kein resultierendes Mindest-Schalldämm-Maß zugeordnet werden, da die hier erforderlichen Schallschutzmaßnahmen bereits durch die aus der Energieeinsparungsverordnung resultierenden Anforderungen an Außenbauteile eingehalten werden. Daher sind lediglich in den Lärmpegelbereichen III und IV erhöhte Anforderungen an den Schallschutz zu stellen.

Der zentrale mittlere Teil des Plangebietes ist in den Lärmpegelbereich II einzuordnen. Das allgemeine Wohngebiet bzw. das Teilgebiet SO 3 im Süden des Plangebietes (entlang der Mecklenburger Landstraße) befinden sich teilweise im Lärmpegelbereich III, der nördliche Teil des Sondergebietes in den Lärmpegelbereichen III und IV.

5.6.1 Passiver Lärmschutz an Gebäuden

Auf der Grundlage der vorliegenden Schallimmissionsuntersuchung setzt der Bebauungsplan Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und für diese Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der ausgeübten Nutzungen, Mindestschalldämm-Maße für die Außenbauteile der Gebäude fest. Sie dienen als Bemessungsgrundlage für die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile.

In den Lärmpegelbereichen III und IV müssen die Außenbauteile mindestens folgende Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung erfüllen:

Lärmpegelbereich	erf. R' w _{res} für Aufenthaltsräume in (Ferien-) Wohnungen und ähnlichen Räumen	erf. R' w _{res} für Aufenthaltsräume in Büroräumen und ähnlichen Räumen
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB

Für die Außenwände von Aufenthaltsräumen, die in den Lärmpegelbereiche II und IV liegen, die zur Planstraße B bzw. nach Südosten ausgerichtet sind, sind um 5 dB(A) geringere Schalldämm-Maße erforderlich.

Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in (Ferien-)Wohnungen festgesetzten Werte.

Geringere Schalldämm-Maße können zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren durch andere Maßnahmen wie Gebäudestellung ein gemäß DIN 4109 hinreichender Schallschutz nachgewiesen wird.

In den Lärmpegelbereichen III und IV ist für Übernachtungsräume der erforderliche hygienische Luftwechsel durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemeine anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

5.7 Grün/ Natur/ Landschaft

5.7.1 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung - Parkähnlicher Baumbestand

Im Bereich des vorhandenen Waldes wird ein 30 m breiter, an die zukünftigen Sondergebiete und Verkehrsflächen angrenzender Streifen des vorhandenen Waldes als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkähnlicher Baumbestand“ ausgewiesen.

Um die bisher als Campingplatz genutzten Flächen für eine Neubebauung mit Ferienhäusern wirtschaftlich nutzen zu können, wird zur Vermeidung von Abholzungen bzw. Erhalt des vorhandenen Baumbestandes mit ausgebildetem Waldrand (erforderlicher Waldabstand gemäß § 24 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein) eine dauernde Waldumwandlung gemäß § 9 LWaldG in einem 30 m Streifen, gemessen von den jeweiligen Baugrenzen zu einer öffentlichen Grünfläche mit Baumbestand vorgesehen.

Dabei soll der vorhandene Baumbestand mit Waldcharakter in der Grünfläche erhalten bleiben.

Die touristisch zu nutzenden Flächen unmittelbar an der Ostsee/Lübecker Bucht sind auf dem Gebiet der Hansestadt Lübeck äußerst begrenzt. Da die Travemünder Festlandseite bereits intensiv touristisch genutzt wird, bietet nur noch der nördliche Priwall das Potential für eine nachfragegerechte, familienfreundliche Ferienhausbebauung. Die überplanten Flächen sind bereits rund um den Passathafen und auf den Flächen des aufzugebenden Campingplatzes mehr oder weniger intensiv genutzt.

5.7.2 Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung - Spielplatz und Zweckbestimmung - Bolzplatz/ Ballspielfeld

Der vorhandene Bolzplatz und der vorhandene Spielplatz nördlich der Mecklenburger Landstraße werden innerhalb der Waldfläche durch entsprechende Festsetzungen planerisch gesichert.

Zusammen mit den benachbarten Waldflächen wird für Kinder aus dem Plangebiet, aber auch für auswärtige Kinder von Besuchern ein positives Umfeld geschaffen. Somit stehen Kindern und Jugendlichen ausreichende Spiel- und Bewegungsräume zur Verfügung. Die direkte Zugänglichkeit der Bolz- und Spielplatzflächen werden durch ihre Lage an einem öffentlichen Fuß- und Radweg sichergestellt.

Gleichzeitig kann über diese gute fußläufige Wegeverbindung eine Vernetzung mit anderen Teilen des Baugebietes hergestellt werden.

5.7.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes ist ein Schutzbereich am westlichen Rand der Waldfläche umgrenzt als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Diese Fläche wird zum Schutz der in die Sondergebietsflächen hineinragenden Kronentraufen- und Wurzelbereiche des Waldrandes ausgewiesen.

Im Bereich der geplanten Rezeptionsbebauung (SO 1.4) ist ein erhaltenswerter Einzelbaum vorhanden, der als zu erhalten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt wird, um diesen

orts- und landschaftsbildprägenden Baum in seinem Bestand zu sichern. Weitere besonders schützenswerte Einzelbaumbestände befinden sich innerhalb von öffentlichen Grünflächen und werden somit gesichert.

Entlang der Planstraße A, nördlich des geplanten Rezeptionsgebäudes (Sondergebiet SO 1.4) sowie an der Nordseite des Dünenweges sind private Grünflächen innerhalb der Sondergebietsflächen umgrenzt als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Auf diesen Flächen haben sich schützenswerte Gehölzbestände entwickelt, die in ihren Beständen gesichert werden sollen, damit sie weiter ihre bereits bestehenden Eingrünungs- und Abschirmungsfunktionen erfüllen können, so dass ein Eingriff in diese Grünbestände nicht erfolgt, bzw. sie vollständig erhalten bleiben.

Entlang des nördlichen Teils der Planstraße C und zwischen der westlich der Planstraße A – Teil II gelegen Fläche für Dünenvillen (SO 1.1) sind Sondergebietsflächen umgrenzt als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

Auf diesen Flächen werden zur Eingrünung der an diesen Stellen angelegten offenen Gemeinschaftsstellplätze, als Abschirmung zu den Grundstücken der Dünenvillen Pflanzstreifen angelegt.

Die zur Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich und zum Artenschutz erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der textlichen Festsetzungen konkretisiert. Die Beschreibung der Maßnahmen ist dem Umweltbericht (Punkt 6. ff) zu entnehmen.

5.7.4 Wasserflächen

Die Wasserfläche des Passathafens wird entsprechend der vorhandenen Nutzungen und ihrer Bedeutung für den Wassersport als Wasserfläche im Bebauungsplan ausgewiesen.

Unterschieden werden hierbei die unterschiedlichen Nutzungen in Form der Zweckbestimmungen für

- Sportboothafen
(Hier sind Bootslichegeplätze für Sportboote aller Art sowie Steganlagen zulässig.)
- Veranstaltungsschiff
(Hier ist die dauerhafte ortsfeste Nutzung von Schiffen als Veranstaltungsschiff mit vorübergehender Beherbergung sowie die Errichtung von und der Betrieb zugehöriger Steganlagen zulässig.)
- Schiffsanlagestelle
(Hier sind die Errichtung und der Betrieb von Stegen zum Zwecke der Fährschiffahrt zulässig.)

5.7.5 Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Zum Schutz vor Überflutungen von Räumen, die dem Aufenthalt von Personen dienen bzw. dazu geeignet sind, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens 3,5 m über NHN nicht unterschreiten.

Dieser Pegelstand entspricht dem bisher höchsten gemessenen Hochwasser an der Ostsee vom 13.11.1872 und stellt den Bemessungswasserstand für Landesschutzdeiche an der

Ostsee dar. Somit ist ausreichender Schutz für die Bebauung im Sondergebiet berücksichtigt.

5.7.6 Waldflächen

Der zur Entwicklung der geplanten „Priwall Waterfront“ gewählte Standort liegt in unmittelbarer Nähe zu zwei bestehenden Waldflächen, die sich aus Mischwald mit älteren Laubbaumbeständen zusammensetzen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden bei der Flächenausweisung diese Waldbestände weitgehend berücksichtigt und als Fläche für Wald ausgewiesen so dass die Funktionen der Waldflächen erhalten bleiben.

Zum Schutz des Waldrandes wurden öffentliche Grünflächen zu den neuangrenzenden Sondergebietsflächen mit einem Abstand zu den Waldrändern ausgewiesen, um die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Forstflächen zu minimieren.

Durch den Erhalt des Waldes soll nachhaltig der Naturraumcharakter des Priwalls gesichert werden, der neben den Wasserflächen ein prägendes Landschaftsbildelement der Halbinsel Priwall darstellt.

Der durch die geplante Priwallentwicklung verursachte Waldverlust beläuft sich auf ca. 1,7 ha. Nach Genehmigung einer dauerhaften Waldumwandlung seitens der Unteren Forstbehörde ist eine Ersatzaufforstung gemäß § 9 Abs. 4 LWaldG (2004) in einer Größenordnung von 1:3 beabsichtigt.

5.8 Baugestalterische Regelungen

Regelungen zur Gebäudegestaltung, zu Dachaufbauten, zu Werbeanlagen u. a. werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen

Fläche für ein Schifffahrtszeichen

In der äußersten südöstlichen Ecke des Teilgebietes SO 3 steht unmittelbar nördlich der Mecklenburger Landstraße ein Schifffahrtszeichen, dessen Standort nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen wird.

5.10 Textliche Hinweise

A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.

B Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn und während der Bauarbeiten sind daher u.U. weitergehende Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren.

Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

6. Umweltbericht

Die folgenden Darlegungen basieren im Wesentlichen auf den unter Pkt. 3.5 aufgeführten Fachgutachten.

6.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte

Im Bebauungsplan werden im Wesentlichen Sondergebiete für den Fremdenverkehr und Wasserflächen mit Freizeit- und Erholungsbezug sowie Grünflächen, Flächen für Wald und Verkehrsflächen festgesetzt. Das Grundstück des bestehenden Wohngebäudes an der Mecklenburger Landstraße wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Sondergebiete nehmen mit ca. 6,8 ha den größten Flächenanteil ein.

Der derzeitige Waldbestand im Bebauungsplangebiet soll weitestgehend erhalten werden, insbesondere im Bereich zwischen der Mecklenburger Landstraße und den Sondergebieten für Fremdenverkehr zur Abschirmung gegenüber den bestehenden Wohngebäuden entlang der Mecklenburger Landstraße. Gleichzeitig bildet der alte Baumbestand für die Neubebauung von der Wasserseite bzw. vom inneren Kurgebiet aus gesehen eine Waldkulisse, die die Neubauten wie eingebettet erscheinen lässt. Durch die Festsetzung als Flächen für Wald soll der Naturraumcharakter des Priwalls nachhaltig gesichert werden. Eine Ausnahme bildet der nach Landeswaldgesetz des Landes Schleswig-Holstein (LWaldG vom 05.12.2004, § 24) erforderliche Waldabstand von Bebauung. Um die bisher als Campingplatz genutzten Flächen für eine Neubebauung mit Ferienhäusern wirtschaftlich nutzen zu können, wird zur Vermeidung von Abholzungen bzw. Erhalt des vorhandenen Baumbestandes mit ausgebildetem Waldrand eine dauernde Waldumwandlung gemäß § 9 LWaldG in einem 30 m Streifen, gemessen von den jeweiligen Baugrenzen zu einer öffentlichen Grünfläche mit Baumbestand vorgesehen.

Dabei soll der Waldcharakter in der Grünfläche erhalten bleiben.

Die touristisch zu nutzenden Flächen unmittelbar an der Ostsee/Lübecker Bucht sind auf dem Gebiet der Hansestadt Lübeck äußerst begrenzt. Da die Travemünder Festlandseite bereits intensiv touristisch genutzt wird, bietet nur noch der nördliche Priwall das Potential für eine nachfragegerechte, familienfreundliche Ferienhausbebauung. Die überplanten Flächen sind bereits rund um den Passathafen und auf den Flächen des aufzugebenden Campingplatzes mehr oder weniger intensiv genutzt. Der zusätzliche Flächenverbrauch durch Versiegelung beträgt ca. 3,6 ha im Bereich der derzeitigen Campingplatznutzung, im Umfeld des Sportboothafens und im Waldbereich.

6.2 Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

6.2.1 Fachgesetzliche Grundlagen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

§ 14 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 8 LNatSchG: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

§ 15 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 9 LNatSchG: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.

§ 1a Abs. 3 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

§ 135a BauGB: Im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, sind vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle durchgeführt werden sollen, soll die Gemeinde die Maßnahmen an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger durchführen. Voraussetzung für die Rückerstattung der Kosten ist, dass im Bebauungsplan die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsgrundstücken nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet sind oder ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.

§ 24 LWaldG: nach § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz ist mit baulichen Vorhaben zum vorhandenen Wald 30 Meter Abstand einzuhalten (Waldabstand).

§ 1 WHG: nach § 1 Wasserhaushaltsgesetz sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.

§ 1 BBodSchG: nach § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Baumschutzsatzung: Gemäß der seit dem 18.12.2006 geltenden Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m) geschützt. Bei Bäumen in Reihen (mindestens 3 Bäume) oder in Gruppen (mindestens 5 Bäume) sowie bei mehrstämmig ausgebildeten Bäumen gilt der Schutz bei einem Stammumfang von jeweils mindestens 50 cm. Ausgenommen von dem Schutz sind u.a. Bäume in Gärten mit Ausnahme von Bäumen in Vorgärten, Bäume, deren Stamm in 1,30 m Höhe maximal 6 m von einem zulässigerweise errichteten Gebäude entfernt ist, sowie Obstbäume, die dem Ernteertrag dienen.

6.2.2 Fachplanerische Grundlagen

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck (Gesamtfortschreibung 2003): Neben den Darstellungen der Schutzgüter und Nutzungen trifft der Landschaftsrahmenplan für das Bebauungsplangebiet keine weiteren Aussagen.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck i. d. F. v. 04.03.2008): Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck stellt für das Plangebiet und die umgebenden Flächen folgende geschützte Teile von Natur und Landschaft und nutzungsgebundenen Entwicklungsbereiche dar:

- Naturverträgliche touristische Entwicklung im Bereich des Campingplatzes nach Prüfung des Vorhabens einschließlich dazugehörigen Freiflächen.
- Schutz des Erholungstreifens an der Ostsee Küste (100 m, § 26 Absatz 1 LNatSchG) einschließlich der Stranddüne als gesetzlich geschützter Lebensraum nach § 25 LNatSchG.
- Gesetzlich geschützte Allee nach § 25 LNatSchG.

In dem vertiefenden Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ werden Straßen und Wege mit Bedeutung für die inner- und überörtliche Naherholung dargestellt. Vorgeschlagen werden Verbesserungsmaßnahmen wie Wegesanierung, Beschilderung und Aufstellen von Ruhebänken.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser

Ausgangssituation

Boden, Wasser

In dem Bebauungsplangebiet stehen künstliche Böden durch Aufschüttungen mit nährstoffarmen Sanden und Kiesen an. Im Jahr 1882 wurde das Strandgelände für eine Pferderennbahn aufgehöht. Ab 1901 wurde die Priwall Nordseite mit Baggersand für das Strandleben hergerichtet. Die natürlich anstehenden Bodenschichten bestehen aus Feinsand in der obersten Schicht bis zu einer Tiefe von ca. 6 bis 20 m, gefolgt von Mittel- bis Grobsanden und Kiesen. Im Rahmen der Untersuchungen zu Altlasten-Verdachtsstandorten (MÜCKE, 2007) weisen die Auffüllungen keine bis geringe Anteile anthropogener Bestandteile wie Steine, Ziegel- und Bauschuttreste auf.

Ein Teil des Plangebietes ist bewaldet oder besteht aus nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Küstendünen. Die Bodenfunktion ist hier aufgrund des geringen anthropogenen Einflusses weitgehend erhalten. Gemäß Angaben im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck wird der Strandbereich östlich der Südermole als geologisch morphologisch bedeutsames Objekt „Priwalldüne“ eingestuft.

Im Bereich des Hafens und des Campingplatzes ist die Bodenfunktion bereits durch Bodenversiegelungen mit einem Versiegelungsgrad von ca. 30 % gestört.

Der 1. Grundwasserleiter befindet sich in ca. 2 m Tiefe unter GOK (ca. NN +0,5/+1,0 m im südwestlichen Teil) und bildet sich zwischen der Trave und den oberflächennahen Sanden. Der Grundwasserstand wird vom Wasserstand der Trave hydraulisch beeinflusst. Durch eine

vorhandene perforierte Stahlspundwand wird dieser Kontakt nur unwesentlich eingeschränkt. Bei Normal- und Niedrigwasser erfolgt eine Entwässerung in die Trave (nach Westen). Bei Hochwasser hingegen erfolgt ein Eindringen von Travewasser in den Aquifer. Eine unmittelbare Förderung von Brauch- bzw. Trinkwasser erfolgt aus dem hier betroffenen Aquifer nicht. Das Gelände liegt jedoch innerhalb von Grundwasservorbehaltsgebieten der Hansestadt Lübeck.

Oberflächengewässer sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden, unmittelbar angrenzend an das Vorhaben befindet sich die Trave.

Die alten Waldstandorte mit naturnaher Bestockung einschließlich Küstendüne sind für die Sicherung und Entwicklung der Bodenfunktion besonders geeignet und deshalb für das Schutzgut Boden von besonderer Bedeutung. Der in das Bebauungsplangebiet reichende Priwallstrand südöstlich der Südermole ist ein geomorphologisch schützenswerter Bereich.

Die unbefestigten, mit Rasen bewachsenen Freiflächen des Campingplatzes weisen für das Schutzgut eine allgemeine Bedeutung auf. Versiegelte und bebaute Flächen im Bereich des Campingplatzes und des Hafens haben für das Schutzgut Boden keine Bedeutung.

Altlasten

Für das Untersuchungsgebiet Kohlenhofkai/Priwall in Lübeck, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, wurde eine historisch deskriptive Erfassung mit Erstbewertung zur Klärung der Altlastenrelevanz früherer Nutzungen und des diesbezüglichen weiteren Handlungsbedarfs durchgeführt (URS Deutschland GmbH, 20. März 2007).

Im Bebauungsplangebiet wurden auf den in der historischen Erkundung festgelegten Verdachtsflächen Rammkernsondierungen durchgeführt und Oberboden- und Bodenluftproben entnommen. Im Bereich von zwei alten Lagerhallen und im Bereich des ehemaligen Kohlelagerplatzes (nicht innerhalb des Plangebietes) wurden geringe nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen nachgewiesen. Hier sind die angetroffenen Auffüllungen im Rahmen von Erdarbeiten abfalltechnisch gesondert zu behandeln. Ansonsten wurden keine schädlichen Bodenveränderungen nachgewiesen. Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Untersuchung der Luftschutzbunkeranlage am Priwallhafen hat ergeben, dass sich dort stark PAK-haltige Teerablagerungen befinden und das Travewasser je nach Wasserstand ein- und ausschwemmt.

Im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen ist eine Sanierung durch Entfernung der Teerablagerungen und ordnungsgemäßer Beseitigung durchzuführen. Das unterirdische Gebäude wurde sofort nach Bekanntwerden gegen eintretendes Wasser aus der Trave abgedichtet und gegen unberechtigtes Begehen gesichert.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Boden, Wasser

Erhebliche Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen entstehen durch Zunahme der Versiegelung infolge Überbauung und Flächenbefestigung bisher unversiegelter Böden in Bereichen mit allgemeiner Bedeutung und mit besonderer Bedeutung (ca. 3,6 ha).

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch negativen Einfluss auf die Grundwasserneubildung sind aufgrund der Wechselbeziehungen zwischen der Trave und dem Grundwasser als gering einzuschätzen.

Die Kläranlage Priwall verfügt über ausreichende Kapazitäten für die geplante Siedlungsentwicklung. Belastungen der Trave über Stoffeinträge aus der Kläranlage Priwall können bei Einhaltung der geltenden Erlaubniswerte ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf das angrenzende Oberflächengewässer Trave sind nicht zu erwarten, eine Ausdehnung des Sportboothafens ist nicht geplant.

Altlasten

Bei Umsetzung der Planung wird sich das Erfordernis, anfallendes Bodenmaterial im Rahmen von Erdarbeiten im Bereich von ermittelten Flächen mit Bodenverunreinigungen fachgerecht abfalltechnisch zu deklarieren und ggf. zu entsorgen (verwerten oder beseitigen) und fachgutachterlich begleiten zu lassen, positiv auswirken. Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Bestandssituation nicht verändern.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung von Abflussspitzen wird das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser gesammelt und vor Ort versickert.

Grundsätzlich werden die erforderlichen Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

Die geplanten Verkehrsflächen werden im Fußgängerbereich mit wasserdurchlässigen Materialien gebaut.

Nach den Hinweisen zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung (Runderlass vom 09.12.2013) gilt der Verlust der Bodenfunktion als ausgeglichen, wenn im Eingriff-Ausgleich-Verhältnis 1:0,5 bei einer Bodenversiegelung und im Verhältnis 1 : 0,3 bei einer Teilversiegelung auf einer Ackerfläche ein naturbetonter Biototyp entwickelt wird. Insgesamt werden 3,6 ha versiegelt. Von den 3,6 ha Bodenversiegelung werden 1,0 ha Waldböden durch Überbauung im Bereich des Erlebnis-Centers beansprucht. Im Bereich des Erlebnis-Centers wird die Biotopfunktion des Küstenwaldes erheblich beeinträchtigt im Eingriff-Ausgleich-Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen. Danach ergibt sich für die Versiegelung des Küstenwaldes ein Kompensationsbedarf von 1 ha. Der Verlust der Bodenfunktion im Bereich des Campingplatzes und des Hafens beträgt durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades 2,6 ha und wird im Eingriff-Ausgleich-Verhältnis 1 : 0,5 kompensiert. Dadurch ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1,3 ha (2,6 ha x 0,5).

Der Verlust der Bodenfunktion durch Bodenversiegelung wird durch die Entwicklung von 2,3 ha (1 ha + 1,3 ha) naturbetonter Biototypen auf Acker ausgeglichen.

6.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Ausgangssituation

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Raum, in dem durch Einfluss der Seeklimate und den Schutz der Höhenzüge des östlichen Hügellandes sowie der Wassermassen der Ostsee ein kontinental bestimmtes Klima mit teilweise maritimem Einfluss vorherrscht. Das Lokalklima ist durch die lockere Bebauung und den hohen Durchgrünungsgrad als Siedlungsklima mit gutem Luftaustausch und geringer Erwärmung im Sommer einzustufen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die lokalklimatischen Bedingungen (z. B. Frischluftentstehung) werden aufgrund der Lage unmittelbar an der Ostsee bzw. Trave und des damit vorherrschenden Einflusses des maritimen Klimas mit hoher Luftfeuchte und hohen Windgeschwindigkeiten als unerheblich eingestuft.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Für die baulichen Nutzungen im Plangebiet soll auf der Grundlage des Energieversorgungskonzeptes „Priwall Waterfront, Grundlagen / Bedarfsabschätzung“ (KA PLUS Ingenieurbüro Vollert, Eckernförde 14.01.2013) ein Energiekonzept aufgestellt werden, welches die Emissionen im Plangebiet durch effiziente und schadstoffarme Energieerzeugung minimieren soll. Infolge der Durchführung der Planung sind keine erheblichen Verschlechterungen der Luftqualität durch Belastung mit Luftschadstoffen zu erwarten.

6.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)

Ausgangssituation

In den Monaten Juni und Juli 2012 wurde eine Kartierung der Biotoptypen gemäß der Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holstein (LANU 2003) einschließlich der Erfassung der Pflanzenarten der Roten Liste vorgenommen (GVV 2012). Die Bewertung erfolgte nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 (Amtsbl. Schl.-H. S. 604). Als Grundlage diente die Kartierung aus 2007 (LEGUAN GMBH 2007). Ergänzend wurden in 2013 im Rahmen der Planungen zum 1. BA Südermole ein ca. 100 m langer Abschnitt entlang der Trave auf vorkommende Pflanzenarten der Roten Liste mit Feststellung der Koordinaten der Fundorte untersucht (LEGUAN GMBH 2013).

Die Biotoptypen im Bebauungsplangebiet sind überwiegend durch Siedlungsbiotope (Sportboothafengelände mit Gebäude-, Verkehrsflächen, Campingplatz) und Wald geprägt. Der gesamte Bereich unterliegt einer intensiven Freizeitnutzung.

Bei den Freiflächen innerhalb der Siedlungsbiotope handelt es sich weitgehend um regelmäßig unterhaltene Grünflächen mit allgemeiner Bedeutung. Teilweise sind die Grünflächen durch Gehölze strukturiert. Von besondere Bedeutung gemäß Runderlass vom 3. Juli 1998 und die Aktualisierung vom 01.01.2014 sind Grünflächen mit älterem Baumbestand, gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG und generell Waldflächen auf. Besondere Bedeutung weisen des Weiteren auch die alleeartigen Gehölzbestände entlang der Wege im östlichen Teil des Geltungsbereiches auf. Bemerkenswert ist das Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste in diversen Teilbereichen.

Die Baumschicht der Waldbereiche ist stellenweise durch standortfremde Pappeln und Kiefern beeinträchtigt. Die Krautschicht wird von wenigen - nicht wertgebenden - Arten geprägt. Aufgrund des hohen Anteils an heimischen Laubbaumarten wie Rot-Buche und Stiel-Eiche stellen die Waldbereiche entlang des Weges „Am Priwallhafen“ den wertvollsten Waldbestand innerhalb des Geltungsbereiches dar.

In der folgenden Tabelle sind die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme erfassten Biotoptypen im Geltungsbereich aufgeführt. Die Kartierung der Rote-Liste-Art (RL-Arten) erfolgte - abgesehen von einem kleinen Bereich der Südermole - ohne Standortbestimmung.

Tabelle 1: Biotoptypenbestand mit Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste

Fund-ort	Kürzel ¹⁾	Flächengröße	Biotoptyp/Vegetation mit wertgebender Vegetation	Besondere Artenvorkommen Flora ² RL SH/D	Bedeutung gem. Rund-erlass ³⁾
03	WFm	1.809 m ²	Mischwald mit älteren Beständen an Rotbuche, Birke, Eiche, Esche, Bergahorn, Hybrid-Pappel, Kiefer östlich „Kohlenhof“ und westlich „Am Priwallhafen“, häufig junger Ahorn im Unterwuchs und ruderal geprägter Krautschicht.	-	b. B. (Wald)
04	WFm	27.081 m ²	Mischwald (Rotbuche, Kiefer) nördlich der Mecklenburger Landstraße, östlich der Straße am Priwallhafen mit Rotbuche (bis 80 cm), Wald-Kiefer (bis 60 cm), Birke (bis 45 cm), Eiche (bis 50 cm), Berg-Ulme, Berg-, Spitz- und Feld-Ahorn und Pappeln (bis 80 cm), häufig junger Ahorn im Unterwuchs, einmalig Stechpalme (besonders geschützt), ruderal geprägte Krautschicht.	-	b. B. (Wald)
05	SVs	7.755 m ²	Überwiegend versiegelte Straßenverkehrsfläche „Am Priwallhafen“, „Dünenweg“, Mecklenburger Landstraße und sonstige befestigte Zuwegungen, z. T. schutzwürdige Bäume im Seitenraum	-	a. B.
06	SPi	202 m ²	regelmäßig gemähte Rasenfläche	-	a. B.
07	SPi/SEb	2.166 m ²	Bolzplatz, vegetationsarm	-	a. B.
08	WFn	4.574 m ²	Von Kiefern (bis 80 cm) dominiert (90%) Strauchschicht aus Weißdorn, Spitz-Ahorn, Schneeball, Rotbuche, Feld-Ulme, Efeu und Schneebeere (Neophyt), ruderal geprägte Krautschicht mit waldspezifischem Hain-Rispengras	-	b. B. (Wald)
09	SPi/SEk	503 m ²	Spielplatz mit vegetationsfreien Bereichen, Trittvegetation	-	a. B.
10	SBe	861 m ²	Wohnbebauung mit Garten	-	a. B.
11	WFm	1.160 m ²	Mischwald mit Silber-Pappel (bis 70 cm), Kiefer (bis 50 cm), Spitz-Ahorn, Hainbuche, Unterwuchs mit Schneebeere (Neophyt), Brombeere, Efeu, ruderal geprägte Krautschicht	-	b. B. (Wald)
12	SBf	3.477 m ²	ehemalige Priwall-Klinik (versiegelte Flächen, z.T. Grünflächen mit älterem Baumbestand)	-	b. B. (Altgehölz)
13	SPe	2.367 m ²	Extensiv gemähte Grünfläche in trockener Ausprägung, ca. 25 Stk. ältere Kiefern, Trockenrasenbereich im Zentrum mit RL-Arten: Sichelklee, Gestreifter Klee	RL 3/3 (1) RL 2/- (1)	b. B. (Altgehölz)
16	HGr	495 m ²	Baumreihe mit Feldgehölzcharakter (u. a. Pappeln, Buche)	-	b. B. (Altgehölz)

Fund-ort	Kürzel ¹⁾	Flächengröße	Biotoptyp/Vegetation mit wertgebender Vegetation	Besondere Artenvorkommen Flora ² RL SH/D	Bedeutung gem. Rund-erlass ³⁾
34	HGr	2.627 m ²	Zweireihige Baumreihe (Birke, Hybrid-Pappel, Berg-Ahorn, Esche, Kirsche), als RL-Art kommt der Sichelklee vor	RL 2/- (1)	b. B. (Altgehölz)
35	SPi	1.613 m ²	Regelmäßig gemähtes Grünland, teilweise nährstoffärmer mit Knöllchen-Steinbrech	RL 3/- (1)	a. B.
36	SVs	133 m ²	Überwiegend versiegelte Straßenverkehrsfläche „Am Priwallhafen“, „Dünenweg“, Mecklenburger Landstraße und sonstige befestigte Zuwegungen, z. T. schutzwürdige Bäume im Seitenraum	-	a. B.
37	WFm	24.854 m ³	Mischwald mit dichtem Unterwuchs, Baumschicht aus Kiefer (bis 50 cm), Hybrid-Pappel (bis 100 cm), Berg-Ahorn (bis 45 cm), Baumweiden (bis 70 cm), Rot- und Hainbuche, Roteiche, Bergulme, häufig junger Ahorn im Unterwuchs, Holunder, Stachelbeere, Rote Johannisbeere, neben ruderalen Arten kommen in der Krautschicht auch Scharbockskraut, Aronstab, Moschuskraut und Gewöhnlicher Wurmfarf vor. Als invasive Pflanze kommt das Orientalische Zackenschötchen vor. Ebenfalls am nördlichen Rand der Fläche wurde der gefährdete Sichelklee, am westlichen Rand die stark gefährdete Schwarznessel festgestellt	RL 2/- (2)	b. B. (Wald)
41	KDhh/ KDhf §	2.731 m ²	Noch von Sanddorn dominierter Küstendünenbereich an der Südermole auch mit Berg-Ahorn und Holunder, Strauchschicht mit Hopfen und Brombeere, als RL-Art kommt randlich der Sichelklee vor	RL 2/- (1)	b. B. (Schutz-status)
42	SVk	34.603 m ²	Hafenbereich Priwall mit Verkehrs- und Lagerflächen, Küstenschutzbauwerken, Gastronomie, Nutzung als Promenade, kleinflächig gemähte Grün- und Ruderalflächen, vereinzelte Vorkommen von schutzwürdigem Baumbestand; Vorkommen von 11 Pflanzenarten der Roten Liste (kartiert wurde der gesamte Uferbereich bis zum Fähranleger, also über den Geltungsbereich hinaus, ohne genaue Verortung der Fundstellen): Frühlings-Fingerkraut, Sichelklee, Mauer-Gipskraut an der Böschung zur Trave; trockenmagere Ruderalfluren mit Natternkopf und Sichelklee, Bootslagerfläche nördlich von FO 34 mit Sprossende Felsennelke; verbreitetes Auftreten der Wilden Malve, Weinbergs-Lauch, Ochsenzunge, Feld-Beifuß, Bibernelle-Rose, Trespen-Federschwingel	RL 3/- (6) RL 2/- (1) RL 1/- (3) RL 0/3 (1)	a. B.
43	SEv	1.709 m ²	Ehemalige Minigolfanlage mit randlicher magerer Ruderalvegetation, Vorkommen von RL-Arten: Ochsenzunge, Sichelklee	RL 3/- (1) RL 2/- (1)	a. B.
44	HGb	406 m ²	Einzelbaum (Hybridpappel)	-	a. B.

Fund-ort	Kürzel ¹⁾	Flächengröße	Biotoptyp/Vegetation mit wertgebender Vegetation	Besondere Artenvorkommen Flora ² RL SH/D	Bedeutung gem. Rund-erlass ³⁾
45	SEc	32.084 m ²	Campingplatz mit Scherrasen, vereinzelte Vorkommen von schutzwürdigem Baumbestand; Hecken, Vorkommen von RL-Arten: Sichelklee, Deutsches Filzkraut, Schwarznessel (Gebäude der Ostseestation), Wilde Malve	RL 3/- (2) RL 2/- (2)	a. B.
46	SVs	79 m ²	Überwiegend versiegelte Straßenverkehrsfläche „Am Priwallhafen“, „Dünenweg“, Mecklenburger Landstraße und sonstige befestigte Zuwegungen, z. T. schutzwürdige Bäume im Seitenraum	-	a. B.
47	WFp	292 m ²	Von älteren Hybridpappeln geprägter Wald am westlichen Rand des Geltungsbereiches, weitere Baumarten im gesamten Bestand sind Berg-Ulme, Birke, Spitz- und Berg-Ahorn, Esche, Weißdorn, Hainbuche vorhanden	-	b. B. (Wald)
50	KSw §	124 m ²	Strandwall an der Südermole auf Muschelschill. Neben den typischen Arten wie Strandroggen, Salzmiere, Sand-Segge, Strand- und Spieß-Melde finden sich Ruderalisierungszeiger wie Krauser Ampfer, Gewöhnlicher Beifuß, Vogelknöterich und Quecke. Bemerkenswert ist weiterhin ein Vorkommen der Wilden Malve.	RL 3 (1)	b. B. (Schutz-status)
51	KSs/ KDv § (klein-flächig)	33 m ²	Nahezu vegetationsfreier Sandstrand. Im Übergangsbereich zu den südlich angrenzenden, stärker bewachsenen Strandbereichen sind vielfach kleinste Düneninitialen bzw. Vordünen mit u. a. Dünen-Quecke, Strandroggen und Salzmiere zu beobachten.	-	b. B. (Schutz-status)
53	KDg/R Hm §	25 m ²	Etwas ruderalisierte und vergraste Graudüne, teilweise von Glatthafer dominiert. Stellenweise finden sich (auf der Gesamtfläche) die Ruderalarten Land-Reitgras, Krauser Ampfer, Kanadisches Berufkraut, Acker-Kratzdistel, Acker-Winde und Holunder. Hinzu tritt Strandroggen. Wertbestimmend sind die zahlreichen dünentypischen RL-Arten, darunter Kegelfrüchtiges Leimkraut, Sand-Lieschgras, Sichelklee, Weinbergs-Lauch und weitere wie Gewöhnliche Ochsenzunge, Feld-Beifuß	RL 3/- (3) RL 2/- (1) RL 2/2 (1) RL 1/3 (1)	b. B. (Schutz-status)

¹⁾ : verwendete Kürzel gemäß Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holstein (LANU 2003)		
GMm	Mesophiles Grünland	SEc Campingplatz -
HGb	Einzelbaum / Baumgruppe	SEk Kinderspielplatz
HGr	Baumreihe	SEv Kommerzielle Vergnügungs- und Freizeitanlage
HGy	Sonstiges naturnahes Feldgehölz	SGh Ferienhaussiedlung
KDg	Graudüne	SPE Extensiv gepflegte Grünanlage
KDhf	Küstendünen mit naturfernen Gehölzbeständen	SPI Intensiv gepflegte Grünanlagen
KDhh	Dünen mit Hippophäe rhamnoides	SVk Kanal / Hafenanlage
KOf	Brackwasserbeeinflusste Flutrasen	SVs Straßenverkehrsfläche
KSa	Einjährige Spülsäume	Tra kalkarme Sand-Magerrasen
KSS	Sandstrand	TRs Artenarme Sukzessionsstadien
KSw	Strandwall	WFM Laub-Nadelholz-Mischbestände
RHm	(Halb-) Ruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte	WFN Nadelforste
SBe	Einzel- und Reihenhausbauung (ohne Parkvillen)	WFP Laubholzbestände feuchter bis nasser Standorte
Sbf	Öffentliche Gebäude mit Freiflächen	WGx Gebüsche aus nicht heimischen oder standortfremden Gehölzen
SEb	Ballspielanlage	Wpy Sonstiger Pionierwald
²⁾ : Angabe in () = Anzahl nachgewiesener gefährdeter Pflanzenarten mit Rote Liste Status; (Rote Listen SH- MIERWALD & ROMAHN 2006, D - KORNECK et al. 1996), 0 = ausgestorben, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet.		
³⁾ : Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 01.01.2014		
: a.B.= allgemeine Bedeutung; b.B. = besondere Bedeutung		
§ gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG		



Abbildung 1: Fundorte Biototypen (verwendete Kürzel vgl. Angaben in vorhergehender Tabelle)

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Grundlage der Bewertung der Umweltauswirkungen ist das Gutachten der leguan gmbh (LEGUAN GMBH 2008) sowie die aktualisierten Erfassungsergebnisse zu Biotoptypen und Pflanzenarten der Roten Liste (LEGUAN GMBH 2012, 2013).

Durch das geplante Vorhaben wird im Bereich des Fundortes 41 ein Dünenbereich in Anspruch genommen, welcher gem. § 30 (2) BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt ist. Die Inanspruchnahme ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen Konzeption unvermeidbar (s. Kapitel 1). Ein Befreiungsantrag ist im Rahmen des Bauantrags zu stellen. Eine Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG wird in Aussicht gestellt.

Angrenzende wertvolle Küstendünenbereiche sind bereits abgesperrt. Die angrenzenden frei zugänglichen und schützenswerten Strand- und Küstenbereiche unterliegen schon im Bestand einem hohen Freizeitdruck.

Darstellungen der Sondergebiete erfolgen zum überwiegenden Teil im Bereich der jetzigen Sportboothafenanlagen und des Campingplatzes. Neben gastronomischen Einrichtungen finden sich auch zahlreiche Einrichtungen des Bootsbetriebes, so dass dieser Bereich schon jetzt von zahlreichen Menschen frequentiert wird und somit durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich zusätzlich belastet wird.

Die folgenden Biotoptypen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ganz oder in Teilen überplant. Der Verlust von Biotoptypen besonderer Bedeutung sowie der Verlust von RL-Arten sind kompensationspflichtig:

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen

Festsetzung des Bebauungsplanes		Bestand	Auswirkung der Planung auf Flächen besonderer Bedeutung und Rote-Liste-Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen	Kompensationsbedarf
Bereich	Größe (m²)	Biotoptyp		
Allgemeines Wohngebiet				
Fundort 10	853	SBe	-	-
Sondergebiete				
Fundort 12	3.477	SBf	Erhalt ca. 764 m² Grünflächen mit Altbaumbestand (besondere Bedeutung) Verlust ca. 110 m² Grünflächen mit Altbaumbestand (besondere Bedeutung), eine Birke (StU 95 cm)	220 m²* gehölzgeprägte Grünfläche (Ausgleichsfaktor 1 : 2) Ersatzpflanzung von einem heimischen, standortgerechten Baum gem. Baumschutzsatzung

Festsetzung des Bebauungsplanes		Bestand	Auswirkung der Planung auf Flächen besonderer Bedeutung und Rote-Liste-Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen	Kompensationsbedarf
Bereich	Größe (m²)	Biotoptyp		
Fundort 13	2.367	SPe	Verlust ca. 450 m² Grünflächen mit Altbaumbestand, zwei Einzelbäume - 1 Birke (StU 125 cm), Laubbaum (StU 110 cm) Sicherung Sichelklee und Gestreifter Klee	900 m²* gehölzgeprägte Grünfläche (Ausgleichsfaktor 1:2) Ersatzpflanzung von vier heimischen, standortgerechten Bäumen gem. Baumschutzsatzung; Standorte für Sichelklee und Gestreiftem Klee
Fundort 16	495	HGr	Erhalt ca. 226 m² Baumreihe mit Feldgehölzcharakter Verlust ca. 269m² Baumreihe mit Feldgehölzcharakter	538 m²* Baumreihe mit Feldgehölzcharakter (Ausgleichsfaktor 1:2)
Fundort 34	2.318	HGr	Erhalt ca. 471 m² 2-reihiger Baumreihe mit Vorkommen des Sichelklee Verlust ca. 1.847 m² 2-reihiger Baumreihe mit Sicherung Vorkommen des Sichelklee	3.694 m²* Gehölzfläche (Ausgleichsfaktor 1:2) Standort für Sichelklee in entsprechender Flächen-größe
Fundort 35	1.429	SPi	Verlust Knöllchen-Steinbrech	Standort für Knöllchen-Steinbrech in entsprechender Flächen-größe
Fundort 36	133	SVs	-	-
Fundort 37	8.414	WFm	Erhalt ca. 984 m² Mischwald mit randlichem Vorkommen von Sichelklee und Schwarznessel Verlust ca. 7.893 m² Mischwald Sicherung Vorkommen von Sichelklee und Schwarznessel	23.679 m² Waldersatz (Ausgleichsfaktor 1:3) Standorte für Sichelklee und Schwarznessel in entsprechender Flächen-größe
Fundort 4	1.144	WFm	Verlust Mischwald	3.432 m² Waldersatz (Ausgleichsfaktor 1:3)

Festsetzung des Bebauungsplanes		Bestand	Auswirkung der Planung auf Flächen besonderer Bedeutung und Rote-Liste-Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen	Kompensationsbedarf
Bereich	Größe (m²)	Biotoptyp		
Fundort 41	2.071	KDhh/KDhf (§)	Verlust Dünenbiotop besonderer Bedeutung Sicherung Vorkommen des Sichelklees	2.071 m² Dünenbiotop mit Sanddorn Standorte für Sichelklee in entsprechender Flächengröße
Fundort 42	17.282	SVk	Sicherung Frühlings-Fingerkraut, Sichelklee, Mauer-Gipskraut, Natternkopf, Sprossende Felsennelke, Wilder Malve, Weinbergs-Lauch, Ochsenzunge, Feld-Beifuß, Bibernell-Rose, Trespen-Federschwingel	Standorte für Frühlings-Fingerkraut, Sichelklee, Mauer-Gipskraut, Natternkopf, Sprossende Felsennelke, Wilder Malve, Weinbergs-Lauch, Ochsenzunge, Feld-Beifuß, Bibernell-Rose, Trespen-Federschwingel in entsprechender Flächengröße
Fundort 43	1.298	SEv	Sicherung Ochsenzunge und Sichelklee	Standorte für Ochsenzunge und Sichelklee in entsprechender Flächengröße
Fundort 44	406	HGb	Verlust ein Einzelbaum (Hybridpappel, StU 377 cm) allgemeiner Bedeutung, geschützt gem. Baumschutzsatzung	Ersatzpflanzung von sieben heimischen, standortgerechten Laubbäumen gem. Baumschutzsatzung
Fundort 45	27.706	SEc	Verlust ein Einzelbaum (Laubbaum, StU 97 cm), geschützt gem. Baumschutzsatzung Sicherung Sichelklee, Deutsches Filzkraut, Schwarznessel, Wilde Malve	Standorte für Sichelklee, Deutsches Filzkraut, Wilder Malve und Schwarznessel Ersatzpflanzung von einem heimischen, standortgerechten Laubbaum gem. Baumschutzsatzung
Fundort 5	322	SVs	Verlust drei Laubbäume (StU je 94 cm), geschützt gem. Baumschutzsatzung	Ersatzpflanzung von 3 heimischen, standortgerechten Laubbäumen gem. Baumschutzsatzung
Verkehrsflächen				-
Fundort 11	59	WFm	Verlust Mischwald	177 m² Waldersatz (Ausgleichsfaktor 1:3)

Festsetzung des Bebauungsplanes		Bestand	Auswirkung der Planung auf Flächen besonderer Bedeutung und Rote-Liste-Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen	Kompensationsbedarf
Bereich	Größe (m²)	Biotoptyp		
Fundort 3	81	WFm	Verlust Mischwald	243 m² Waldersatz (Ausgleichsfaktor 1:3)
Fundort 34	310	HGr	Verlust ca. 310 m² 2-reihige Baumreihe besonderer Bedeutung Sicherung Vorkommen des Sichelklee	620 m²* Gehölzfläche Standort für Sichelklee in entsprechender Flächengröße
Fundort 37	1.298	WFm	Verlust Mischwald Sicherung Vorkommen von Sichelklee und Schwarznessel	3.894 m² Waldersatz (Ausgleichsfaktor 1:3) Standorte für Sichelklee und Schwarznessel in entsprechender Flächengröße
Standort 4	200	WFm	Verlust Mischwald	600 m² Waldersatz
Fundort 41	661	KDhh/KDhf (§)	Verlust Dünenbiotope besonderer Bedeutung Sicherung Vorkommen des Sichelklee	661m² Dünenbiotop mit Sanddorn Standort für Sichelklee
Fundort 42	17.137	SVk	Sicherung Frühlings-Fingerkraut, Sichelklee, Mauer-Gipskraut, Natternkopf, Steinbrech-Felsennelke, Wilder Malve, Weinbergs-Lauch, Ochsenzunge, Feld-Beifuß, Bibernell-Rose, Trespen-Federschwingel	Standorte für Frühlings-Fingerkraut, Sichelklee, Mauer-Gipskraut, Natternkopf, Steinbrech-Felsennelke, Wilder Malve, Weinbergs-Lauch, Ochsenzunge, Feld-Beifuß, Bibernell-Rose, Trespen-Federschwingel in entsprechender Flächengröße
Fundort 43	411	SEv	Sicherung Ochsenzunge und Sichelklee	Standort für Ochsenzunge und Sichelklee in entsprechender Flächengröße
Fundort 45	3.936	SEc	Sicherung Sichelklee, Deutsches Filzkraut, Schwarznessel und Wilde Malve	Standorte für Sichelklee, Deutsches Filzkraut, Schwarznessel und Wilde Malve in entsprechender Flächengröße
Fundort 46	88	SVs	-	-

Festsetzung des Bebauungsplanes		Bestand	Auswirkung der Planung auf Flächen besonderer Bedeutung und Rote-Liste-Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen	Kompensationsbedarf
Bereich	Größe (m²)	Biotoptyp		
Fundort 47	225	WFp	Verlust Mischwald	675 m² Waldersatz (Ausgleichsfaktor 1:3)
Fundort 5	7.249	SVs	-	-
Fundort 50	124	KSw (§)	-	-
Fundort 51	33	KSs (§)	-	-
Fundort 53	25	KDg/RHm (§)	-	-
Grünflächen				
Fundort 35	175	SPi	Erhalt Knöllchen-Steinbrech	Standort Knöllchen-Steinbrech in entsprechender Flächengröße
Fundort 37	5.764	WFm	Erhalt 5.764 m² Wald Verlust des Waldstatus auf 5.764 m² (Waldumwandlung)	17.292 m² Waldersatz (Ausgleichsfaktor 1:3)
Fundort 4	5.922	WFm	Erhalt 5.922 m² Wald Verlust des Waldstatus auf 5.922 m² (Waldumwandlung)	17.766 m² Waldersatz (Ausgleichsfaktor 1:3)
Fundort 45	443	SEc	Sicherung Sichelklee, Deutsches Filzkraut, Schwarznessel und Wilde Malve	Standorte für Sichelklee, Deutsches Filzkraut, Schwarznessel und Wilde Malve in entsprechender Flächengröße
Fundort 5	105	SVs	-	-
Flächen für Wald				
Fundort 11	1.101	WFm	Erhalt 1.101 m² Wald	-
Fundort 3	1.728	WFm	Erhalt 1.728 m² Wald	-
Fundort 35	9	WFm	Erhalt 9 m² Wald	-

Festsetzung des Bebauungsplanes		Bestand	Auswirkung der Planung auf Flächen besonderer Bedeutung und Rote-Liste-Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen	Kompensationsbedarf
Bereich	Größe (m²)	Biotoptyp		
Fundort 37	9.278	WFm	Erhalt 9.278 m² Wald	-
Fundort 4	19.294	WFm	Erhalt 19.294 m² Wald	-
Fundort 42	183	WFm	Erhalt 183 m² Wald	-
Fundort 47	67	WFp	Erhalt 67 m² Wald	-
Fundort 7	2.166	WFn	Erhalt 2.166 m² Wald	-
Fundort 8	4.567	WFn	Erhalt 4.567 m² Wald	-

*Kompensation auf den neu herzustellenden Waldersatzflächen nach Landeswaldgesetz

Zusammenfassung Kompensationsbedarf:

- Waldumwandlung nach Landeswaldgesetz ca. 22.586 m² (Verlust des Waldstatus ohne tatsächlichen Gehölzverlust),
Erforderlicher Waldersatz 67.758 m² (Ausgleichsfaktor 1:3 gem. Landeswaldgesetz)
- Sonstiger Gehölzverlust (Wald, Hecke, Feldgehölz) ca. 2.717 m²,
Kompensationsbedarf 5.434 m² (Ausgleichsfaktor 1:2)
- Verlust von Dünenbiotopen (Düne mit Sanddorn §) ca. 2.731 m², Kompensationsbedarf 5.462 m² (Ausgleichsfaktor 1:2)
- Verlust von Standorten von Pflanzenarten der Roten Liste
Standorte für RL-Arten im entsprechenden Flächenumfang (Ausgleichsfaktor 1:1)
- Verlust von Einzelbäumen
Ersatzpflanzung von 16 Bäumen innerhalb der Baugebiete. Die Pflanzverpflichtung auf den privaten Grundstücken (vgl. TF 11.4) kann hierfür angerechnet werden.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist die umgebende Vegetation während der Bauphasen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Bestände von Pflanzenarten der Roten Liste sind bei der Planumsetzung in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde im Rahmen der ökologischen Baubegleitung für eine spätere Wiederansiedlung im Bebauungsplangebiet zu sichern und im östlich benachbarten Baugebiet auf geeigneten Flächen vorübergehend einzupflanzen bzw. auszusäen. Der Erfolg der Maßnahmen ist über ein entsprechendes Monitoring zu überwachen.

Ersatzaufforstung für Waldumwandlung und Ausgleich für Gehölzverlust:

Für Waldumwandlungen (Verlust des Waldstatus ohne tatsächlichen Gehölzverlust) werden auf einer Gesamtfläche von rd. 6,8 ha Ersatzaufforstungen auf städtischen Flächen durch die Untere Forstbehörde Süd, im Auftrag und zu *Kosten der Projektgesellschaft Priwall Strand GmbH*, hergestellt. Für die Ersatzaufforstung wird eine derzeit als Acker genutzte Fläche in Lübeck-Nienhüsen („Neue Koppel“) südlich der Wesenberger Straße (B6) herangezogen und dauerhaft gesichert (vgl. Abb. 2). Die Neuschaffung dieser Waldbestände wird auf den nach den Empfehlungen des Runderlasses ermittelten Ausgleichsbedarf für tatsächlichen Gehölzverlust (Wald, Hecke/Feldgehölz) gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angerechnet, so dass sich ein darüber hinaus gehender Flächenbedarf nicht ergibt. Die Ersatzaufforstung ist aufgrund der Mehrfachfunktion mit standortgerechten Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation nach waldbaulichen Grundsätzen herzustellen. 30 % der Waldfläche wird der natürlichen Sukzession überlassen. Zu den Offenbereichen ist ein 10 m breiter Waldsaum aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung anzulegen.

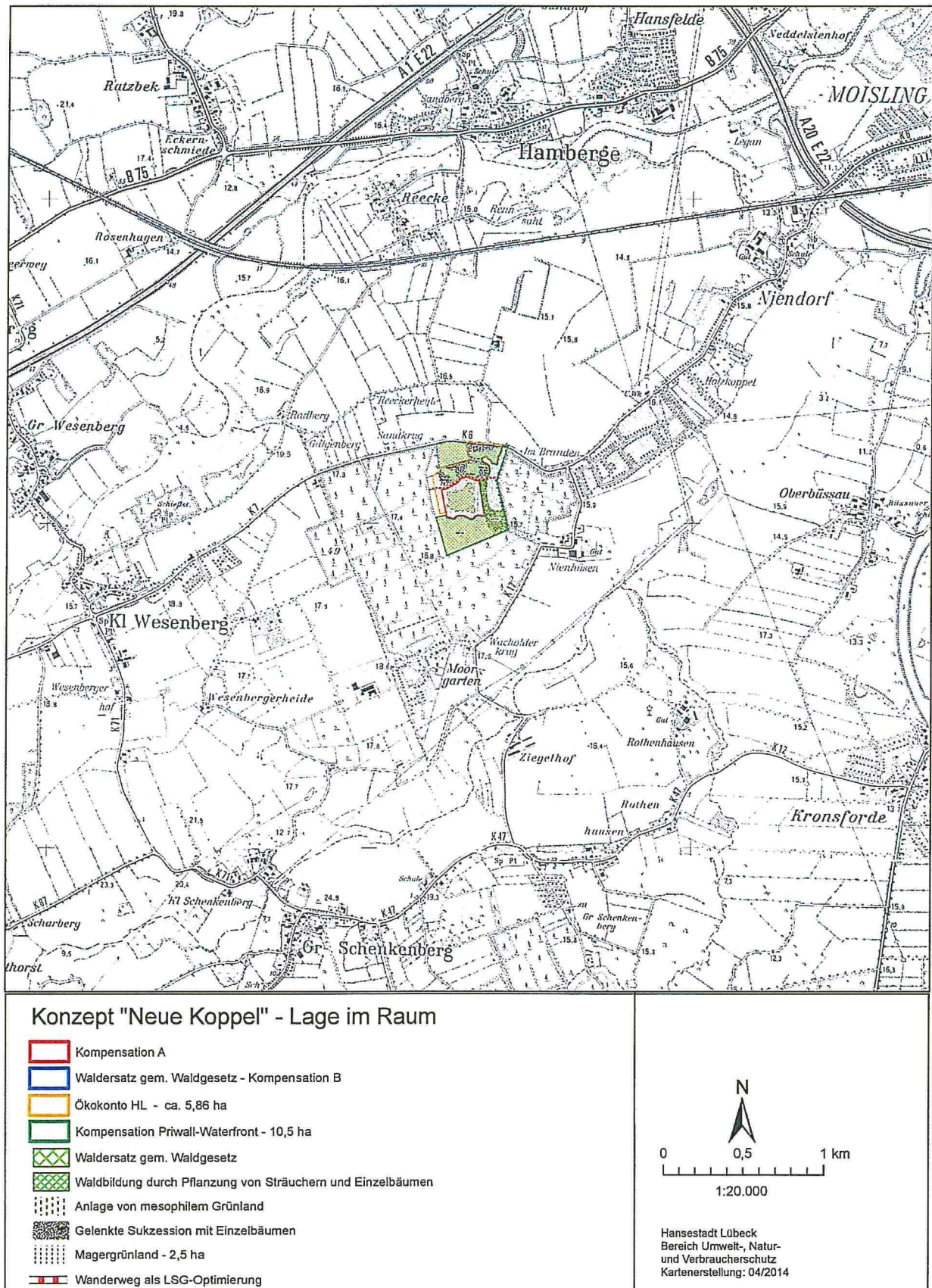


Abbildung 2: Lage der Ausgleichsfläche

Ausgleich für den Verlust eines Dünenbiotops:

Für den Verlust eines nach § 30 BNatSchG geschützten Dünenbiotops wird in einem Umfang von rd. 0,55 ha eine Fläche auf dem Priwallstrand eingezäunt. Es erfolgt eine Initialpflanzung mit Sanddorn auf 25 % der Fläche, die übrigen Bereiche bleiben der natürlichen Sukzession überlassen.

Ausgleich für den Verlust von Standorten von Pflanzenarten der Roten Liste

Die während der Bauzeit gesicherten Pflanzenarten der Roten Liste sind inselartig als Initialvegetation auf die neuen Trockenstandorte im Baugebiet umzusiedeln. Die Sicherung bzw. Umsiedlung erfolgt je nach Pflanzenart durch Saatgut-, Heumulch oder Sodengewinnung. Der Erfolg der Maßnahmen ist über ein entsprechendes Monitoring zu überwachen.

Ersatzpflanzung für den Verlust von gem. Baumschutzsatzung geschützten Bäumen

Im Bebauungsplangebiet befinden sich entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Lübeck vom 18.12.2006 geschützte Bäume. Sämtliche Bäume sind in einem Kataster erfasst. Der Verlust von Bäumen kann mit den Pflanzverpflichtungen auf den Privatgrundstücken (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 9.4) verrechnet werden.

6.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)Ausgangssituation

In der biologischen Eingriffsbewertung im Rahmen der kumulativen Bauleitplanung „Waterfront Priwall“ (LEGUAN GMBH 2012) wurden im Hinblick auf eine artenschutzrechtliche Beurteilung nach § 44 BNatSchG für das Untersuchungsgebiet, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, die Tierartengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien untersucht. Desweiteren wurden Vorkommen der Art Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) und im Rahmen von Potenzialanalysen Vorkommen des Fischotters und streng geschützter Wirbellose eingeschätzt.

Der artenschutzrechtlichen Betrachtung unterliegen die europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-RL und diejenigen europäischen Vogelarten, die in Deutschland heimisch sind.

Vögel

Im Rahmen der faunistischen Bestandserfassung (LEGUAN GMBH 2012) konnten insgesamt 56 Brutvogelarten im gesamten Untersuchungsgebiet festgestellt werden, davon 30 Vogelarten im Bebauungsplangebiet.

Es wurden störungstolerante Brutvogelarten vorgefunden, die ihren zentralen Lebensraum in den Freiflächen des Campingplatzes und des Hafengebietes und den Mischwäldern haben. Daneben sind siedlungsgebundene Brutvogelarten festgestellt worden, die in ungefährdeten Nischen und Höhlen in und an Gebäuden ihre Nester bauen. Nur wenige vorgefundene Vogelarten sind den halboffenen Standorten der Küstendünen zuzuordnen.

Bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung auf Einzelartniveau wurde festgestellt, dass die Bootshalle 1 am Priwallhafen im Bebauungsplangebiet seit mehreren Jahren als Brutraum von Rauchschwalben genutzt wird. Im Jahr 2011 (LEGUAN GMBH 2011) konnten im

Innenraum der Bootshalle ca. 20 Nester und fünf potenzielle Brutpaare nachgewiesen werden.

Tabelle 3: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Brutvögel

Artname (dt)	Artname (lat)	SH	BRD	BP 2012
Amsel	<i>Turdus merula</i>	+	+	29
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	+	+	6
Birkenzeisig	<i>Carduelis flammea</i>	+	+	3
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	+	+	8
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	+	+	16
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	+	+	1
(Gimpel)	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	+		3
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	+	+	16
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	+	+	1
Elster	<i>Pica pica</i>	+	+	1
Erlenzeisig	<i>Spinus spinus</i>	+	+	1
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	3	1
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	+	V	5
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	+	+	19
Gänsesäger	<i>Mergus merganser</i>	+	2	1
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	+	+	1
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	+	+	6
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	+	+	6
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	+	+	8
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	+	+	3
Graugans	<i>Anser anser</i>	+	+	1
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	+	+	6
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	+	+	9
Hänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	+	V	16
Haubenmeise	<i>Parus cristatus</i>	+	+	1
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	+	+	3
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	+	V	38
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	+	+	7
Karmingimpel	<i>Carpodacus erythrinus</i>	+	+	2
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	+	+	1

Artname (dt)	Artname (lat)	SH	BRD	BP 2012
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	+	+	4
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	+	+	2
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	+	+	6
Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>	+	+	1
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	V	V	1
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	+	V	8
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	+	+	11
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	+	+	1
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	V	+	1
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	+		2
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	+	V	8
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	+	+	12
Rohrhammer	<i>Emberiza schoeniclus</i>	+	+	1
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	+	+	6
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	+	+	1
Schwarzkehlchen	<i>Saxicola torquata</i>	+	V	1
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	+	+	3
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>	+	+	3
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	+	+	8
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	+	+	3
Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	+	+	2
Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	+	+	2
Waldbaumläufer	<i>Certhia familiaris</i>	+	+	1
Waldlaubsänger	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	+	+	3
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	+	+	1
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	+	+	8
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	+	+	11

Gefährdung nach den Roten Listen (SH = Schleswig-Holstein (KNIEF et al. 2010), BRD = Bundesrepublik Deutschland (SÜDBECK et al. 2007)), 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten (rare), V = Arten der Vorwarnliste, + = nicht gefährdet) und zur Häufigkeit (BP = Brutpaare)

Fledermäuse

Im Bebauungsplangebiet wurden mit dem Großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und

Wasserfledermaus (*Myotis Daubentoni*) insgesamt vier Fledermausarten festgestellt (Richtungsflüge, Jagd), die zu den gemäß § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Arten gehören, aber nach Roter Liste (SL und BRD) nicht gefährdet sind.

Die aktuelle Kartierung (LEGUAN GMBH 2012) zeigt im Ergebnis eine besonders hohe Aktivität und Anzahl von Zwerg- und Breitflügelfledermäusen in der Umgebung des „Passathafens“. Zusätzlich wurden einzelne Exemplare des Abendseglers und der Wasserfledermaus im Rahmen von umfangreichen Untersuchungen aus dem Jahr 2007 festgestellt (LEGUAN GMBH 2007).

Das Hafengelände, der Mischwald an der Nordwestspitze des Priwalls mit seinem dichten Unterholz und Altholzbeständen und der Mischwald nördlich der Mecklenburger Landstraße dienen den Fledermäusen als Jagdhabitat mit durchschnittlicher Bedeutung (LEGUAN GMBH 2007).

Wochenstuben und Winterquartiere von Fledermausarten konnten im Bebauungsplangebiet nicht nachgewiesen werden. Auch die intensive Suche nach Fledermausquartieren in dem Bootshaus 1 blieb erfolglos (LEGUAN GMBH 2011).

Sonstige streng geschützte Arten

Der gesamte nördliche Priwall wurde hinsichtlich potenzieller Vorkommen streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-RL bzw. § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG geprüft. Dies umfasste neben der gezielten Nachsuche im Wesentlichen die Einschätzung des Planungsraumes bzgl. geeigneter Habitatstrukturen für relevante Tierarten.

Streng geschützte Amphibien-, Reptilien- oder Säugetiere wurden nicht festgestellt bzw. können aufgrund fehlender Habitate ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung entfällt für diese Artengruppen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Vögel

Von den 56 festgestellten Vogelarten ist eine Betroffenheit von insgesamt 30 Vogelarten durch Revierverlust von Einzelbrutpaaren im Eingriffsbereich des Bebauungsplangebietes anzunehmen. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um häufige, ungefährdete Arten, die an Siedlungen gewöhnt und deshalb als störungsempfindlich einzustufen sind. Eine Beeinträchtigung durch Lärmbelastungen nach § 44 BNatSchG (1) Nr. 2 wird ausgeschlossen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung und artenschutzrechtliche Betroffenheit durch Gefährdung von Individuen nach § 44 (1) Nr. 1 und Habitatverluste nach § 44 (1) Nr. 3 wird durch Gebäudeabriss, Gehölzrodungen und Räumung des Baufeldes im Eingriffsbereich des Bebauungsplangebietes erwartet.

Im Bereich des geplanten Erlebnis-Centers werden Gehölze und Vegetationskomplexe der Küstendünen durch Gehölzrodungen und Baufeldräumung beseitigt. Dadurch liegt eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der gehölzbewohnenden Vögel (Amsel, Buchfink, Dompfaff, Fitis, Gartengrasmücke, Gelbspötter, Girlitz, Grünfink, Heckenbraunelle, Mönchgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp), der an älteren Baumbestand gebundenen Vögel (Blaumeise, Grauschnäpper, Gartenrotschwanz, Kleiber, Kohlmeise, Sommergoldhähnchen, Star und Waldbaumsäuger) und der an halboffenen Standorten gebundenen Vogelarten (Dorngrasmücke, Hänfling und Stieglitz) vor.

Im Hafenbereich müssen Gebäude mit potenziellen Bruträumen der Bachstelze, des Hausrotschwanzes und des Haussperlings der Planung weichen. Einen direkten Habitatverlust nach § 44 (1) Nr. 3 stellen die Beseitigung von zwanzig Nestern der Rauchschnalbe in der Bootshalle 1 durch Gebäudeabriss dar.

Fledermäuse

Im Bebauungsplangebiet sind keine planungsrelevanten Wochenstuben und Winterquartiere für Fledermäuse gefunden worden. Dennoch werden potenzielle Einzelquartiere oder Quartiere für kleine Gruppen als Zwischenquartier (Balz- oder Tagesquartier) in Gehölzen und Gebäuden in den Sommermonaten von den Fledermausarten genutzt. Die Betroffenheit für Fledermäuse nach § 44 (1) ist damit durch eine Gefährdung infolge von Gebäudeabriss und Gehölzrodungen und der damit verbundener Einschränkung des verfügbaren Höhlen- und Versteckangebotes gegeben.

Das überwiegend von Zwerg- und Breitflügelfledermäusen genutzte Jagdgebiet in der Umgebung des „Passathafens“ wird durch die Räumung des Baufeldes und die Rodung von Gebüsch und Gehölzen beeinträchtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Jagdreviere für Fledermausarten im Sinne der Eingriffsbeurteilung besteht nicht, da in der nahen Umgebung ausreichend fledermausrelevante Habitatstrukturen und Jagdräume zur Verfügung stehen.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 BNatSchG bzw. Beeinträchtigungen von Lebensstätten europarechtlich geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

Vögel

Tabelle 4: Artenschutzrechtlich erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Maßnahmen-Nr.	Betroffene Art	Erforderliche Maßnahme
V 1	Rauchschnalbe	Verschließung der Einflugöffnungen vor Beginn der Brutzeit. Das Verschließen der Ausflugöffnungen hat so zu erfolgen, dass überwinternde Fledermäuse das Gebäude weiter benutzen können bzw. potenzielle Wintergäste im Frühjahr das Gebäude verlassen können.
V 2	Höhlen- und Nischenbrüter an Gebäuden	Gebäudeabriss im Hafenbereich und Rodung von älteren Bäumen mit Höhlen außerhalb der Brutzeit von Anfang März bis Mitte September
V 3	Brutvögel der Gehölze	Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit von Mitte März bis Ende August
V 4	Brutvögel der halboffenen Standorte	Räumung des Baufeldes und Gehölzrodung außerhalb der Brutzeit von Mitte März bis Ende August

Maßnahmen-Nr.	Betroffene Art	Erforderliche Maßnahme
V 5	Fledermäuse	Zeitliche Begrenzung der Abrissarbeiten der Gebäude zwischen dem 15. 08. bis 30.09. Beschränkung der Baumfällarbeiten auf die Wintermonate von Anfang Dezember bis Anfang März. Vor Beginn der Abriss- und Fällaktionen ist eine Besatzkontrolle potenzieller Zwischenquartiere und Verstecke durchzuführen.
M 1	Brutvögel, Fledermäuse	Weitgehender Erhalt des vorhandenen Baumbestandes
	Vorgabe § 27a LNatSchG	Keine Eingriffe in Gehölzbestände vom 15. März bis 30. September
Fazit		
Die Eingriffe in Gehölzbestände und die Räumung des Baufeldes müssen zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Die Abrissarbeiten der Gebäude sind zwischen dem 15. August und bis zum 30. September durchzuführen.		

M= Minimierungsmaßnahme

V = Vermeidungsmaßnahme

Der Baumbestand wird zum großen Teil durch Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten. An den verbleibenden Bäumen werden Nistkästen für höhlenbewohnende Brutvogelarten im nahen Umfeld und vor Rodung der Gehölze angebracht. Die dauerhafte Sicherung der Funktion ist erforderlich.

Tabelle 5: Nistkästen bzw. Ersatzquartiere für Brutvögel mit Bindung an ältere Bäume

Betroffene Arten	Anzahl der Nistkästen
Blaumeise	Mind. 3 artspezifische Nistkästen in verbleibenden Gehölzen
Grauschnäpper	Mind. 4 Halbhöhlen in verbleibenden Gehölzen
Kleiber	Mind. 1 artspezifische Nistkästen in verbleibenden Gehölzen
Kohlmeise	Mind. 3 artspezifische Nistkästen in verbleibenden Gehölzen
Sommergoldhähnchen	keine
Star	Mind. 3 artspezifische Nistkästen in verbleibenden Gehölzen
Waldlaubsänger	keine

In den neuen Gebäuden werden eine ausreichende Anzahl von geeigneten Nisthabitaten für Hausrotschwanz und Bachstelze den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Höhlen- und Nischenbrüter in und an Gebäuden zur Verfügung stehen. Zusätzlich sind für den Haussperling fünf künstliche Nisthilfen an den neuen Gebäuden anzubringen.

Für den Verlust des nachgewiesenen Brutraumes der Rauchschnalbe in dem Bootshauses 1 mit insgesamt zwanzig Nestern werden die neuen Gebäude (z. B. die neue Bootshalle) mit Einflugöffnungen gebaut, um der Rauchschnalbe einen neuen potenziellen Brutraum bereitzustellen.

Fledermäuse

Für den Verlust von potenziellen Fledermausquartieren in den vorhandenen sechs Gebäuden werden insgesamt sechs Ersatzquartiere für die Breitflügelfledermaus und zwölf Ersatzquartiere für die Zwergfledermaus in verbleibenden Gebäuden in naher Umgebung oder in den neuen Gebäuden angeboten. Als Quartiere sind Spaltenkästen, die sich für eine ganzjährige Nutzung eignen, zu verwenden.

Insgesamt sind bei der Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes betroffen.

Kompensationsmaßnahmen

Der unvermeidbare Verlust von Bruthabitaten der im Bebauungsplangebiet freibrütenden Vogelarten wird durch die Anlage von Gehölzen mit standortgerechten Arten und Sukzessionsflächen mit aufkommendem Gehölzaufwuchs im Bereich der Ausgleichsfläche kompensiert.

6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Ausgangssituation

Das Landschaftsbild im Bereich des Bebauungsplanes lässt sich in drei unterschiedliche Teilbereiche gliedern. Das gesamte Bebauungsplangebiet ist ein stark anthropogen überprägter Küstenabschnitt durch Siedlungen und Freizeiteinrichtungen. Große Anteile sind mit der Marina und den dazugehörigen Gebäuden, dem Campingplatz und Freizeiteinrichtungen wie einer Minigolfanlage durch zweckbestimmte intensive Freizeiteinrichtungen und Baulichkeiten bestimmt. Diese sind durch Freiflächen mit teilweise Landschaftsbild prägenden Gehölzbeständen aufgelockert. Eine Landschaftsbild bestimmende Besonderheit stellt das weithin sichtbare denkmalgeschützte Segelschiff „Passat“ dar, welches den maritimen Charakter des Bereiches unterstreicht.

Die Freizeitbereiche werden von landschaftsprägendem Wald umgeben. Insbesondere von der Nordseite Travemündes betrachtet, werden die Freizeitbereiche und Gebäude durch die umgebende Waldkulisse in die Landschaft eingebunden. Die Waldbereiche sind von einem Freizeitwegenetz mit Wegebeziehungen zum Strand durchzogen, und werden durch Erholungssuchende insbesondere während der Campingsaison stark frequentiert.

In dem vertiefenden Landschaftspflegerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ werden die Mecklenburger Landstraße, der Dünenweg, der Fuß- und Radweg durch das Waldgebiet mit Anschluss an den Dünenweg und der Uferweg und die Uferpromenade an der Trave und Ostsee als Wegeverbindungen mit Bedeutung für die inner- und überörtliche Naherholung dargestellt. Vorgeschlagen werden Verbesserungsmaßnahmen wie Wegesanierung, Beschilderung und Aufstellen von Ruhebänken. Einen eigenen Teilbereich stellt der Priwallstrand an der Nordgrenze des Bebauungsplanes dar. Die charakteristische Küstenlandschaft mit den vorgelagerten Dünen stellt eine besonders hohe naturräumliche Attraktivität dar, die insbesondere in den Sommermonaten ebenfalls von Erholungssuchenden aufgesucht wird.

Bei der Bewertung des Landschaftsbildes werden die Wert bestimmenden Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Eigenart und die Wertstufen gemäß Gesamt-Landschaftsplan der Hansestadt

Lübeck herangezogen. Demzufolge wird das Bebauungsplangebiet in folgende Bereiche unterschiedlicher Wertigkeit gegliedert.

Tabelle 6: Bewertung des Landschaftsbildes

Lage	Wertmerkmal	Bewertung ¹⁾
Priwallstrand/Dünen, Waldbereiche	Flächen erfüllen die wertbestimmenden Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Eigenart in hohem Maße	hoher Wert Wertstufe 2
Sportboothafen und zugeordnete Freizeitbereiche im Uferbereich Priwall	Flächen erfüllen die wertbestimmenden Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Eigenart bedingt	mittlerer Wert Wertstufe 3
Campingplatz und Minigolfanlage	Flächen erfüllen die wertbestimmenden Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Eigenart in geringem Maße	geringer Wert Wertstufe 4

¹⁾ 5 Wertstufen gemäß Gesamt-Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck : Wertstufe 1= Landschaftsbildtyp mit sehr hohem Wert bis Wertstufe 5 Landschaftsbildtyp mit sehr geringem Wert (die Bewertung der Teilbereiche wurde aus der genannten Quelle übernommen)

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das geplante Ferienwohngebiet wird den durch extensive Erholung gewachsenen Küstenabschnitt stark verändern. Die teilweise mehrstöckigen Gebäude werden Sichtachsen vom Wasser auf den Küstenwald stören. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen insbesondere durch die Überbauung von landschaftsprägenden Gehölzbeständen auf den Freiflächen des Campingplatzes, im Hafenbereich und im Bereich des Erlebnis-Centers durch Gebäude, Parkplätze, Straßen und Wege. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Verlust naturnaher Gehölzstrukturen ergeben sich durch die Ausweisung der dem Freizeitwohnen zugewandten Waldrandbereiche in einem ca. 30 m breiten Streifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und die Attraktivierung des vorhandenen Spielplatzes nördlich der Mecklenburger Landstraße inmitten der Waldfläche.

Die öffentlichen Wegebeziehungen zum Strand und zur Uferpromenade bleiben von der Planung unberührt bzw. werden neu gestaltet.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen werden die folgenden Maßnahmen durchgeführt:

- Erhalt des prägenden Baumbestandes durch Festsetzungen im Bebauungsplan insbesondere im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz zur Erhaltung des Waldcharakters.
- Pflanzung von Bäumen (Waldkiefer - Pinus sylvestris, Sandbirke - Betula pendula, Stieleiche – Quercus robur, Traubeneiche – Quercus robur, Eberesche – Sorbus

aucuparia) zur Durchgrünung des Baugebietes und Erhaltung des Waldcharakters, ein Baum je zwei Gebäude in den Sondergebieten SO 1.1.

- Pflanzung einer Baumreihe aus hochstämmigen Waldkiefern (*Pinus sylvestris*) am nördlichen Strandweg zur Eingrünung des Erlebnis-Centers.

Die neugestalteten Bereiche werden ebenfalls durch eine verbleibende Wald- und Gehölzkulisse weiterhin eingebunden sein. Ergänzend dazu wird durch die qualitätvolle Neugestaltung eines durchgrünten Ferienhausgebietes und der baulichen Entwicklung des Passathafens mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität den Belangen der Gestaltung des Ortsbildes Rechnung getragen.

Es verbleibt ein Verlust von Wald und Gehölzbeständen, der als eine örtliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu bewerten ist.

Die Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen erfolgt im Zusammenhang mit den übrigen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und mit dem Waldersatz nach Landeswaldgesetz multifunktional.

6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

a) Lärmbelastung

Ausgangssituation

Aufgrund der örtlichen Lage der Planfläche wirken die Geräuschemissionen des Verkehrs, des Hafens, des Kreuzfahrtanlegers Ostpreußenkai sowie von maritimen gewerblichen Nutzungen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein. Durch die Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird ein zusätzlicher Verkehr erzeugt.

Die Ermittlung und Beurteilung dieser Geräuschemissionen basiert auf einer schalltechnischen Untersuchung für den B-Plan Nr. 33.05.0 - Priwall Waterfront Teilbereich I - der Hansestadt Lübeck durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG. In der Schalltechnischen Untersuchung wurden Geräuschemissionen ermittelt und beurteilt, welche auf das Plangebiet einwirken und welche durch das Plangebiet verursacht werden.

Innerhalb des Plangebietes sind Sondergebiete für Ferienwohnungen für einen wechselnden Benutzerkreis geplant. Die Beurteilung erfolgt mit der Einstufung als allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet.

Die Berechnungen zeigen, dass für den Verkehr (Straßen und Schiffsverkehr) mit Berücksichtigung des vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommens die Beurteilungspegel tags und nachts an der geplanten Bebauung zwischen 45 und 53 dB(A) liegen. Sie werden maßgeblich durch den Schiffsverkehr bestimmt. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) wird um 2 bis 10 dB(A) unterschritten. In der Nacht wird der Orientierungswert von 45 dB(A) im südlichen Bereich eingehalten und im nördlichen Bereich

um bis zu 9 dB(A) überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten bzw. unterschritten.

Für das Gewerbe gesamt (ohne Kreuzschiffahrt im Nachtzeitraum) berechnen sich Beurteilungspegel tags zwischen 42 und 49 dB(A) und nachts zwischen 37 und 42 dB(A). Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird am Tage um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel im Bereich des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A). Der Orientierungswert für Mischgebiete von 45 dB(A) wird um mehr als 3 dB(A) unterschritten.

Die Beurteilungspegel der Kreuzschiffahrt verursachen in der Nacht Beurteilungspegel zwischen 39 und 47 dB(A). Die nachtszeitlichen Geräuschimmissionen treten nur an weniger als 10 Tagen im Jahr auf. Gemäß TA Lärm können die Regelungen für seltene Ereignisse Anwendung finden. Der diesbezügliche Nacht-Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird im gesamten Plangebiet um mehr als 8 dB(A) unterschritten.

Für die Schallquellen innerhalb des Plangebietes ist festzustellen, dass die Auswirkungen der emittierten Geräusche begrenzt bleiben. Die Beurteilungspegel erreichen an den nächstgelegenen Baugrenzen Werte von maximal 45 dB(A) am Tage und von maximal 40 dB(A) in der Nacht.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die durch den TÜV NORD zur Ermittlung und Bewertung der Geräuschimmissionen durchgeführten Berechnungen zeigen, dass die auf die Planfläche einwirkende Lärmbelastung aus gewerblicher Nutzung (ohne Kreuzschiffahrt im Nachtzeitraum) die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete am Tag und in der Nacht einhalten bzw. unterschreiten. Die nachtszeitlichen Geräuschimmissionen, verursacht durch die Kreuzschiffahrt, treten an weniger als 10 Tagen im Jahr auf und können gem. TA Lärm als seltene Ereignisse eingestuft werden. Im Hinblick auf diese gewerblich verursachten Schalleinwirkungen sind im Bebauungsplan keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Bei der Betrachtung der Geräuschimmissionen in Bezug auf den Straßen- und Schiffsverkehr ist festzustellen, dass Überschreitungen der Orientierungswerte im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten werden, die Grenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch eingehalten bzw. unterschritten.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da Pegelüberschreitungen im Nachtzeitraum durch aktive Lärminderungsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden können, ist der Schutz in den Gebäuden durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden bzw. Fenstern zu kompensieren.

b) Belastung mit Luftschadstoffen

Die Luftgüte im Plangebiet und in der Umgebung wird entscheidend durch die den Passathafen passierenden Schiffbewegungen beeinflusst. Emissionen gehen insbesondere vom Fähr- und Linienverkehr sowie vom sonstigen Schiffsverkehr aus. Auf dem westlichen Ufer befindet sich der Ostpreußenkai, der von Passagier- und Kreuzfahrtschiffen angelaufen wird. Südwestlich des B-Plan-Gebietes betreiben die Stadtwerke Lübeck die Priwallfähren, in einer Entfernung von 1.300 bis 2.000 m befinden sich die Liegeplätze des Skandinavienkais. Diese Emissionsquellen haben maßgeblichen Einfluss auf die Luftqualität. Die Schadstoffbelastung der Luft wird zusätzlich zum Schiffsverkehr von den Immissionen aus der Industrie

sowie durch Hausbrand und Straßenverkehr im städtischen und ländlichen Umfeld des Plangebietes beeinflusst (sog. Hintergrundbelastung).

In einer gutachterlichen Stellungnahme des TÜV NORD wurden sowohl die Hintergrundbelastungen, als auch der Immissionsbeitrag des Schiffsverkehrs untersucht. Zur Beurteilung der Hintergrundbelastung dienen die langjährigen Daten der Lufthygienischen Überwachung Schleswig-Holstein (LÜSH) sowie des DWD. Mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung können die nahegelegenen Luftschadstoffbelastungen aufgrund des nahegelegenen Schiffsverkehrs bestimmt werden.

Als Ergebnis der Untersuchung zur Gesamtbelastung aller betrachteten Luftschadstoffe liegen die resultierenden Jahresmittelwerte deutlich unterhalb der vorgegebenen Werte der 39. BImSchV. Auch die Kurzzeitgrenzwerte der 39. BImSchV können ebenfalls eingehalten werden. Die Gesamtbelastung bleibt also für alle Schadstoffe im gesamten Plangebiet unterhalb der Grenzwerte der 39. BImSchV und stellt somit keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit dar.

Voraussichtliche Veränderungen bei Durchführung der Planung

Nach Durchführung der Umstrukturierung im Plangebiet können in gewissem Umfang wieder Luftschadstoffe durch Freizeit- und Erholungsnutzungen, Mischnutzungen und den damit verbundenen Verkehren freigesetzt werden.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Für die baulichen Nutzungen im Plangebiet wird ein Energiekonzept aufgestellt, welches die **Emissionen** im Plangebiet durch effiziente und schadstoffarme Energieerzeugung minimieren soll. Auch durch die neu hinzukommenden Nutzungen im Plangebiet ist daher nicht zu erwarten, dass die Immissionswerte überschritten werden.

c) Erholung

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt an der nordwestlichen Spitze des Priwalls an dem Erholungstreifen der Ostseeküste (100 m, § 26 Absatz 1 LNatSchG) und ist wichtiges Erholungsgebiet mit naturnaher Ausprägung.

In dem vertiefenden Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ werden Straßen und Wege mit Bedeutung für die inner- und überörtliche Naherholung dargestellt. Dazu gehören die Mecklenburger Landstraße, der Dünenweg, der Fuß- und Radweg durch das Waldgebiet mit Anschluss an den Dünenweg und der Uferweg und die Uferpromenade an der Trave und Ostsee.

Für das Wegenetz werden Verbesserungsmaßnahmen wie Wegesanierung, Beschilderung und Aufstellen von Ruhebänken vorgeschlagen.

Südlich des Plangebietes liegt das NSG „Südlicher Priwall“, welches ein wichtiges Erholungsgebiet mit dem Vorrang Naturschutz ist. Auf den Rundwegen lassen sich die Schönheiten des Naturschutzgebietes, z. B. die Wiesen und Sanddorngebüsche und der Ausblick auf die Wasserflächen der Trave und der Pötenitzer Wiek vom Rundweg aus betrachten.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung ist mit zusätzlichen Lärmbelastungen durch KfZ-Verkehr und mit einem erhöhten Nutzungsdruck durch Urlauber und Freizeitler auf die geschützten Wald- und Küstendünen und auf das FFH-Gebiet 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ zu rechnen.

Durch die Neugestaltung der Uferpromenade und dem zusätzlichen Angebot an Freizeitmöglichkeiten (z. B. Erlebnis-Center) wird die Attraktivität des Erholungsraumes erheblich gesteigert.

Das vorhandene Wegenetz bleibt erhalten. Es werden keine Wegebeziehungen unterbrochen.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Um den Erholungsdruck auf den geschützten Küstenstreifen nicht zu erhöhen, werden die Besucher des Ostseestrandes auf den vorhandenen Wegen zum Strand gelenkt. Geschützte Teile von Natur und Landschaft sind mit einem landschaftsgerechten Zaun vor dem Betreten abzugrenzen. Durch Öffentlichkeitsarbeit und Informationstafeln können die Feriengäste für die schützenswerte Natur auch im nahen Umfeld sensibilisiert werden. Naturbetonte Rundgänge gibt es beispielsweise im Naturschutzgebiet „Südlicher Priwall“; diese bieten für die Erholungssuchenden eine weitere Attraktion.

Es sind keine weiteren nachteiligen Auswirkungen auf das Erholungsgebiet zu erwarten.

6.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Ausgangssituation (derzeitiger Umweltzustand)

Das im Priwallhafen liegende Schiff „Passat“ ist ein Kulturdenkmal gemäß § 1 (2) Denkmalschutzgesetz Schleswig Holstein.

Voraussichtliche Veränderungen bei Durchführung der Planung

Mögliche Auswirkungen der Bebauung auf den Passathafen, die für die Umweltprüfung von Belang sein könnten, sind nicht zu erwarten.

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wesentliche Wechselwirkungen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen über die in den Textabschnitten 6.3.1 bis 6.3.7 genannten Aspekte hinaus relevant wären, sind nicht ersichtlich.

6.3.9 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

FFH-Gebiet DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“

Ausgangssituation

Das FFH Gebiet DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ schließt im Norden die Ostsee und die Trave ausgenommen den Passathafen ein. Des Weiteren gehören zum FFH-Gebiet das NSG „Südlicher Priwall“ mit bewaldeten Bereichen sowie Offenlandbiotopen und die Pötenitzer Wiek. Alle FFH-Gebiete liegen außerhalb des Plangebietes, aber in räumlicher Nähe zum Bebauungsplan. Daher wurde eine FFH-Vorprüfung nach Art. 6 (3) der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz und § 20 e Landesnaturschutzgesetz (neu: § 25 LNatSchG) durchgeführt (LEGUAN GMBH, 26. September 2008a).

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Wirkzonen des geplanten Bebauungsplanes reichen im Norden bis an die Grenzen des FFH-Gebietes heran.

Es handelt sich um Flächen des im Anhang I der FFH-RL aufgeführten Lebensraumtyps Ästuar (FFH-Code 1130) („Ästuar“=Trichtermündung eines Flusses). In diesen Bereichen kommt es zu keiner Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele. Als im GGB vorkommende Arten des Anhang II der FFH-RL wurden Fluss- und Meerneunaugen sowie der Fischotter in die Prüfung mit einbezogen. Beeinträchtigungen für diese drei Tierarten sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Somit sind insgesamt keine Beeinträchtigungen i. S. d. FFH-RL auf das GGB zu erwarten.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bestandteil des touristischen Konzeptes der geplanten Nutzungen ist es, durch Attraktivierung der Angebote eine hohe Besucherlenkung im Plangebiet zu erreichen, um die Besucher des Priwalls im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit und insbesondere auf geltende Regelungen der bestehenden Naturschutzgebietsverordnung zu sensibilisieren. Die Freizeitnutzungen orientieren sich beim Vorhaben „Priwall-Waterfront“ in Richtung Ostseestrand zur offenen Ostsee, zu den Freizeitangeboten innerhalb des Gebietes bzw. nach Travemünde. Darüber hinaus ist vorgesehen, durch Maßnahmen der Besucherinformation und -lenkung eine mögliche Belastung des FFH-Gebietes zu minimieren. Geeignete Maßnahmen sind das Aufstellen von Informationstafeln, Informationsveranstaltungen, Informationsbroschüren in Begrüßungsmappen u.a.

Diese Maßnahmen dienen der Sensibilisierung und Erhöhung der Akzeptanz der Ge- und Verbote der Naturschutzgebietsverordnung zur Vermeidung von Störungen des Gebietes.

EU-Vogelschutzgebiet DE 2031-401 „Traveförde“

Ausgangssituation (derzeitiger Umweltzustand)

Etwa 400 m Luftlinie südlich vom Bebauungsplangebiet beginnt mit der Wasserfläche der Pötenitzer Wiek, das Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) 2031-401 „Traveförde“.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum GGB wurde eine FFH-Vorprüfung nach Art. 6 (3) der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz und § 20 e

Landesnaturenschutzgesetz durchgeführt (neu: § 25 LNatSchG) (LEGUAN GMBH, 26. September 2008b).

Voraussichtliche Veränderungen bei Durchführung der Planung

Da die Wirkzonen des Vorhabens nicht an die Grenzen des Gebietes heranreichen, sind keine direkten Wirkungen auf die Erhaltungsziele gegeben. Auch mittelbare Beeinträchtigungen konnten ausgeschlossen werden. Es sind daher keine Beeinträchtigungen im Sinne der FFH-RL auf das BSG zu erwarten.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die für das FFH Gebiet genannten Hinweise zu Informationsangeboten beziehen sich ebenfalls auf das EU-Vogelschutzgebiet DE 2031-401 „Traveförde“. Es sollen Besucherinformationen im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit bzw. Stöempfindlichkeit der Vögel geschaffen werden.

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)

Ohne die geplante touristische und städtebauliche Entwicklung würden die derzeitigen Angebote zur Freizeitnutzung wie Wassersporteinrichtungen, Minigolf, Camping voraussichtlich in dieser Form weitergeführt. Sie entsprechen geltendem Planungsrecht.

Naturschutzfachlich würde dies voraussichtlich den Fortbestand der erfassten Biotoptypen und -strukturen mit bebauten und versiegelten Bereichen sowie mit den vorhandenen Waldbereichen, sonstigen Gehölzstrukturen und genutzten Freiflächen bedeuten.

6.5 Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung innerhalb des Bebauungsplan-gebietes

Zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen auf die Schutzgüter sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Zur Vermeidung von Abflussspitzen wird das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser gesammelt und vor Ort versickert.

Die geplanten Verkehrsflächen werden im Fußgängerbereich mit wasserdurchlässigen Materialien gebaut.

Von der Planung betroffene Pflanzenarten der Roten Liste werden zur späteren Wiederansiedlung gesichert.

Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse erfolgt die Rodung der Gehölze und Räumung des Baufeldes in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar und die Abrissarbeiten der Gebäude finden zwischen dem 15. August bis 30 September statt.

Der Waldcharakter und die Eingrünung bleiben durch die Festsetzungen des Baumbestandes in den Grünflächen weitgehend erhalten.

b) Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß Eingriffsbilanzierung sind folgende Ausgleichsflächen und -maßnahmen erforderlich:

Im Einzelnen sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

... im Geltungsbereich

Gesicherte Pflanzenarten der Roten Liste werden auf geeigneten Standorten wiederangesiedelt.

Der Verlust von gem. Baumschutzsatzung geschützten Bäumen wird durch die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen ausgeglichen.

Zum Erhalt des Lebensraumpotenzials für Fledermäuse und Brutvögel werden Ersatzquartiere und Nistkästen an vorhandenen Gebäuden bzw. Großbaumbestand angebracht.

... außerhalb des Plangebietes

Der Verlust von Bruthabitaten der im Planungsraum freibrütenden Vogelarten und der Jagdreviere für Fledermausarten wird durch die Anlage von Gehölzen mit standortgerechten Arten und Sukzessionsflächen mit aufkommendem Gehölzaufwuchs und extensiv genutzten Grünland kompensiert.

Die Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild erfolgt im Zusammenhang mit den übrigen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und mit dem Waldersatz nach Landeswaldgesetz multifunktional.

Zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe durch Bodenversiegelung werden insgesamt 2,3 ha Wald aufgeforstet.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan steht im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes „Priwall-Waterfront“. Die Realisierung ist nur an diesem Standort an der Travemündung in Ostseegenähe möglich. Andere Varianten können daher nicht betrachtet werden.

Die Hansestadt Lübeck hat es sich zum Ziel gesetzt, die einzigartigen Standortvorteile des nordwestlichen Priwall für familienorientierte Tourismuseinrichtungen zu nutzen. Dieses Ziel wird verfolgt, um die Bettenzahl in Travemünde deutlich steigern zu können, mit der Folge einer besseren Ausnutzung und Stärkung/Erweiterung der Infrastruktur sowie einer angestrebten Verlängerung der Saison. Da die zur Verfügung stehenden Flächen auf dem Priwall räumlich begrenzt sind, können nicht alle bisherigen Nutzungen beibehalten werden. Um ein städtebaulich sinnvolles und wirtschaftlich tragfähiges Projekt entwickeln zu können, sind Entscheidungen bezüglich der zum Projekt dazugehörigen Nutzungen und damit verbunden Flächenzuweisungen erforderlich. Die Standortvorteile der unmittelbaren Lage am Wasser – Ostsee und Travemündung – werden durch die naturräumliche Ausstattung mit Wald ergänzt. Um diese Standortvorteile so weit wie möglich zu erhalten, können Nutzungen, die nicht unmittelbar mit dem Tourismus verbunden sind, nicht mehr nachgewiesen werden. Dies betrifft die notwendige Verlagerung von Winterlagerplätzen des Sportboothafens, die außerhalb des Plangebietes erfolgen muss, um die Inanspruchnahme von Waldflächen zu minimieren. Im Rahmen der Planungskonzeption wird daher die Anlage eines Winterlagers für Sportboote nur für einen Verein, der ein Erbbaurecht innehat, in räumlicher Nähe zum Sportboothafen nachgewiesen.

6.7 Zusätzliche Angaben

6.7.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen

- siehe Kapitel 3.5 „Gutachten und Fachbeiträge“.

6.7.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Bei der Ermittlung der Eingriffe und der sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen wurden verwendet:

- Hinweise zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Anlage zum Runderlass vom 09.12.2013

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen und Grundlagendaten von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Gesamtlandschaftsplan) und Ergebnisse von Fachgutachten (Biologische Eingriffsbewertung, FFH-Vorprüfungen, Monitoring im Bereich der angrenzenden Ferienhausanlage, Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen) ausgewertet.

In den Fachgutachten wurden die jeweils fachlich üblichen Methoden zur Erfassung und Bewertung herangezogen (z. B. 22. BImSchV., TA Luft, DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“), Hinweise zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Anlage zum Runderlass vom 09.12.2013.

Für die biologische Eingriffsbewertung erfolgte eine Kartierung der Biotoptypen gemäß der Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holstein (LANU 2003). Es wurden die Gefäßpflanzen der aktuellen Roten Liste des Landes Schleswig-Holstein (MIERWALD & ROMAHN 2006) sowie der Bundesrepublik Deutschland (KORNECK et al. 1996) in zwei Komplettbegehungen erfasst. Des Weiteren erfolgte eine Erfassung geschützter Tier- und Pflanzenarten (Brutvögel, Fledermäuse, sonstige streng geschützte Arten).

Im Umweltbericht wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgearbeitet. Die Bewertung erfolgte unter Verwendung der „Hinweise zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Anlage zum Runderlass vom 09.12.2013.

Für das Bebauungsplangebiet wurden sämtliche Bäume in einem Kataster erfasst.

Die FFH Vorprüfungen für das Gebiet „Traveförde und angrenzende Flächen“ (2030-392) und für das nach der Vogelschutz-Richtlinie ausgewiesene besondere Schutzgebiet DE-2031-401 „Traveförde“ (EU-Vogelschutzgebiet) wurden jeweils als eigenständige Prüfungen nach den Vorgaben von LAMBRECHT et al. (2004) und in Anlehnung an KIFL et al. 2003a, b durchgeführt.

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation wurden für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ verwendet. Die Bestimmung der erforderlichen Schalldämmmaße erfolgte nach der DIN 4109.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe wurden vor allem die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft - 39. BImSchV vom August 2010 und die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft herangezogen.

Während der Bearbeitung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, Kenntnislücken oder –defizite lagen nicht vor.

6.7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Überwachung im Sinne des § 4c des Baugesetzbuches dient dazu, die prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu überprüfen, um in der Lage zu sein, bei unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Überwachung kann sich nur auf unvorhergesehene Auswirkungen erstrecken, wenn sie nach Art und Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Es ist also nur auf die Umweltauswirkungen abzustellen, bei denen innerhalb dieses Umweltberichts eine Prognoseungenauigkeit besteht.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen für den Schutz und die Entwicklung von Pflanzenarten der Roten Liste und die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel werden durch ein „Bio-Monitoring“ überprüft.

Die Inanspruchnahme von Lebensräumen, Bodenversiegelung, Veränderung des Landschaftsbildes bedürfen keiner nachträglichen Überprüfung

6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die allgemeinverständliche Zusammenfassung erfolgt nach Abstimmung der Inhalte des Umweltberichtes.