

BEGRÜNDUNG

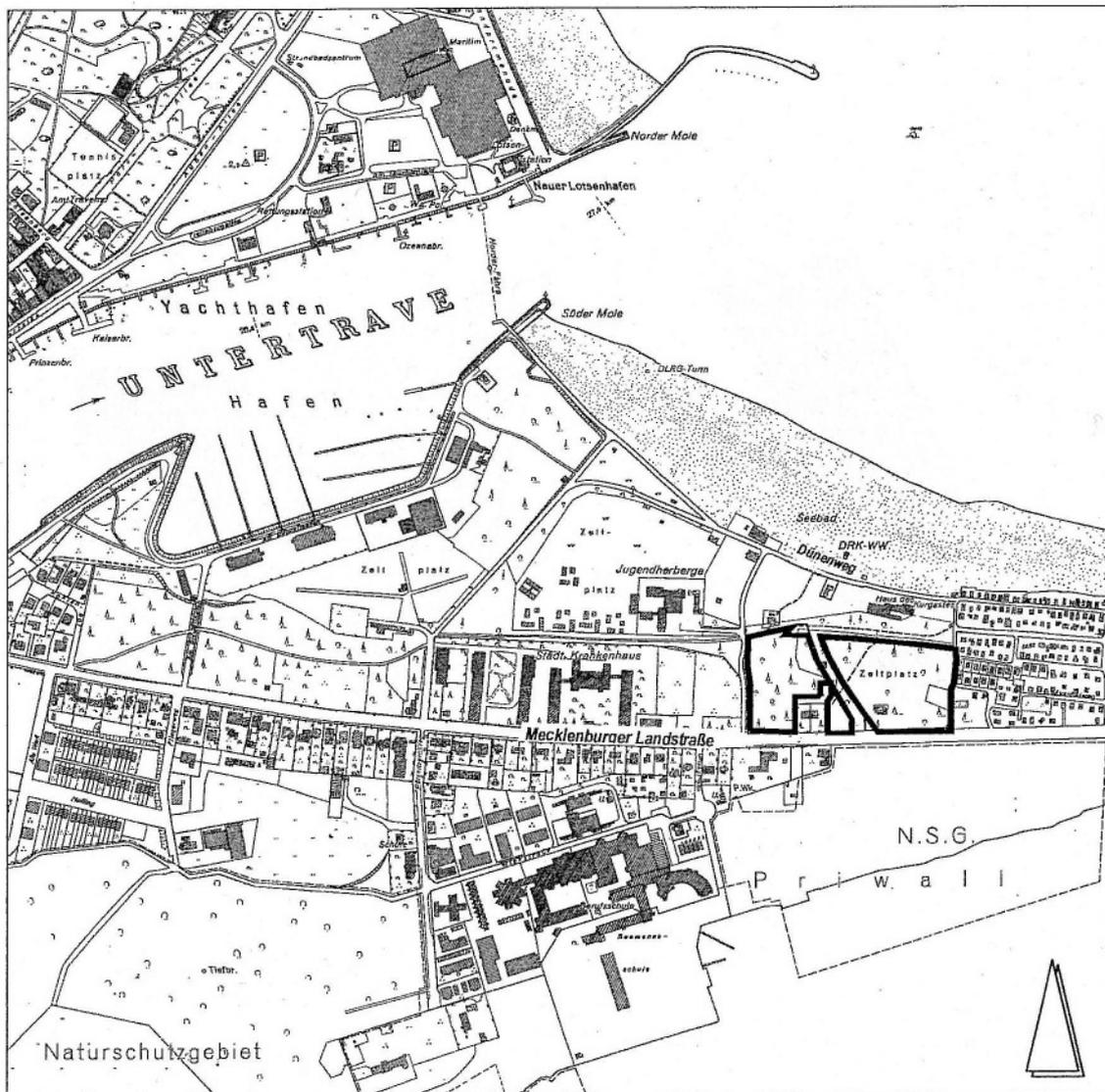
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 33.04.00
Gewerbliche Ferienhausanlage Priwall, Teilbereich II – Dorf 2 und Dorf 3

Fassung vom Juli 2006

Satzungsbeschluss

Diese Begründung enthält den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB.

Übersichtsplan



B E G R Ü N D U N G

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 33.04.00
Gewerbliche Ferienhausanlage Priwall, Teilbereich II – Dorf 2 und Dorf 3**

Fassung vom Juli 2006

Satzungsbeschluss

Diese Begründung enthält den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB.

I. Teil – Städtebaulicher Teil Seite 2

II. Teil – Umweltbericht Seite 24

**Anlage: Grünordnungsplan
 Vorhaben- und Erschließungsplan (Plan 1 – 3)**

Vorhabenträger:

Projektgesellschaft Priwall Strand mbH
Pinneberger Straße 39
25462 Rellingen

Verfasser:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Büro für Landschaftsarchitektur
Dipl.-Ing. Mareile Ehlers
Spillerstraße 5
23564 Lübeck

I. Teil – Städtebaulicher Teil

1.	Städtebauliche Vergleichswerte	3
1.1	Flächenwerte Dorf 2	3
1.2	Flächenwerte Dorf 3	3
2.	Plangebiet	4
3.	Städtebauliche Ausgangssituation	5
3.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
3.2	Planungsrechtliche Situation und Verfahren	5
3.3	Ziele der Raumordnung	7
3.4	Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	8
4.	Planungsgrundsätze	8
5.	Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Teilbereich II / Dörfer 2 und 3	9
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
5.2	Höhenlage	10
5.3	Bauweise	10
5.4	Nebenanlagen und Stellplätze	10
5.5	Verkehrerschließung	10
5.6	Stellplätze	11
5.7	Flächen für Aufschüttungen innerhalb der Grünflächen G 1 und G 3	14
5.8	Flächen, die dem Hochwasserschutz dienen	14
5.9	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	15
5.10	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	15
5.11	Grün- und Freiflächen	16
5.12	Hochwasserschutz	17
5.13	Waldumwandlung	18
5.14	Gestaltungsvorschriften	18
5.15	Altlasten	19
5.16	Abfallbeseitigung	19
5.17	Flächen mit Gehrechten	19
5.18	Hinweise zu Belangen des Schiffsverkehrs	19
6.	Umweltbericht	20
7.	Kosten und Finanzierungen	20
8.	Übersichtsplan	21
9.	Städtebauliches Gesamtkonzept	22

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte Dorf 2

- Ferienhausgebiete			
SO 1	=	2.433 m ²	
SO 2	=	3.812 m ²	
SO 3	=	1.092 m ²	
Summe	=	7.337 m ²	= 0,73 ha
- Straßenverkehrsflächen			
Verkehrsberuhigte Bereiche	=	820 m ²	
Geh- und Radweg	=	179 m ²	
Summe	=	999 m ²	= 0,10 ha
- Öffentliche Grünflächen	=	6.822 m ²	= 0,68 ha
Summe Dorf 2	=		1,51 ha
geplante Ferienhäuser			ca. 13
beabsichtigte Ferienkapazität			ca. 88 Betten

1.2 Flächenwerte Dorf 3

- Ferienhausgebiete			
SO 1	=	3.943 m ²	
SO 2	=	2.213 m ²	
SO 3	=	2.410 m ²	
SO 4	=	755 m ²	
SO 5	=	3.247 m ²	
Summe	=	12.568 m ²	= 1,26 ha
- Straßenverkehrsflächen			
Verkehrsberuhigte Bereiche	=	1.552 m ²	
Geh- und Radweg	=	69 m ²	
Summe	=	1.621 m ²	= 0,16 ha
- Öffentliche Grünflächen	=	3.347 m ²	
- Private Grünflächen	=	554 m ²	
Summe	=	3.901 m ²	= 0,39 ha
Summe Dorf 3	=		1,81 ha
geplante Ferienhäuser			ca. 27
beabsichtigte Ferienkapazität			ca. 182 Betten
Summe Dorf 2	=	1,51 ha	
Summe Dorf 3	=	1,81 ha	
Gesamtsumme	=	3,32 ha	

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 33.04.00, Gewerbliche Ferienhausanlage Priwall, Teilbereich II – Dorf 2 und 3 wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan für den Teilbereich I sowie einen Gehölzstreifen und ehemals für Camping genutzte Flächen,
- im Westen durch die Verkehrsfläche zur Anbindung des Dünenweges an die Mecklenburger Landstraße,
- im Osten durch die vorhandene Wochenendhaussiedlung,
- im Süden durch die Mecklenburger Landstraße.

Die Fläche für das Dorf 2 im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 33.04.00, Teilbereich II, beträgt 1,51 ha. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 15/96 und 15/132 der Flur 1 der Gemarkung Trave und Dassower See der Hansestadt Lübeck.

Die Fläche für das Dorf 3 im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 33.04.00, Teilbereich II, beträgt 1,81 ha. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 15/132 der Flur 1 der Gemarkung Trave und Dassower See der Hansestadt Lübeck.

Zwischen den Dörfern 1 und 2 ist ein Bereich vorhanden, der planungsrechtlich im Bebauungsplan für den Teilbereich I – Dorf 1 – geregelt wird.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Teilbereich II für die Dörfer 2 und 3 ist ein Teil des Gesamtbereich für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der gewerblichen Ferienhausanlage auf dem Priwall, bestehend aus den Dörfern 1 – 6. Es handelt sich um den südöstlichen Bereich des Gesamtkonzeptes, das Flächen zwischen der Mecklenburger Landstraße und den Dünenweg beinhaltet. Das Gesamtkonzept umfasst das Gelände der Jugendfreizeitstätte, den Zeltplatz des Kurbetriebes Travemünde sowie das Gelände des Priwall Campings. Der Bebauungsplan für den Teilbereich II berücksichtigt nur den südöstlichen Teil des Gesamtkonzeptes. Für die Vorbereitung und Realisierung des Gebietes des Teilbereiches II kann dabei auf Voraussetzungen im Zusammenhang mit der Realisierung des Teilbereiches I, die zwingend erforderlich sind, zurückgegriffen werden.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Seine Bedeutung als Seebad „auf der anderen Seite von Travemünde“ erlangte der Priwall ab der Mitte des 19. Jahrhunderts. Er ist heute - als Teil von Travemünde - Seeheilbad.

Der nördliche Priwall ist weitgehend bebaut; neben Wohnbebauung befinden sich hier unterschiedliche Einrichtungen und Nutzungen des Fremdenverkehrs und der Erholung. Im Bereich des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung sind dies: die Jugendfreizeitstätte, die Campingplätze, eine Wochenendhaussiedlung, eine Minigolfanlage und die Gebäude des ehemaligen Priwall-Krankenhauses. In 2 der Gebäude ist das Außenmagazin der Stadtbibliothek Lübeck untergebracht.

Der ab 1860 angepflanzte, durchgehende Waldstreifen nördlich der Mecklenburger Landstraße ist noch in Teilen erhalten.

Die Priwall-Halbinsel ist eine anthropogen überformte, ehemalige Strandwall-Ebene. Die ursprünglich charakteristische Küstenlandschaft der Ostsee wurde durch umfangreiche Aufspülungen mit Sand zu Beginn des 20. Jahrhunderts stark überformt. Das betrifft auch das Plangebiet. Der Priwall bildet den Abschluss der buchtenreichen Traveförde bis zur offenen Ostsee. Die Halbinsel ist allseits von Wasserflächen umgeben und nur durch einen Nehrungshaken mit dem Land verbunden. Die natürliche Küstendynamik ist weiterhin aktiv. Küstenparallele Strömungen in Richtung Travemünde verschieben die Küstenlinie kontinuierlich seewärts. Der Priwall liegt im Überschwemmungsgebiet von Ostsee und Trave.

Die Flächen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Teilbereich II (Dörfer 2 und 3) sind im Flächennutzungsplan bisher als Sondergebiete, die der Erholung dienen, Campingplatz, (gemäß § 10 BauNVO) und im südwestlichen Bereich als Waldflächen ausgewiesen. Die Straßenverkehrsfläche zur Anbindung des Dünenweges an die Mecklenburger Landstraße ist im südlichen Bereich nicht gesondert im Flächennutzungsplan berücksichtigt, sondern als Bestandteil der Waldfläche belassen. Dies ist auf der Ebene der partiellen Schärfe des Flächennutzungsplanes auch ausreichend.

3.2 Planungsrechtliche Situation und Verfahren

Für die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für den Teilbereich II der gewerblichen Ferienhausanlage auf dem nördlichen Priwall für die Dörfer 2 und 3 gelten die Darstellungen des städtebaulichen Konzeptes des Vorhaben- und Erschließungsplanes für die Dörfer 1 bis 6 und angrenzende Flächen als Grundlage. Die Zielsetzungen entsprechen auch dem Masterplan Priwall. Damit wird besonders der angestrebten Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Erholungstourismus, mit besonderer Berücksichtigung von Familien, Rechnung getragen.

Das ca. 13 ha große Gesamtgebiet des Vorhabens liegt zwischen Mecklenburger Landstraße und Dünenweg und umfasst das Gelände der Jugendfreizeitstätte, den Zeltplatz des Kurbetriebs Travemünde sowie das Gelände des Priwall-Campings. Der Teilbereich II betrachtet nur den südöstlichen Teil des Gesamtgebietes. Das Dorf 2 nimmt dabei eine Größe von ca. 1,51 ha ein. Das Dorf 3 nimmt eine Größe von ca. 1,81 ha ein. Die geplante gesamte Ferienhausanlage soll zukünftig insgesamt etwa 135 Häuser in sechs Bauabschnitten, bestehend aus sechs Dörfern, berücksichtigen. Träger des Vorhabens ist die Projektgesellschaft Priwall Strand mbH mit den Partnern Planet-Haus GmbH, Rellingen, der Bauträgersgesellschaft IHB Wismar sowie der Glücksbürger Consulting Group. Ein weitergehendes Angebot an Freizeiteinrichtungen ist nicht vorgesehen.

Neben dem Plangebiet für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 33.04.00 für den Teilbereich II, Dörfer 2 und 3, wird außerhalb des Geltungsbereiches das Gesamtvorhaben und die Gesamterschließung dargestellt. Zur plausiblen Darstellung werden erforderliche angrenzende Flächen mit einbezogen. Die zukünftigen Vorhabenbezogenen Bebauungspläne werden für die einzelnen Bauabschnitte, Dörfer 1 bis 6, die in der Planzeichnung dargestellt sind, gesondert entwickelt.

Der parallel zu erarbeitende Grünordnungsplan und der Umweltbericht zur Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB beziehen sich jeweils auf die gesamtheitliche Planung. Die Unterlagen des Grünordnungsplanes sind so aufbereitet, dass die Aussagen jeweils für die einzelnen Dörfer getrennt für die Bearbeitung und Beurteilung herausgezogen werden können, zum Beispiel der Eingriffsumfang und der Ausgleichsbedarf, jeweils dorfabschnittsbezogen.

Im Parallelverfahren von F-Plan-Änderung und vorhabenbezogener Bebauungsplanung wird eine gemeinsame Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht wird für beide Verfahrensebenen genutzt und behandelt die vorhersehbaren, erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens in einer der Bebauungsplanung angemessenen Aussageschärfe. Sowohl die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Teilbereich II für die Dörfer 2 und 3 als auch die Vorhabenbezogenen Bebauungspläne der angegliederten Teilbereiche sowie der Grünordnungsplan zum Gesamtkonzept nehmen Bezug auf die Ausführungen des Umweltberichtes in seiner vollständigen Fassung.

Eine wichtige Grundlage des Umweltberichts ist der zugehörige Grünordnungsplan. Mit diesem bekannten Planungsinstrument werden vorrangig die landschaftsgestalterischen Aspekte behandelt. Die Eingriffs- / Ausgleichsermittlung wird dorfbezogen im gesamtheitlichen Grünordnungsplan bearbeitet. Sie wird so aufbereitet und gegliedert, dass sie - vorbehaltlich geringfügiger Anpassungen und Nachbilanzierungen – im Verfahren für die nachfolgenden B-Pläne der einzelnen Bauabschnitte verwendbar ist. So nimmt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Teilbereich II, für die Dörfer 2 und 3, nur Bezug auf die erforderlichen Ausgleichsregelung für die betroffenen Teilbereiche.

Für das von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck im April 2005 beschlossenen Masterplan formulierte Planungsziel einer Fremdenverkehrsentwicklung auf dem Priwall kommen keine anderweitigen Standorte in diesem Bereich als vernünftige Alternativen in Frage. Die Standortwahl wird begründet durch Beschlüsse der Hansestadt Lübeck, die auf die Fremdenverkehrsentwicklung gemäß Zielsetzung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes zielen. Auf dem Priwall selbst bestehen keine Möglichkeiten, auf anderen Standorten eine Ferienhausanlage in der geplanten Absicht zu errichten. Die Bereiche des LSG lassen die Errichtung einer Ferienhausanlage an Alternativstandorten auf dem Priwall nicht zu. Die Einbeziehung des Standortes des Priwall-Krankenhauses, der sich unmittelbar am südwestlichen Bereich der Ferienhausanlage befindet, ist nicht möglich. Es ist ein Gebäude, das unter Denkmalschutz steht und mit seiner vorhandenen baulichen Hülle genutzt wird. Deshalb wurde der Standort des Priwall-Krankenhauses nicht für die Entwicklung einer Ferienhausanlage der beabsichtigten Art in Anspruch genommen. Aufgrund dessen, dass die Entwicklung einer Ferienhausanlage nur in Nähe der Ostsee möglich ist, gibt es keine Alternativen zum vorhandenen Standort. Alternativen in anderen Bereichen der Hansestadt Lübeck gibt es aufgrund der fehlenden Ostseelage nicht. Eine Überprüfung der Entwicklungsziele für den Fremdenverkehr in der Hansestadt Lübeck hat auch in Bezug auf den Masterplan Priwall keine neuen Erkenntnisse ergeben, so dass grundsätzlich keine anderen Standorte mit der geforderten direkten Zuordnung zum Ostseestrand in Betracht gezogen werden konnten. Innerhalb des Plangebietes wurden die Umweltbelange im Rahmen der festgelegten baulichen Dichte und Ausnutzung des Gebietes optimiert. Im Umweltbericht ist eine Status-quo-Prognose enthalten. Diese Null-Variante, Aussage über den antizipierten Zustand von Natur und Landschaft bei Nichtdurchführung der Planung, geht

in der Prognose dabei von einer unveränderten, saisonalen Freizeitnutzung des Gebietes (Camping, Jugendfreizeitstätte, Erholung) und einer ebenfalls unveränderten landschaftlichen Situation aus. Der prognostizierte Zustand entspricht damit dem Bestand mit den im Umweltbericht festgestellten Werten, aber auch Defiziten, insbesondere was das Landschaftsbild betrifft. Dabei ist zu beachten, dass die aus Naturschutzsicht wertbestimmenden nährstoffarmen und nur extensiv genutzten Gesamtstandorten in ihrem Bestand keineswegs gesichert sind und zum Beispiel durch eine einfache Düngung bei der laufenden Grünflächepflege unmittelbar gefährdet wären. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen hingegen Erhalt und Schaffung der dynamischen Mager- und Trockenstandorte innerhalb der Bebauung.

Weitergehende städtebauliche oder infrastrukturelle Maßnahmen, zum Beispiel am ehemaligen Priwall-Krankenhaus oder an der Mecklenburger Landstraße sind nicht Gegenstand dieses Umweltberichts. Zur Aufhebung der aktuellen, zweckbestimmten Ferien- und Erholungseinrichtungen im Plangebiet (Camping, Jugendfreizeitstätte, Minigolfanlage) und zu möglichen Ersatzstandorten für diese Nutzungen wird auf die Beschlüsse der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck verwiesen.

Bei dem Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Teilbereich II für die Dörfer 2 und 3 handelt es sich um einen Teilbereich des Änderungsbereiches für die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck.

Im gültigen Landschaftsplan von 1989 ist der Geltungsbereich der Änderung entsprechend des zzt. gültigen F-Planes als Siedlungsfläche, als Sonderbaufläche, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz sowie als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Der Entwurf zum Gesamtlandschaftsplan für die Hansestadt Lübeck ist zzt. Im Aufstellungsverfahren. Der Entwurf des Gesamtlandschaftsplanes sieht wie die, für den B-Plan erforderliche F-Planänderung, für diesen Bereich eine Freizeitanlage vor. So dass grundsätzlich inhaltlich von einer Übereinstimmung der verschiedenen Planungsebenen ausgegangen werden kann. Aufgrund des Verfahrensstandes für den Gesamtlandschaftsplan ist davon auszugehen, dass sich inhaltlich an den Zielsetzungen nichts ändern wird. Der Landschaftsplan von 1989, derzeit noch gültig, ist nicht die maßgebliche Grundlage für die Flächennutzungsplanänderung und das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes gewesen. Die geplanten Zielsetzungen der landschaftlichen Entwicklung werden in dem, in Aufstellung befindlichen Gesamtlandschaftsplan dargestellt. Das Aufstellungsverfahren ist soweit abgeschlossen, dass zzt. nur noch die abschließende Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck aussteht und mit der in naher Zukunft gerechnet werden darf.

3.3 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (Schleswig-Holstein Ost, Kreisfreie Stadt Lübeck, Ostholstein) stellt für den gesamten Priwall einen Ordnungsraum für Tourismus und Erholung dar. Als Grundsatz sollen in diesen Räumen vorrangig Qualität und Struktur des touristischen Angebotes verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt und der Aufbau neuer touristischer Angebote auch im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebotes gefördert werden. Der Regionalplan ist in enger Abstimmung mit der Arbeitsgruppe „Entwicklungskonzept Region Lübeck – ERL – aufgestellt worden. Das Projekt „Ferienhausanlage Priwall“ wurde in der Sitzung der Arbeitsgruppe Region Lübeck am 20.09.2005, an der auch eine Vertreterin der Landesplanung teilgenommen hat, vorgestellt. Das Vorhaben wird von allen Seiten befürwortet. Damit ist ein gesondertes Raumordnungsverfahren nicht erforderlich.

3.4 Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 33.04.00, Gewerbliche Ferienhausanlage Priwall, Teilbereich II – Dorf 2 und 3, besteht aus:

- Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan (als Anlage) sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

Der Bereich für die Dörfer 2 und 3 ist Teil des städtebaulichen Konzeptes des Vorhaben- und Erschließungsplanes für die Dörfer 1 bis 6 und angrenzende Flächen. Das städtebauliche Gesamtkonzept ist außerhalb des Plangebietes mit Abgrenzung der einzelnen Dörfer dargestellt. Die Begründung enthält einen Umweltbericht. Begleitend zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan für das Gesamtkonzept erstellt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nimmt Bezug auf den Gesamtumweltbericht und den Gesamtgrünordnungsplan für das Vorhaben.

4. Planungsgrundsätze

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Teilbereich II für die Dörfer 2 und 3 wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen für die Errichtung eingeschossiger Ferienhäuser zu schaffen.

Allgemeine Planungsziele:

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung für die Errichtung gewerblich betriebener Ferienhäuser bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2.
- Erweiterung der vorhandenen Anbindung an die Mecklenburger Landstraße als Hauptzufahrt.
- Erhalt bestehender Gehölzstrukturen, soweit mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar.
- Entwicklung der gewerblichen Ferienhausanlage, Teilbereich II für die Dörfer 2 und 3 - als Teil der Gesamtanlage, bestehend aus 6 Dörfern, wobei die Gesamtferienhausanlage in einen östlichen und einen westlichen Teil gegliedert ist. Zum östlichen Teil zählen die Dörfer 1, 2 und 3, zum westlichen Teil zählen die Dörfer 4, 5 und 6.
- Berücksichtigung von Ferienhäusern unterschiedlicher Größe in den einzelnen Dörfern.
- Gestaltung des Erschließungskonzeptes, dass keine Durchfahrten möglich sind.
- Verkehrsberuhigung durch die Anlage von Stichstraßen.
- Herstellung einer Stellplatzanlage an der Hauptzufahrt für die Besucher und Gäste der Ferienhausanlage am Eingang in Dorf 2.
- Unmittelbar südlich der Stellplatzanlage ist ein Anmeldegebäude für die Dörfer 1 bis 6 vorgesehen.
- Begrenzung der Zufahrt durch Beschränkung der Ferienhausanlage. Um eine beruhigte Ferienhausanlage zu entwickeln, ist zukünftig die Herstellung einer

Schrankenanlage vorgesehen (in der Planstraße Nr. 752), so dass nur ein beschränkter Nutzerkreis die Zufahrtsberechtigung erhält.

- Befahrbarkeit für Radfahrer und fußläufige Durchgängigkeit des Gebietes für die Öffentlichkeit.

Hinsichtlich der besonderen Art der baulichen Nutzung werden innerhalb des Gebietes Sondergebiete für Ferienhäuser nach § 10 BauNVO und Verkehrs- und Grünflächen berücksichtigt werden.

5. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Teilbereich II - Dorf 2 und 3

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der besonderen Art baulicher Nutzung erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, als Ferienhausgebiet nach § 10 Abs. 4 BauNVO. Es ist Ziel, die Zulässigkeit von Ferienhäusern zu regeln, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung, für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Ziel der Planung ist die Errichtung einer ganzjährig betriebenen, gewerblichen Ferienhausanlage. Um eine zu starke bauliche Verdichtung auszuschließen, wird die Grundflächenzahl mit 0,2 festgesetzt.

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird von § 12 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht, wonach über die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB andere Regelungen mit aufgenommen werden können.

Derzeit ist innerhalb des Bebauungsplanes die Errichtung von ca. 13 Ferienhäusern innerhalb Dorf 2 und von ca. 27 Ferienhäusern innerhalb von Dorf 3 vorgesehen. Innerhalb des Gesamtbereiches der Ferienhausanlage sind Ferienhäuser in dänischer Bauweise vorgesehen. Der Katalog zulässiger Gebäude ist im Text (Teil B) enthalten. Es handelt sich dabei um folgende Gebäudetypen:

Mars 68 S,
Mars 77 S,
Mars 92 SW,
Jupiter 91 SW,
Jupiter 109 SW,
Venus 135 SWG,
Venus 155 Wellness,
Neptun 192 Poolhaus,
Neptun 214 Pool-Wellnesshaus.

Hausanzahl und Haustypen können noch modifiziert werden, sofern sie im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zulässig sind.

Darüber hinaus wird eine Regelung getroffen, wonach ausnahmsweise auch andere Typen für Ferienhäuser errichtet werden können, sofern die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung als Obergrenze eingehalten werden.

Eine allgemeine Übersicht zu den Haustypen und die beabsichtigte Lage ist Gegenstand dieser Begründung.

5.2 Höhenlage

Die Einfügung der Bebauung in die städtebauliche Umgebung soll durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe gesichert werden. Eine Sockelhöhe wird nicht definiert. Für die Höhenlage wird als Bezugspunkt im Gelände für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss eine Höhe von 2,50 m über NN bzw. 3,00 m über NN, jeweils baugebietsbezogen, festgelegt. Damit wird den Anforderungen des Hochwasserschutzes für bewohnte Räume nicht abschließend Rechnung getragen, eine Schutzhöhe von 3,50 m üNN für Wohn-/ Schlafräume einzuhalten. Deshalb wird festgesetzt, dass innerhalb der Grünflächen G 1 und G 3 Flächen für den Katastrophenschutz herzustellen sind, die eine Höhe von 3,50 m über NN aufweisen. Aufgrund der vorhandenen Höhenlage ergibt sich nicht die Möglichkeit, die Anforderungen des Hochwasserschutzes mit den geforderten 3,50 m vollständig zu erfüllen. Deshalb wird diese Art der Regelung zur Höhenlage bzw. an den Anforderungen des Hochwasserschutzes getroffen.

Die weiche Einbindung der Gebäude ist durch Modellierung des Geländes in dünenartige Ausgestaltung vorgesehen. Die Traufhöhen der beabsichtigten Gebäude liegen im Maximum bei etwa 3,00 m. Die Firsthöhen liegen bei etwa 4,50 m. Um einen entsprechenden Spielraum für die spätere Ausgestaltung des Baugebietes im Rahmen eines Angebotes offen zu halten, werden die Traufhöhe mit maximal 3,50 m und die Firsthöhe mit maximal 5,00 m über dem Bezugspunkt festgelegt.

5.3 Bauweise

Innerhalb des Gebietes ist die Errichtung von freistehenden eingeschossigen Gebäuden mit flachgeneigtem Dach vorgesehen. Die Gebäude sind in Holzbauweise in dänischem Stil vorgesehen. Alle Häuser sollen mit einer Sauna und größere Häuser mit einem Poolbereich vorgesehen werden.

5.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist je Grundstück die Errichtung von 1 - 2 Stellplätzen erforderlich. Darüber hinaus ist am Eingang der gewerblich betriebenen Ferienhausanlage (am Eingang in Dorf 2) eine private Stellplatzsammelanlage mit etwa 32 Stellplätzen vorgesehen, die den Besuchern der Ferienhausanlage dienen soll. Die Stellplatzanlage dient für den Bedarf, der sich insgesamt aus den Dörfern 1 bis 6 ergibt. Mit Errichtung dieser Stellplatzanlage wird der Bedarf an Stellplätzen abgesichert.

Um eine harmonische Gesamtgestaltung auch dauerhaft zu sichern, werden innerhalb des Gebietes Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze ausgeschlossen. Diese Anlagen werden nicht als erforderlich betrachtet.

5.5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die Anbindung an die Mecklenburger Landstraße. Die vorhandene straßenseitige Anbindung soll genutzt werden. Die bereits vorhandene Verkehrsfläche wird als Straße (Planstraße 752) mit einseitig begleitendem Gehweg ausgebaut. Im Zufahrtsbereich von der Mecklenburger Landstraße sind die vorhandenen und bekannten Einzelbäume berücksichtigt. Die Straßen und verkehrsberuhigten Bereiche sind als öffentliche Straßen vorgesehen.

Die der Erschließung des Teilbereiches II für die Dörfer 2 und 3 dienenden Verkehrsflächen, die in Wendeanlagen münden sowie die davon abzweigenden Stichwege, die weitere Häuser erschließen, werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigte Bereiche (gemäß § 42 StVO / VZ 325, 326

StVO), in unterschiedlicher Breite festgesetzt. Die Hauptzufahrten innerhalb der Ferienhausanlage (Planstraßen A), die öffentlich ausgebildet werden, sind in einer Breite von 6,25 m vorgesehen. Sie münden jeweils in Wendeanlagen von 12 m Durchmesser. In nördlicher Richtung davon zweigen zwei untergeordnete Erschließungsstichwege in einer Breite von 4,75 m ab (Planstraßen B). Von den Planstraßen A und B ist jeweils ein Bereich von 1,00 m zur Aufnahme und zur Versickerung von Regenwasser aus dem öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Innerhalb des Dorfes 2 ist gegenüber der Stellplatzanlage die Herstellung eines Anmeldegebäudes mit einer kontrollierten Zufahrt zur privaten Sammelstellplatzanlage für die Dörfer 1 bis 6 vorgesehen. Die Schrankenanlage ist im Teilbereich I geregelt.

Neben den vorhandenen und zu erhaltenden West-Ost-Wegeverbindungen des Dünenweges und der Mecklenburger Landstraße wird ein weiterer Geh- und Radweg etwa mittig in West-Ost-Richtung vorgesehen. Ein Teil dieses Weges ist innerhalb des Plangebietes zwischen den Baugebietes SO1 F und SO2 F des Dorfes 3 Gegenstand der Festsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Damit wird zwar nicht der ursprüngliche Verlauf des Geh- und Radweges in das Konzept aufgenommen, jedoch wird dem Bedürfnis eines vielfältigen Wanderwegenetzes Rechnung getragen werden können. Darüber hinaus wird ein Geh- und Radweg auch in Nord-Süd-Richtung zwischen den Dörfern 2 und 3 vorgesehen. Dieser ist im Bebauungsplan für den Teilbereich I festgesetzt, um eine weitere Möglichkeit für das Durchwandern zu eröffnen.

Die zwischen den Dörfern 2 und 3 gelegene Fläche, die Bestandteil des Teilbereiches I des Bebauungsplanes ist, dient für die Anbindung von Grundstücken (ist im Bereich südlich der Planstraße A als Planstraße 757 vorgesehen), als Geh- und Radwegeverbindung und als Fläche für die Aufnahme von Leitungen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr entspricht zur Zeit den Standards des 2. Regionalen Nahverkehrsplanes (2. RNVP) der Hansestadt Lübeck.

5.6 Stellplätze

Grundlage für die Entwicklung der Gewerblichen Ferienhausanlage auf dem Priwall ist der im April 2005 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene Masterplan Priwall sowie das Verkehrskonzept „Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen zum Entwicklungskonzept Priwall“ vom Mai 2005. Innerhalb des Plangebietes für den Teilbereich II wird der Bedarf an erforderlichen Stellplätzen auf den Grundstücken jeweils selbst abgedeckt. Je nach Haustyp werden 1 – 2 Stellplätze auf den Grundstücken hergestellt. Die Straßenverkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, sind so ausgebaut, dass eine ungehinderte Zufahrt zu den Grundstücken und Stellplätzen erfolgen kann.

Innerhalb des Baugebietes werden keine gesonderten Parkplätze für die öffentliche Nutzung vorgesehen. Innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist an der Zufahrt von der Mecklenburger Landstraße im Dorf 2 eine Gemeinschaftsstellplatzanlage für Besucher und Gäste der Ferienanlage vorgesehen. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu gestalten, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Die Stellplatzanlage dient der Aufnahme von Fahrzeugen der Dörfer 1 bis 6.

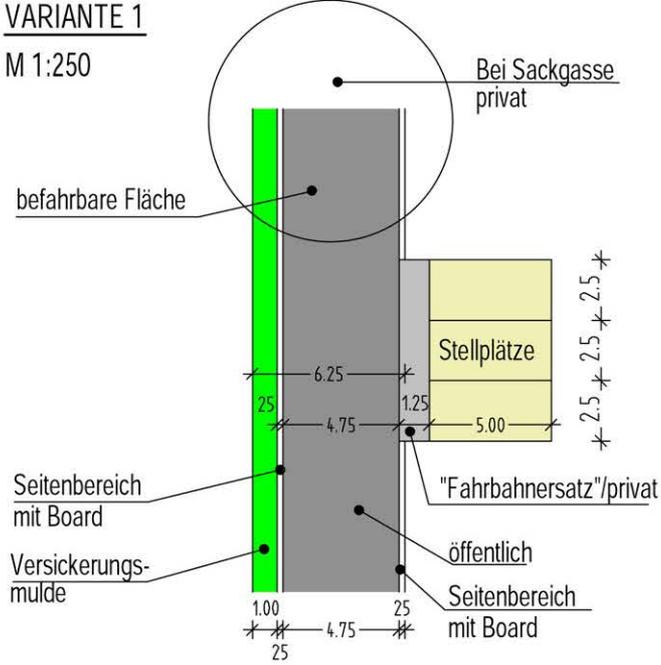
Die Sammelstellplatzanlage dient zur Bereitstellung von Stellplätzen für die Besucher und Gäste der gesamten Ferienhausanlage. Parkplätze für die Strandbesucher werden im Rahmen dieser Planung der Ferienhausanlage nichtberücksichtigt. Hierfür sind im Masterplan der Hansestadt Lübeck andere Flächen vorgesehen, die den ruhenden Verkehr für die Strandbesucher abdecken sollen. Im Gebiet der Ferienhausanlage wird

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33.04.00 GEWERBLICHE FERIENHAUSANLAGE PRIVALL

Prinzipiskizze für Anordnung von Stellplätzen
an 6,25 m breiter Straße

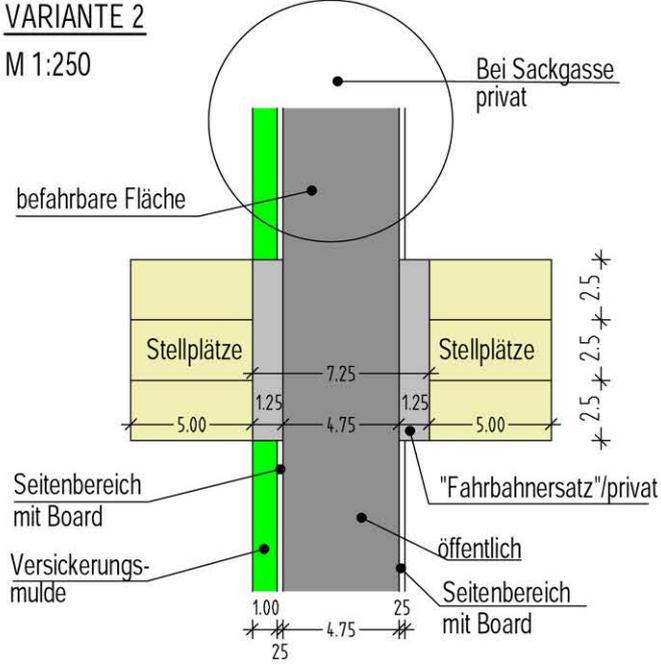
VARIANTE 1

M 1:250



VARIANTE 2

M 1:250

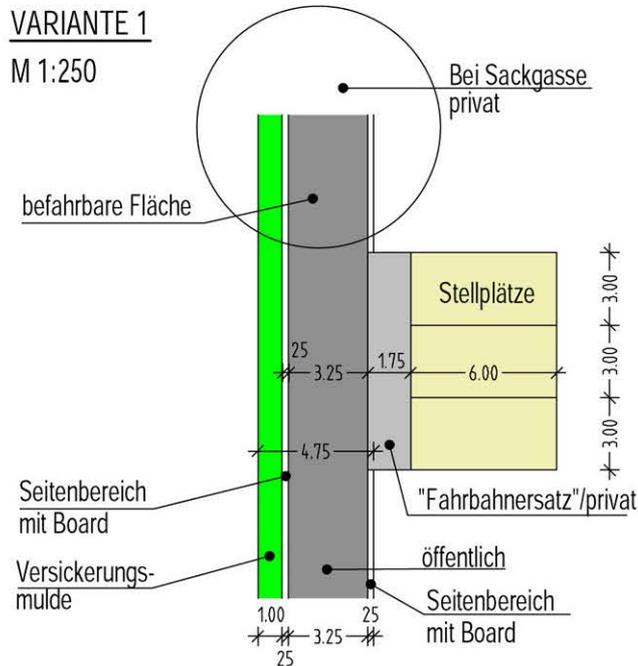


VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33.04.00 GEWERBLICHE FERIENHAUSANLAGE PRIWALL

Prinzipiskizze für Anordnung von Stellplätzen
an 4,75 m breiter Straße

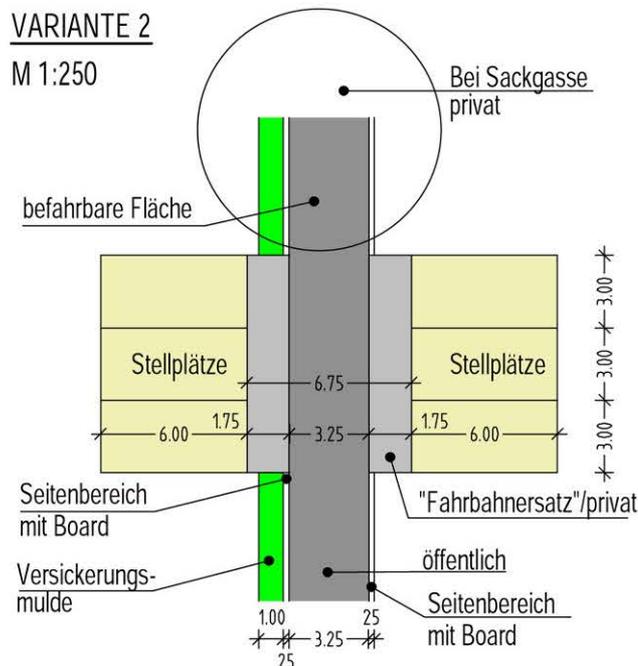
VARIANTE 1

M 1:250



VARIANTE 2

M 1:250



nur der Eigenbedarf berücksichtigt. Der Bedarf an notwendigen Stellplätzen für die einzelnen Ferienhausbesucher ist auf dem jeweiligen Grundstück gesichert.

Für die Bedienung der Stellplätze auf den Privatgrundstücken der SO F-Gebiete werden Prinzipskizzen beigefügt, die die Möglichkeiten der Anfahrt von der 4,75 m breiten bzw. 6,25 m breiten Zufahrtsfläche berücksichtigen. Die Anforderungen, die dort dargestellt sind, sind bei der Ausführung der Stellplätze auf den Privatgrundstücken zu beachten.

Die in der Prinzipskizze als Fahrbahnersatz/privat gekennzeichneten Flächen vor den Stellplätzen sollen angeschrägt werden, damit eine gute Erreichbarkeit der Stellplätze gesichert wird. Zur Sicherung der Umsetzung dieser Zielsetzung ist eine Festsetzung im Text Teil B zur Lage von Stellplätzen bei Senkrechtaufstellung zur Straße berücksichtigt. Um ausreichende Zufahrtsbreiten zu den Stellplätzen zu gewährleisten wird geregelt, dass Stellplätze bei Senkrechtaufstellung zur Straße in Mindestabständen von 1,25 m zur befestigten Fahrbahnfläche bei 4,75 m breit befestigten Fahrbahnflächen und von 1,75 m bei 3,25 m breit befestigten Fahrbahnflächen zu errichten sind. Damit kann eine Zufahrt von 6,0 m zu den Stellplätzen gewährleistet werden.

5.7 Flächen für Aufschüttungen innerhalb der Grünflächen G 1 und G 3

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen G 1 und G 3 sind von den dort vorgesehenen Aufschüttungen jeweils mindestens 150 m² mit einer Höhe von mindestens 3,50 m über NN herzustellen.

Die Festsetzung für Aufschüttungen wird insbesondere getroffen, um den Anforderungen an den Hochwasserschutz hinreichend Rechnung zu tragen. Gestalterisch ist innerhalb des gesamten Plangebietes die Ausgestaltung einer Dünenlandschaft vorgesehen. Unter Berücksichtigung dieses Planungsziels können auch die rechtliche Anforderungen zur Regelung des Hochwasserschutzes hinreichend beachtet werden. Es werden Flächen für Aufschüttungen innerhalb der Gebiete und Grünflächen G 3 bzw. G 1 festgesetzt, um den Anforderungen des Hochwasserschutzes Rechnung zu tragen. Innerhalb des Gebietes ist eine Höhe von 3,50 m über NN nicht realisierbar. Es wurde vereinbart, dass wenigstens 2,50 m über NN als Bezugshöhe für die dem Wohnen dienende Räume einzuhalten sind. Unter Berücksichtigung der organisatorischen Klärung der Flucht- bzw. Rettungssituation im extremen Hochwasserfall kann eine Ausnahmegenehmigung erfolgen. Deshalb werden für die Regelung zur Flucht- und Rettungssituation innerhalb der Grünflächen G 1 und G 3 Höhenfestsetzungen für Aufschüttungen mit Mindesthöhen von 3,50 m über NN festgesetzt, um den Anforderungen an den Hochwasserschutz gerecht zu werden. Die Flächen der für den Hochwasserschutz auszubildenden Aufschüttungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) werden gleichzeitig als Flächen umgrenzt, die dem Hochwasserschutz (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) dienen. Da die Aufschüttungen für die Baugebiete notwendig sind, um den Hochwasserschutz zu sichern, werden alle Baugebiete als Flächen umgrenzt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erforderlich sind.

5.8 Flächen, die dem Hochwasserschutz dienen

Die Aufschüttungen innerhalb der Grünflächen G 1 und G 3 werden gleichzeitig als Flächen umgrenzt, die dem Hochwasserschutz dienen. Da die Herstellung der Aufschüttungen zwingende Voraussetzung dafür ist, dass im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung Ferienhäuser mit einer Bezugshöhe weniger als 3,5 m üNN, mit einer Mindesthöhe von 2,5 m üNN als Bezugshöhe für Räume, die dem Wohnen dienen, erforderlich sind, wird eine entsprechende Umgrenzung vorgenommen.

5.9 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Alle Baugebiete werden als Flächen umgrenzt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Weil die Bebauung innerhalb der Ferienhausgebiete nur mit den Belangen des Küstenhochwasserschutzes vereinbar ist, wenn bei den Bauvorhaben die Fundamente und Grundmauern erosionssicher gegründet werden und eine Wohnbelegung (Schlafräume) über 3,50 m üNN liegt oder entsprechende Schutzräume vorgesehen werden oder in zumutbarer Entfernung die Schutzhöhe von 3,50 m üNN nachgewiesen werden kann, werden die Baugebiete entsprechend umgrenzt. Voraussetzung für die Errichtung von Ferienhäusern mit der geplanten Fußbodenhöhe von 2,50 m üNN ist die Errichtung der Aufschüttungen, die die Schutzhöhe von 3,50 m üNN gewährleisten.

Die Stellplatzanlage innerhalb des SO3F-Gebietes wird nicht als Fläche umgrenzt bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, weil es sich um eine private Stellplatzanlage handelt. Der Eigentümer/Betreiber hat in eigener Zuständigkeit für ausreichende Hinweise zum Hochwasserschutz zu sorgen (Beschilderung am Parkplatz, Hinweise in den Häusern).

5.10 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Alle notwendigen Einrichtungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon werden im Rahmen der Erschließung des Gebietes in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern angelegt.

Die Energie und Wasser Lübeck GmbH haben mitgeteilt, dass Elektrizität-, Ergas und Wasserversorgung durch Erweiterung vorhandener Leitungssysteme möglich ist und ein Konzept im Rahmen der Detailplanung nach vorliegendem Energiebedarf erstellt werden kann. Grundstücke, die nicht an der öffentlichen Straße liegen, sind über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu erschließen.

Hinsichtlich der Fernmeldeversorgung ist für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich mitzuteilen.

In der Planzeichnung sind auch Hinweise der Kabel Deutschland Betrieb und Service GmbH & Co.KG Region Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg-Vorpommern berücksichtigt. Die Lage von bekannt gegebenen Breitbandkommunikations(BK)-Anlagen wurde gemäß Bestandsplan übernommen. Die Leitungen verlaufen weitgehend außerhalb des Plangebietes.

Die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers soll durch eine Regenwasserversickerung vor Ort erfolgen. Aufgrund der vorliegenden Baugrundsondierung kann davon ausgegangen werden, dass die Grundstücke versickerungsfähig sind und ausreichend groß bemessen sind, um das anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen. Durch die GRZ von 0,2 ist nur eine geringe Versiegelung möglich. Zur Sicherung der Versickerung auf privaten und auf öffentlichen Flächen wird das Versickerungsgebot textlich festgesetzt, dass das auf den

Grundstücken und auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser dezentral und oberflächennahe z. B. über Mulden-Rigolen-Systeme in den Untergrund zu versickern ist.

Parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan wurde die Möglichkeit der Ableitung anfallenden Oberflächenwassers nach ATV-A138 (Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung e.V.) in Bezug auf die Regenwasserversickerung geprüft. Beispielhaft wurden die Gebäudetypen Pool-Wellness-Haus Neptun 214 und Haus Mars 68S geprüft. Unter Berücksichtigung der k_f -Werte (Durchlässigkeitskoeffizient) 5×10^{-5} ist eine Versickerung möglich. Auf eine gesonderte Festsetzung von Flächen im Plan wird verzichtet, weil hinreichend Grundstücksfläche vorhanden ist, um die erforderliche Versickerungsfläche abzusichern. Die Rohrigolen sind in entsprechender Länge und erforderlicher Zahl im Zuge der Realisierung von Vorhaben herzustellen.

Die Überprüfung der Versickerungsfähigkeit wurde auch für die Straßen vorgenommen. Die Ableitung des anfallenden Regenwassers erfolgt über die Versickerung in den Randbereichen der geplanten Straßen. Die Planstraßen, die als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen sind und die Planstraße Nr. 752 erhalten einseitig ein Mulden-Rigolen-System. Zufahrten sind entsprechend auszustatten, dass die Versickerungsfähigkeit auch weiterhin gegeben ist. Die Breite ist mit 1,0 m und die Tiefe mit 0,2 m vorzusehen. Auf eine Festsetzung zur Versickerung wird verzichtet, weil im Genehmigungsverfahren ohnehin nur eine Versickerung gestattet wird. Die Abnahme anfallenden Oberflächenwassers durch die Entsorgungsbetriebe erfolgt nicht. Deshalb wird im Rahmen der Begründung lediglich darauf verwiesen, dass das auf den Grundstücken und auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser dezentral über Mulden-Rigolen-Systeme in den Untergrund zu versickern ist.

Die Ableitung und Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers soll durch einen Freigefällekanal mit Anschluss an die Trennkanalisation an der Mecklenburger Landstraße erfolgen. Zu diesem Zweck werden auch die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf der Grünfläche an der Mecklenburger Landstraße innerhalb des Teilbereiches I vorgesehen, die über verkehrsberuhigte Fläche und den Geh- und Radweg bis zur HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßE für das Dorf 1 führen. Damit kann ein entsprechender Trassenverlauf gesichert werden.

Für Löschwasserversorgung gelten die Regelungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 vom Juli 1978. Die Löschwasserentnahmestelle ist durch Schilder nach DIN 40066 als Hinweisschild für die Feuerwehr zur Kenntnis zu nehmen. Die Befahrbarkeit der Grundstückszuwegungen ist gemäß DIN 1409 für Feuerwehruzufahrten herzustellen. Bei Herstellung einer Schrankenanlage an der Zufahrt zur Ferienanlage werden die Einzelheiten vor Inbetriebnahme abgestimmt. Darüber hinaus werden entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag folgen.

Die Abfallbeseitigung bzw. Reststoffsammlung ist an einem gesonderten Standort an der Hauptzufahrt in das Feriengebiet vorgesehen. An diesem Standort werden von den einzelnen Ferienhäusern der anfallende Abfall und die Reststoffe entsorgt, um dann ordnungsgemäß zentral entsorgt zu werden. Der beabsichtigte Standort befindet sich an der bisherigen Zufahrt zur Jugendfreizeitstätte. Vorübergehend wird ein Standort nördlich der Wendeanlage der Planstraße genutzt. Zukünftig soll dieser Standort wieder aufgehoben und in Grundstücksfläche für das Dorf 6 zurückgebaut werden.

5.11 Grün- und Freiflächen

Die Erschließung und Bebauung des geplanten Gebietes ist ein nicht unwesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Parallel zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan für alle Dörfer erarbeitet, in dem die erforderlichen Ausgleichs-

und Minimierungsmaßnahmen detailliert beschrieben werden und für die Dörfer im Einzelnen abgearbeitet werden.

Die Zielvorstellungen und Aussagen des Grünordnungsplanes sind, soweit bauleitplanerisch relevant, im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Vorhabengebietes ausgeglichen. Die Umsetzung der Maßnahme wird durch einen Durchführungsvertrag gewährleistet. Der Ausgleich aller durch die Vorhaben bzw. die Erschließung vorbereiteten Eingriffe kann mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen gesichert werden.

Die landschaftliche und identitätsbildende Neugestaltung der Freiflächen im Baugebiet mit umfangreichen Baumpflanzungen wird als Ausgleich für die Eingriffe in das Landschaftsbild auf Flächen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftserleben vorgesehen. Eine weitere Kompensationswirkung soll dadurch erzielt werden, dass eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes in Bereichen mit derzeit geringeren Wertigkeiten erfolgt. Weiterer Ausgleich ist für das Landschaftsbild nicht erforderlich. Es ergibt sich ein Bedarf von Ausgleichsflächen, der nicht im Vorhabengebiet erbracht werden kann. Es werden Abstimmungen geführt, um geeignete Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor Abschluss des Verfahrens für das Gesamtvorhaben, bestehend aus den Dörfern 1 bis 6, rechtsverbindlich für die Umsetzung zu sichern. Flächenpotentiale für Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem Priwall nur in sehr geringem Ausmaß vorhanden. Die Art des Ausgleichs und die sukzessive Bereitstellung des Ausgleichs je nach Realisierung der Bauabschnitte wird mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Im Rahmen des Grünordnungsplanes wurde der Ausgleichsbedarf je Dorf ermittelt. Er wurde für den östlichen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes, für die Dörfer 1 bis 3 wie folgt ermittelt:

Dorf 1:	4.875 m ²
Dorf 2:	6.792 m ²
Dorf 3: durch Verbesserung positiver Bilanz:	- 8.432 m ²

Somit verbleibt für den Teilbereich II für die Dörfer 2 und 3 eine positive Bilanz zu verzeichnen. Dieser Überschuss kann für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Gesamtkonzeptes für andere Maßnahmen angerechnet werden. Zusätzlicher Ausgleichs- und Ersatzbedarf ergibt sich im Zusammenhang der Realisierung der Dörfer 2 und 3 nicht.

5.12 Hochwasserschutz

Unter Berücksichtigung eines Jahrtausendhochwassers beträgt die Höhenlage für dauerhaft bewohnte Räume in der Regel 3,50 m üNN. Diese Höhe ist im Teilbereich II für die Dörfer 2 und 3, unter Ausnutzung der natürlichen Höhenlage des Geländes, nicht erreichbar. Für den Teilbereich II der Dörfer 2 und 3 werden unterschiedliche Bezugspunkte über NN festgesetzt. In Abhängigkeit von dem natürlichen Geländeneiveau beträgt der Bezugspunkt 2,50 m bzw. 3,00 m über NN. Da damit kein ausreichender Hochwasserschutz für die Wohnbelegung (Schlafräume) der Ferienhäuser der Dörfer 2 und 3 gegeben ist, wird eine zusätzliche Festsetzung derart getroffen, dass innerhalb der Grünflächen G 1 und G 3 Flächen hergestellt werden, die im Notfall ausreichend Hochwasserschutz mit einer Höhe von 3,50 m über NN bieten.

Aufgrund der in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung, der ursprünglichen Nutzung als Campingplatz, der beabsichtigten dünenartigen Gestaltung der Fläche und unter Berücksichtigung, dass die Anforderungen des Hochwasserschutzes berücksichtigt sind, wird aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Ländliche Räume Kiel (ALR) unter

Berücksichtigung der entsprechenden Schutzanforderungen davon ausgegangen, dass eine Bebauung in der beabsichtigten Form möglich ist.

Die Herstellung der Ferienhäuser ist gemäß Stellungnahme des ALR vom 21.02.2006 nur mit den Küstenhochwasserschutzbelangen vereinbar, wenn neben der entsprechenden Einhaltung der Forderung zur Höhenlage die Fundamente und Grundmauern erosionssicher gegründet werden.

Unter Berücksichtigung, dass die Flucht- bzw. Rettungssituation im extremen Hochwasserfall organisatorisch geklärt wird, kann eine Ausnahmegenehmigung in bezug auf den Hochwasserschutz erfolgen.

5.13 Waldumwandlung

Für die Realisierung von Vorhaben innerhalb der Dörfer 2 und 3 ist innerhalb des Dorfes 3 eine Rodung auf einer Fläche von etwa 0,78 ha Kiefernforst erforderlich. Da innerhalb des Gesamtbereiches weitere Waldumwandlungen und Rodungen erforderlich sind, wurden Abstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde für ein gesamt-konzeptbezogenes Antragsverfahren geführt.

Für die Waldumwandlungen im Rahmen des Gesamtkonzeptes wurde abgestimmt, dass zwei Anträge zu stellen sind, ein Antrag für den östlichen Teil, für die Dörfer 1 bis 3 und ein Antrag für den westlichen Teil, für die Dörfer 4 bis 6. Die Ausnahmegenehmigung zur Waldumwandlung für den östlichen Bereich, für die Dörfer 1 bis 3, übereinstimmend mit dem Teilbereichen I und II der gewerblichen Ferienhauseanlage auf dem Priwall, liegt mit Datum vom 13.07.2006 vor. Die Waldumwandlung findet auf dem Gebiet der Hansestadt Lübeck statt. Es handelt sich dabei um folgende Erstaufforstungsflächen im Zusammenhang mit der erforderlichen Rodung und Waldumwandlung in den Teilbereichen I und II:

Für Waldumwandlungen im Teilbereich II des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden anteilig auf einer Gesamtfläche von 3,5 ha Ersatzaufforstungen durch die Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtwald (Stadtforstamt Lübeck), erbracht. Die Flächen für Ersatzaufforstungen befinden sich auf dem Flurstück 8/555 teilweise, Flur 3, Gemarkung Strecknitz 2,7 ha und auf dem Flurstück 21/5 teilweise, Flur 5, Gemarkung Moisling 0,8 ha. Die Ersatzaufforstung ist mit entsprechend standortgerechten Waldbaumarten, an den Rändern auch mit Waldstraucharten nach waldbaulichen Grundsätzen zu erstellen. Bis zu 30 % der Gesamtaufforstungsfläche kann der Sukzession überlassen bleiben, zählt jedoch zum Wald und ist auch entsprechend zu behandeln. Vor den Aufforstungsmaßnahmen ist eine Standortkartierung der aufzuforstenden Flächen vorzunehmen und aufgrund der Ergebnisse die Pflanzenwahl vorzunehmen. Die entsprechenden Aufforstungsflächen und eventuellen Sukzessionsflächen sind durch geeignete Mittel gegen Wildverbiss zu schützen. Weiterhin sind die Aufforstungen für mindestens 5 Jahre zu pflegen und ggf. auch nachzupflanzen, damit ein geschlossener Bestand heranwachsen kann. Die Erstaufforstung muss bis zum 15.12.2006 ordnungsgemäß erfolgt sein. Die Gesamtmaßnahme gilt für die Vorhabenbezogenen Bebauungspläne Teilbereich I und Teilbereich II.

Die für die Teilbereiche I und II genehmigte Waldumwandlung ist geeignet, die erforderliche Erstaufforstung für die Teilbereiche I und II rechtsverbindlich abzusichern.

5.14 Gestaltungsvorschriften

Auf die Festsetzung umfangreicher Gestaltungsvorschriften soll verzichtet werden, weil konkrete Haustypen vorgesehen sind. Die Haustypen werden konkret beschrieben und geben den Rahmen der gestalterischen Möglichkeiten vor.

5.15 Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereiches wurden aufgrund der bekannten umfangreichen Aufspülungen zu Beginn des 20. Jahrhunderts Baugrund- und Altlastenerkundungen sowie Grundwassersondierungen durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Dr.-Ing. Christoph Lehnert und Dipl.-Ing. Niels Wittorf VBI vorgenommen, um Sicherheit für zukünftige Planungen und Nutzungen zu erhalten. In dem Untersuchungsbericht werden die durchgeführten Baugrundaufschlüsse und die bodenmechanischen Laboruntersuchungen für die gewerbliche Ferienhausanlage auf dem Priwall dargestellt und hydrogeologisch bewertet. An den untersuchten Bohrstellen wurden bis 4 m Tiefe ausreichend tragfähige Böden angetroffen, die für eine Bebauung und Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geeignet sind. Schädliche Bodenverunreinigungen wurden nicht festgestellt.

Der gesamte Geltungsbereich ist im Prüfverzeichnis für Altlastenverdachtsflächen aufgenommen. Die historisch-deskriptive Erfassung wurde neben der Altlastenerkundung durchgeführt. Es sind keine Erfassungen mehr notwendig und eine Gefährdungsabschätzung ist nicht erforderlich. Die formalen Anforderungen der Behörde werden gemäß Formblatt erfüllt.

Durch die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde wurde festgestellt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine ordnungsrechtlichen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und des Bodens erforderlich sind. Erd- und Tiefbauarbeiten werden im Zusammenhang mit Baumaßnahmen fachgutachtlich begleitet. Bei organoleptischen Auffälligkeiten im Boden ist unverzüglich die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck zu benachrichtigen.

5.16 Abfallbeseitigung

Für die Abfallbeseitigung ist nördlich der Wendeanlage (Planstraße 752) die Herstellung eines provisorischen, privaten Sammelstandplatzes für Abfallbehälter vorgesehen. Hier soll für die Dörfer 1 bis 3 der anfallende Hausabfall zentral für die Entsorgung gesammelt werden. Nach der Realisierung des Dorfes 6 ist dann eine Verlagerung des Sammelplatzes für Abfallbehälter in den Bereich der bisherigen Zufahrt der Jugendfreizeitstätte vorgesehen.

5.17 Flächen mit Gehrechten

Die Flächen mit Gehrechten werden innerhalb des Plangebietes zugunsten des Katastrophenschutzes festgesetzt. Hier soll im Notfall ein Überqueren möglich sein, um die Fläche mit der festgesetzte Höhe von 3,50 m südlich der Baugebiete zu erreichen.

5.18 Hinweise zu Belangen des Schiffsverkehrs

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) nicht zu einer Beeinträchtigung des Schiffsverkehrs führen. Durch Festsetzungen der Höhenlage sichert die Stadt, dass die Höhe von 24 m üNN nicht beeinträchtigt wird. Die Höhenlage für zukünftige Gebäude innerhalb des Plangebietes wird deutlich unter 24 m üNN liegen. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur Stellungnahme vorzulegen.

6. Umweltbericht

Im Parallelverfahren von Flächennutzungsplanänderung und der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanung wird eine gemeinsame Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht wird für beide Verfahrensebenen genutzt und behandelt die durch die Planung hervorgerufenen voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens in einer der Bebauungsplanung angemessenen Ausgangsschärfe. Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan vorgelegt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird so aufbereitet und gegliedert, dass der Grünordnungsplan – vorbehaltlich geringfügiger Anpassungen und Nachbilanzierungen – für die nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanpläne der einzelnen Bauabschnitte verwendbar ist.

Für das Planungsziel eines Tourismusprojektes an der Ostsee, wie im beschlossenen Masterplan Priwall 2015 dokumentiert, kommen keine anderweitigen Standorte im Stadtgebiet Lübeck als Alternativen in Frage. Ein Standortvergleich wird deshalb nicht durchgeführt. Die Standortwahl und das öffentliche Interesse an der touristischen Entwicklung werden in der Bauleitplanung begründet. Weitergehende städtebauliche oder infrastrukturelle Maßnahmen, z. B. im Bereich des ehemaligen Priwallkrankenhauses oder der Mecklenburger Landstraße, sowie durch das Vorhaben ausgelöste Nutzungsverlagerungen, z. B. der Campingplätze, sind nicht Gegenstand des Umweltberichtes. Zur Aufhebung der derzeitigen, zweckbestimmten Ferien- und Erholungseinrichtungen im Plangebiet (Camping, Jugendfreizeitstätte, Minigolfanlage) und zu möglichen Ersatzstandorten für diese Nutzungen wird auf die Begründung insbesondere in der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

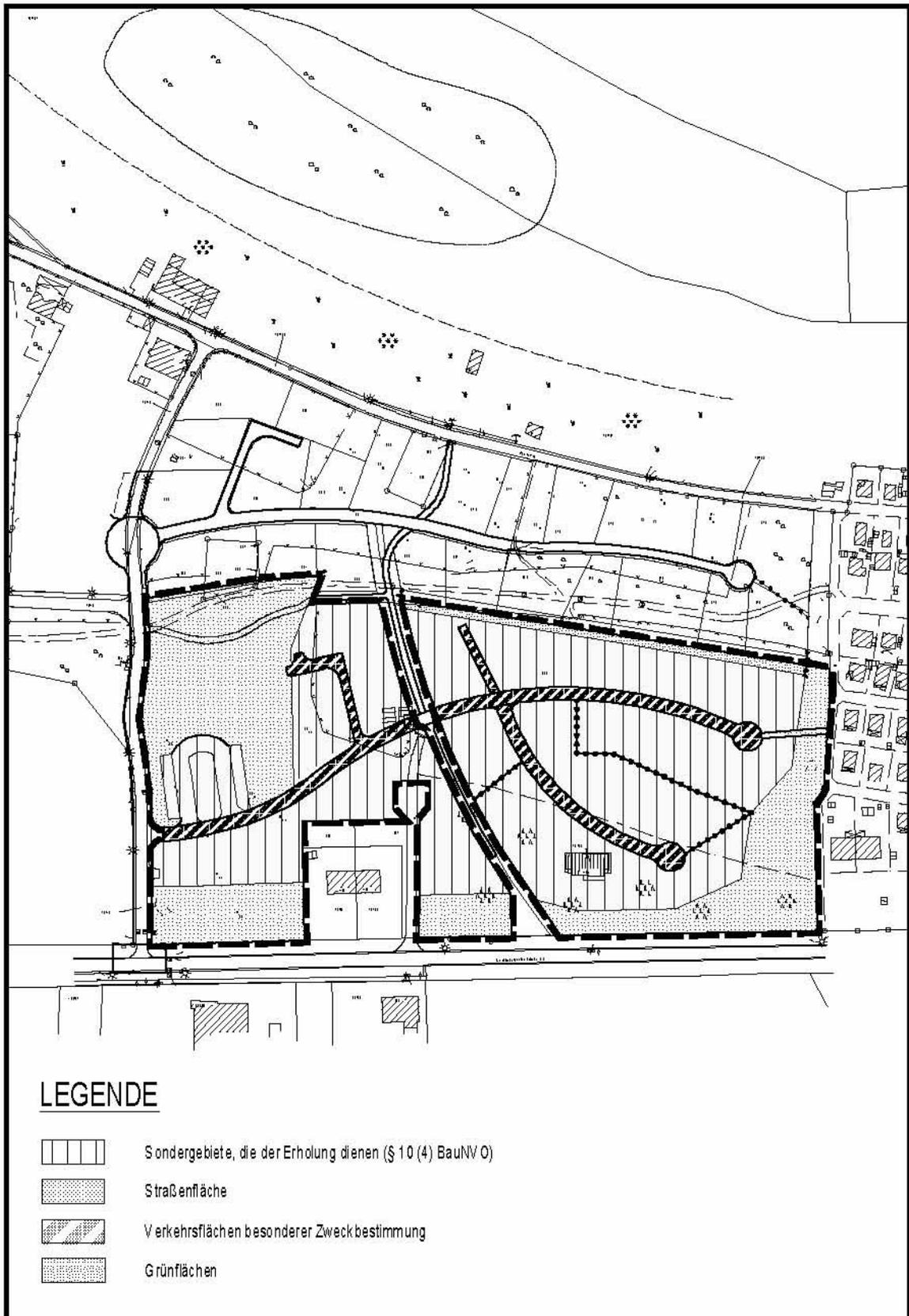
Im Rahmen der Planaufstellung wurde die Verträglichkeit der Vorhaben mit den Schutzgebieten des Europäischen ökologischen Netzes Natura 2000 geprüft. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Anforderungen hinreichend beachtet sind und keine Beeinträchtigungen erfolgen. Dies wurde auch entsprechend durch Behörden mitgeteilt.

In Bezug auf die Beteiligung der Nachbargemeinde Stadt Dassow berücksichtigt die Hansestadt Lübeck den Hinweis, dass der Bauverkehr auf der Eichenallee zwischen Pötenitz und Johannstorf auszuschließen ist und übermittelt die Forderung dem Vorhabenträger. Für den Besucherverkehr im Rahmen der Nutzung der Ferienanlage kann diese Forderung nicht berücksichtigt werden.

7. Kosten und Finanzierungen

Zu Kosten und Finanzierungen werden hier keine Ausführungen getroffen. Die Sicherung der ausreichenden Erschließung und Vorbereitung des Vorhabens wird im Durchführungsvertrag geregelt.

8. Übersichtsplan



9. Städtebauliches Gesamtkonzept

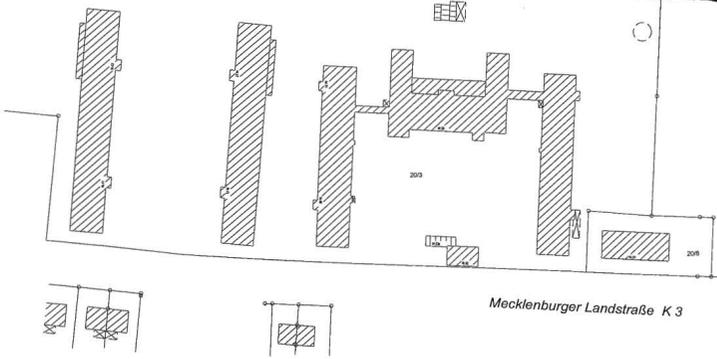
Für die Darstellung der Einbeziehung des Teilbereiches II in das Gesamtkonzept wird das städtebauliche Gesamtkonzept gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan dieser Begründung als Übersicht beigefügt.

Lübeck, im Juli 2006
Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen
In Zusammenarbeit mit der
Hansestadt Lübeck
Bereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung (5.610.2)



LEGENDE

-  Bereich der Neuplanung
-  Abgrenzung der Dorfgebiete
-  vorhandene Wohngebäude
-  geplante Gebäude
-  Straßen
-  Wege/Retlungsweg
-  vorhandener Geh- und Radweg
-  Stellplätze / Müllplatz
-  öffentliche/private Grünfläche
-  Spielplatz
-  vorhandene Grundstücksflächen
-  geplante Grundstücksflächen
-  Heckenneupflanzung
-  vorhandene Einzelbäume
-  geplante Einzelbäume
-  geplante Grundstücksnummern
-  Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 33.04.00 GEWERBLICHE FERIEHAUSANLAGE PRIWALL

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Stand des Verfahrens: Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

II. Teil – Umweltbericht

1.	Einleitung.....	26
1.1	Zum Verfahren.....	26
1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	28
1.2.1	Städtebau und Erschließung	28
1.2.2	Projektübersicht.....	28
1.2.3	Hochwasserschutz	29
1.2.4	Ziele des Freiflächenkonzepts (siehe Grünordnungsplan)	29
1.3	Umsetzung der Planung	30
1.4	Rechtliche und planerische Vorgaben.....	30
1.4.2	Gemeindliche Vorgaben	31
1.4.3	Schutzgebiete und –objekte	32
1.4.4	Weitere rechtliche Vorgaben und Bindungen.....	33
1.5	Methodik	34
1.5.1	Vorgehen und Bewertungsmaßstab des Umweltberichts	34
1.5.2	Kartographische Darstellung	35
1.6	Datengrundlage und Quellen.....	35
2.	Auswirkungen auf Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung.....	37
2.1	FFH-Gebiete DE 2030 – 391 „Traveförde und angrenzende Flächen“ sowie DE 2030 – 321 „Traveförde“	37
2.2	Faktisches Vogelschutzgebiet DE 2031 – 401 Traveförde	37
2.3	FFH-Gebiet DE 2031-301 „Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ und FFH- Lebensräume des nördlichen Priwall-Strandes.....	37
2.4	Faktisches Vogelschutzgebiet an der grenznahen mecklenburgischen Küste.....	38
3.	Allgemeine Gebietsbeschreibung	38
3.1	Naturraum	38
3.2	Aktuelle Nutzungen.....	39
3.3	Landschafts- und Nutzungsgeschichte	39
4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - Prognose bei Durchführung der Planung.....	40
4.1	Boden und Wasserhaushalt	40
4.1.1	Bestand.....	40
4.1.2	Bewertung.....	41
4.1.3	Auswirkungen des Vorhabens - Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	44
4.2	Pflanzen und Tiere.....	45
4.2.1	Charakteristische Biotope und Vegetation (Karten 2, 4 und 5, Plan 01)	45
4.2.2	Tierlebensräume.....	47
4.2.3	Bewertung des Plangebiets (Karte 7)	49
4.2.4	Biopobjektbewertung im weiteren Untersuchungsraum	51
4.2.5	Auswirkungen des Vorhabens - Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	51
4.2.6	Artenschutzbelange nach § 42 BNatSchG.....	55
4.3	Landschaft	56
4.3.1	Bestand (Karte 2 und 8)	56
4.3.2	Bewertung.....	56
4.3.3	Auswirkungen des Vorhabens (bau- und anlagebedingt) - Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	57
4.4	Mensch	58
4.5	Klima/ Luft.....	59
4.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	59
4.7	Wechselwirkungen.....	60
5.	Ermittlung von Eingriff und Ausgleich	60
5.1	Waldersatz nach Landeswaldgesetz (Karte 10).....	60
5.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	60
5.2.1	Eingriffsflächen und Ausgleichsbedarf (Tabelle 7 im Anhang)	60
5.2.2	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebiets - Landschaftsbild	62
5.2.3	Ausgleichsflächen außerhalb des B-Plan-Gebiets.....	62
5.3	Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzverordnung	62
6.	Darstellung der Planvarianten innerhalb des Baugebiets	64

7.	Status-Quo-Prognose (Prognose bei Nichtdurchführung der Planung).....	65
8.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	65
9.	Anhang	67
9.1	Tabellen	67
9.2	Themenkarten.....	67
9.3	Pläne.....	67

1. Einleitung

1.1 Zum Verfahren

Die Hansestadt Lübeck beabsichtigt, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine gewerbliche Ferienhausanlage auf dem nördlichen Priwall zu schaffen. Dies Vorhaben entspricht den Zielen des Masterplans für den Priwall, insbesondere der angestrebten Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Erholungstourismus, mit besonderer Berücksichtigung von Familien.

Das 12,60 ha große Baugebiet liegt zwischen Mecklenburger Landstraße und Dünenweg und umfasst das Gelände der Jugendfreizeitstätte, den Zeltplatz des Kurbetriebs Travemünde sowie das Gelände des Priwall-Campings (Betreiber: Howold und Sohn GmbH).

Die geplante Ferienhausanlage umfasst insgesamt etwa 130 Häuser und soll in sechs Bauabschnitten realisiert werden. Träger des Vorhabens ist die Projektgesellschaft Priwall Strand mbH mit den Partnern Planet-Haus GmbH, Rellingen, der Bauträgersgesellschaft IHB Wismar sowie der Glücksburger Consulting Group. Ein weitergehendes Angebot an Freizeiteinrichtungen ist nicht vorgesehen.

Für das Gesamtvorhaben dient auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Vorhaben- und Erschließungsplan als Grundlage für die sukzessive vorzubereitenden vorhabenbezogenen Bebauungspläne für einzelne Teilbereiche/Dörfer. Auf der Grundlage des gesamtheitlich zu betrachtenden Vorhaben- und Erschließungsplanes werden vorhabenbezogene Bebauungspläne für einzelne Teilbereiche, für einzelne Dörfer oder für mehrere Dörfer gleichzeitig erstellt. Baurecht wird durch die vorhabenbezogenen Bebauungspläne für die einzelnen Teilbereiche geschaffen. Parallel zur Änderung der Flächennutzungsplanung werden vorhabenbezogene Bebauungspläne für die Teilbereiche I (für das Dorf 1) und für den Teilbereich II (für Dorf 2 und Dorf 3) aufgestellt. Der Grünordnungsplan wird für den Gesamtbereich des Vorhabens erstellt. Dabei wird differenziert auf Festsetzungen und Anforderungen in den einzelnen Dörfern eingegangen, so dass entsprechend Ableitungen für die in Teilbereichen aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungspläne möglich sind. Der Umweltbericht zur Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird für den gesamten Bereich des Vorhabens aufgestellt. Grundlage sind die Zielsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der seinerseits die Grundlage für die Aufstellung der einzelnen Teilbereiche der vorhabenbezogenen Bebauungspläne für die Dörfer 1 bis 6 darstellt.

Im Parallelverfahren von F-Plan-Änderung und vorhabenbezogener Bebauungsplanung wird eine gemeinsame Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht wird für beide Verfahrensebenen genutzt und behandelt die vorhersehbaren, erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens in einer der Bebauungsplanung angemessenen Aussageschärfe.

Wichtige Grundlage des Umweltberichtes für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung, der gleichbedeutend ist mit dem Umweltbericht für die einzelnen Teilbereiche der vorhabenbezogenen Bebauungspläne, ist der parallel erarbeitete Grünordnungsplan für den gesamten Änderungsbereich. Mit diesem bekannten Planungsinstrument werden vorrangig die landschaftsgestalterischen Aspekte behandelt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Umweltbericht für die Umweltprüfung abgearbeitet. Sie wird so aufbereitet und gegliedert, dass sie - vorbehaltlich geringfügiger Anpassungen und Nachbilanzierungen - im Verfahren für die nachfolgenden B-Pläne der einzelnen Bauabschnitte verwendbar ist.

Für das im beschlossenen Masterplan formulierte Planungsziel einer Fremdenverkehrsentwicklung auf dem Priwall kommen keine anderweitigen Standorte in diesem

Bereich als vernünftige Alternativen in Frage. Ein Standortvergleich wird deshalb nicht durchgeführt. Die Standortwahl und das öffentliche Interesse an der Fremdenverkehrsentwicklung werden in den Bauleitplänen begründet. Der Umweltbericht gibt lediglich eine Übersicht über die Entwicklung der Planungsvarianten im Baugebiet.

Weitergehende städtebauliche oder infrastrukturelle Maßnahmen, zum Beispiel am ehemaligen Priwall-Krankenhaus oder an der Mecklenburger Landstraße sind nicht Gegenstand dieses Umweltberichts.

Zur Aufhebung der aktuellen, zweckbestimmten Ferien- und Erholungseinrichtungen im Plangebiet (Camping, Jugendfreizeitstätte, Minigolfanlage) und zu möglichen Ersatzstandorten für diese Nutzungen werden folgende Ausführungen getroffen. Dabei wird auf den Auftrag der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck verwiesen, mögliche Ersatzstandorte für diese Nutzungen zu untersuchen.

Entsprechend Beschlusslage der Bürgerschaft ist im Zusammenhang mit dem Beschluss zur Veräußerung von Flächen auf dem Priwall Vorsorge dafür zu tragen, dass auch in Zukunft preisgünstige Zelt- und Caravanstellplätze auf dem Priwall vorhanden sind. Die Verwaltung ist beauftragt, über mögliche neue Standorte für Zelt- und Caravanstellplätze auf dem Priwall zu berichten. Darüber hinaus sollen gemeinsam mit der Gesellschaft für Jugendpflege und Jugendförderung, dem Lübecker Jugendring sowie dem Deutschen Jugendherbergswerk Vorschläge für ein Ersatz der jetzigen Jugendfreizeitstätte auf dem Priwall erarbeitet werden. Es ist sicherzustellen, dass die Gemeindediakonie Lübeck einen Alternativstandort für die Kindertagesstätte „Arche Noah“ auf dem Priwall zur Verfügung gestellt wird. Vorrangig ist dabei das Gelände der heutigen SANA-Kliniken einzubeziehen. Die Schaffung von Ersatzcampingflächen südlich der Mecklenburger Landstraße wurde bereits im Jahr 2003 geprüft und untersucht. Alle denkbar möglichen Standortmöglichkeiten liegen im Naturschutzgebiet „Südlicher Priwall“. Da jedoch alle nicht baulich genutzten Flächen auf dem Priwall aus Naturschutzgründen nicht für eine Nutzungsänderung zur Verfügung stehen, können neuen Standorte für saisonale Zelt- und Campingplätze auf dem Priwall nicht ausgewiesen werden. Alternativ kann die Erweiterung des Campingplatzes Ivendorf betrachtet werden. Es wird weiterhin geprüft, ob die im Naturschutzgebiet befindliche Fläche des DLRG-Campingplatzes als Ersatzfläche für die entfallenden Campingplätze auf dem Priwall erweitert werden kann. Dies hätte eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes zur Folge. Im Zusammenhang mit der Jugendfreizeitstätte auf dem Priwall wurde seitens des Deutschen Herbergswerkes SH (DJH) ein Grundsatzbeschluss dahingehend gefasst, auf jeden Fall den Standort Travemünde für eine derartige Einrichtung zu erhalten. Kontakt zu den SANA-Kliniken wurde aufgenommen. Das Gelände ist nach dem jetzigen Stand jedoch zu groß. Bevor weitere konkrete Planungen erfolgen, will das DJH die weitere Planungsentwicklung in Travemünde abwarten.

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

1.2.1 Städtebau und Erschließung (Karte 9)

Ziel der Planung ist die Errichtung einer ganzjährig betriebenen, gewerblichen Ferienhausanlage mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und mit rund 130 Ferienhäusern in dänischer Bauweise. Es sind mehrere Haustypen und -größen mit einem Übernachtungsangebot von rund 900 Betten vorgesehen. Gemäß Vorgabe des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden in den nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplänen für die Teilbereiche, die betrachtet werden, Festsetzungen zu Hausanzahl und zu Haustypen getroffen. Die Haustypen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß Vorgabe des Vorhaben- und Erschließungsplanes definiert.

Das Gebiet wird über eine straßenseitige Anbindung an die Mecklenburger Landstraße erschlossen. Über Stichstraßen, die als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet werden, werden die einzelnen Dörfer für die Ferienhäuser verkehrlich erschlossen. An der Zufahrt von der Mecklenburger Landstraße wird ein Anmeldegebäude errichtet. Damit wird eine kontrollierte Zufahrt, die mit einer entsprechenden Schranke ausgestattet wird zur Sammelstellplatzanlage (nur für Besucher und Gäste der Ferienhausanlage) und in das Baugebiet gesichert. Von dem Anmeldegebäude wird eine Bedienung der Zufahrtsschranke gesichert.

Die vom Passathafen kommenden Spaziergänger und Radfahrer werden künftig in der Mitte des Ferienhausgebiets nach Norden auf den Dünenweg (Ostseeküstenradwanderweg) geführt. Die verkehrsberuhigte Erschließung durch Dorf 2 und 3 erhält eine fußläufige Anbindung an das Wochenendhausgebiet. Aus Brandschutzgründen ist eine Zufahrt von Westen in das Gebiet erforderlich, die gleichzeitig eine sinnvolle Wegeverbindung in Richtung Passathafen darstellt.

Die vom Passathafen kommenden Spaziergänger und Radfahrer werden künftig in der Mitte des Ferienhausgebiets nach Norden auf den Dünenweg (Ostseeküstenradwanderweg) geführt. Die verkehrsberuhigte Erschließung durch Dorf 2 und 3 erhält eine fußläufige Anbindung an das Wochenendhausgebiet. Aus Brandschutzgründen ist eine Zufahrt von Westen in das Gebiet erforderlich, die gleichzeitig eine sinnvolle Wegeverbindung in Richtung Passathafen darstellt.

1.2.2 Projektübersicht

Anzahl Häuser:	Derzeit geplant rund 130 Häuser in sechs Dörfern mit jeweils 20-25 Häusern, unterschiedliche Haustypen
Bauweise:	Freistehend, eingeschossig, mit flach geneigtem Dach, Holzbauweise im dänischen Stil, alle Häuser mit Sauna, größere Häuser mit Poolbereich.
Unterirdische Bauteile:	Fundamentplatten (keine begehbare Unterkellerung), Swimmingpools, Leitungen.
Stellplätze:	1 - 4 Stellplätze/ Grundstück; eine Sammelanlage mit 32 Stellplätzen.
Öffentliche Erschließung:	Wohnstraßen und Wohnwege (Mischnutzung PKW und Fußgänger)
Oberflächenwasser:	Regenwasserversickerung vor Ort

Schmutzwasser: Siel mit Anschluss an (Trenn-)Kanalisation an der Mecklenburger Landstraße

Müll-/ Reststoffsammlung: an zentraler Stelle vorgesehen

1.2.3 Hochwasserschutz

Unter Berücksichtigung eines Jahrtausendhochwassers beträgt die Höhenlage für dauerhaft bewohnte Räume in der Regel 3,50 m üNN . Diese Höhe ist im Bereich des Dorfes 1 vollständig und im Bereich der Dörfer 4, 5 und 6 nur in den nördlichen Teilbereichen unter Ausnutzung der natürlichen Höhenlage des Geländes umzusetzen. Das natürliche Geländeniveau fällt zur Mecklenburger Landstraße hin jedoch auf ca. 2,00 m üNN ab, so dass in den Dörfern 2 und 3 sowie in den südlichen Teilen der Dörfer 4, 5 und 6 umfangreiche Aufschüttungen erforderlich wären, um Bezugshöhen zum Hochwasserschutz für Gebäude von über 3,50 m üNN sicherzustellen. Dies ist sowohl aus landschaftlichen als auch wirtschaftlichen Gründen nicht durchführbar.

Nach den Vorabstimmungen mit den zuständigen Behörden kann eine Höhe von 2,50m üNN für die Oberkante Fertigfußboden hinreichend sein, wenn zusätzliche Schutzmaßnahmen für den äußerst seltenen, extremen Hochwasserfall getroffen werden. Es muss gesichert sein, dass für die Bedarfsguppen in zumutbarer Entfernung eine Schutzhöhe von 3,50m bereit steht.

Für den Teilbereich II der Ferienhausanlage liegt eine entsprechende Stellungnahme des Amtes für Ländliche Räume vor, die auf diesen Sachverhalt eingeht.

Der Flächennutzungsplan regelt im wesentlichen die Art der Bodennutzung und stellt die Grundzüge der beabsichtigten baulichen und landschaftlichen Entwicklung dar. Die von der Behörde dargestellten Anforderungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Die Bebauungspläne für den Teilbereich I (Dorf 1) und Teilbereich II (Dorf 2 und 3) werden aufgestellt. Dabei befinden sich insbesondere die Dörfer 2 und 3 unter 3,50 m üNN und sind damit bei extremen Sturmfluten hochwassergefährdet. Das Amt für ländliche Räume stellt in seiner Stellungnahme vom 21.02.2006 zur Aufstellung des Teilbereiches II dar, dass die geplante Fußbodenhöhe von 2,50 m üNN in diesen Bauabschnitten (Dorf 2 und Dorf 3) ausnahmsweise vertretbar ist, weil in zumutbarer Entfernung die Schutzhöhe von 3,50 m üNN nachgewiesen werden kann. Die Schutzhöhe von 3,50 m üNN soll im Grünbereich entlang der Mecklenburger Landstraße gesichert werden und dafür werden in der dünenartigen Landschaftsausbildung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Schutzhöhen im Freien auf 3,50 m üNN hergestellt und dauerhaft gesichert.

1.2.4 Ziele des Freiflächenkonzepts

Landschaftsbild und Grünstrukturen

- Weitgehender Erhalt der Wald- und Gehölzbestände an den Rändern des Baugebiets
- Erhalt und Entwicklung der parkartigen Baumgruppen im Zentrum des Baugebiets
- Entwicklung von lichten Kiefernbeständen im Baugebiet und auf den öffentlichen Grünstreifen an der Mecklenburger Landstraße durch umfangreiche Neupflanzungen
- Landschaftliche Einbindung der Bebauung an der Küstenlinie durch vorhandene Gehölzstreifen und neu zu pflanzende Großbäume
- Dünenartige und offene Gestaltung der privaten Grünflächen mit nährstoffarmen Sanden

Artenschutz

- Erhalt und Entwicklung von halboffenen Landschaftsstrukturen und von Altholzinseln

- Erhalt und Schaffung von nährstoffarmen und dynamischen Offenlandstandorten für seltene und gefährdete Mager- und Trockenrasengesellschaften
- Gehölzartenwahl entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation der Küste, mit einem geringen Anteil an Laub produzierenden und Schatten werfenden Baumarten und mit Begünstigung der Waldkiefer.

Bodenschutz und Wasserhaushalt

- Oberflächennahe Entwässerung und Versickerung des Regenwassers vor Ort

1.3 Umsetzung der Planung

Die Dörfer der Ferienanlage werden von überregional tätigen Betreibergesellschaften übernommen. Die einzelnen Ferienhäuser werden von der Projektgesellschaft an Einzelinvestoren verkauft. Um die gewerbliche Feriennutzung an diesem privilegierten Küstenstandort dauerhaft zu sichern, wird die Eigennutzung der Häuser auf jeweils 8 Wochen im Jahr beschränkt.

Im öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag zu den einzelnen vorhabenbezogenen Bebauungsplänen für Teilbereiche sind alle Rechte und Pflichten zwischen der Stadt und der Projektgesellschaft geregelt. Die zwischen der Projektgesellschaft und den Betreibergesellschaften geschlossenen Verträge werden bindender Bestandteil der individuellen Kaufverträge. Darüber hinaus werden für die einzelnen Teilbereiche, ergänzend zu den öffentlich rechtlichen Durchführungsverträgen, Erschließungsverträge abgeschlossen, in denen die Modalitäten für die Erschließung, Ver- und Entsorgung und straßenverkehrliche Anbindung, der einzelnen Teilbereiche abschließend geregelt werden.

Die Projektgesellschaft stellt die komplette Anlage mit allen privaten und öffentlichen Grünflächen nach den Zielsetzungen und Vorgaben von B-Plan und Grünordnungsplan her. Darüber hinaus stellt sie die Mittel bereit für

- die Waldumwandlung,
- die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzleistungen außerhalb des Plangebiets,
- das Monitoring.

Die Betreiber verpflichten sich die naturnahe Pflege und Unterhaltung der gesamten Ferienhausanlage zu gewährleisten. Die Kosten werden auf die Einzeleigentümer umgelegt. In den privatrechtlichen Kaufverträgen werden sie über die Modalitäten des Durchführungsvertrags in Kenntnis gesetzt. Sie verpflichten sich, die Anlage langfristig in dem vertraglich definierten Zustand zu erhalten und sind nicht berechtigt Änderungen an den Gebäuden oder Freianlagen vorzunehmen.

Gegenüber dem Betreiber werden die Einzelkäufer Mitglieder einer GbR. Die Gesellschaft steht in der Pflicht, bei einem Wechsel des Betreibers gleich bleibende vertragliche Voraussetzungen zu garantieren.

1.4 Rechtliche und planerische Vorgaben

1.4.1.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Der „Regionalplan 2004 für den Planungsraum II - Schleswig-Holstein Ost“ trifft zum Bereich Travemünde und Priwall folgende Aussagen: „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.“ (S. 53)

Im Entwicklungskonzept Region Lübeck (ERL) wird u. a. folgender Leitsatz formuliert: „Die Region soll im Freizeit- und Tourismusmarkt entwickelt werden“. Dies beinhaltet neben der Sicherung und Optimierung der touristischen Angebote und Serviceleistungen auch „die Gewährleistung eines naturverträglichen Tourismus“. (S.17)

Im Plan sind der südliche Priwall (NSG-Flächen) und die Pötenitzer Wiek als Teil eines „Regionalen Grünzug“ dargestellt, der gesamte übrige Priwall als Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets des Oberzentrums Lübeck. Die Darstellung der Untertrave bis nach Schlutup als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ bezieht sich auf den gesamten Priwall bis zum Ostseestrand.

1.4.2 Gemeindliche Vorgaben

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan muss geändert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Gewerblichen Ferienhausanlage auf dem Priwall zu schaffen.

Die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Aufstellungsverfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 33.04.00 für die „Gewerbliche Ferienhausanlage Priwall“ Teilbereich I (für das Dorf 1) erstellt.

Auf dem nördlichen Priwall ist eine Ferienhausanlage mit rund 130 freistehenden Ferienhäusern vorgesehen. Träger des Vorhabens ist die Projektgesellschaft Priwall Strand mbH mit den Partnern Planet-Haus GmbH, Rellingen, der Bauträgersgesellschaft IHB Wismar sowie Glücksburger Konzepte GmbH, Glücksburg. Das städtebauliche Konzept enthält die grundsätzlichen Ziele für die Entwicklung des Gebietes.

Planungsziele:

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung für die Errichtung gewerblich betriebener Ferienhäuser bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2.
- Nutzung der vorhandenen Anbindung an die Mecklenburger Landstraße als Hauptzufahrt.
- Erhalt bestehender Gehölzstrukturen, soweit mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar.
- Entwicklung der gewerblichen Ferienhausanlage bestehend aus 6 Dörfern.
- Realisierung der einzelnen Dörfer für die Ferienhäuser / je Kalenderjahr die Errichtung eines Dorfes in Aussicht genommen.
- Gliederung der Ferienhausanlage in einen östlichen und in einen westlichen Teil, zum östlichen Teil zählen die Dörfer 1, 2 und 3, zum westlichen Teil zählen die Dörfer 4, 5 und 6.
- Berücksichtigung von Ferienhäusern unterschiedlicher Größe in den einzelnen Dörfern.
- Gestaltung des Erschließungskonzeptes, dass keine Durchfahrten möglich sind.
- Verkehrsberuhigung in den einzelnen Dörfern durch die Anlage von Stichstraßen.
- Herstellung einer Stellplatzanlage an der Hauptzufahrt für die Besucher und Gäste der Ferienhausanlage.
- Begrenzung der Zufahrt für Kfz durch Beschränkung der Ferienhausanlage.
- Durchgängigkeit des Gebietes für die Öffentlichkeit, für Radfahrer und Fußgänger.

Innerhalb des Änderungsbereiches der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Sondergebiete, die der Erholung dienen, als Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen. Darüber hinaus werden Grünflächen nach § 5 Abs.2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz ausgewiesen.

Landschaftsplan:

Im gültigen Landschaftsplan von 1989 ist der Geltungsbereich der Änderung entsprechend des zur Zeit gültigen Flächennutzungsplanes als Siedlungsfläche, als Sonderbaufläche, als

Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz sowie als Fläche für die Forstwirtschaft, dargestellt. Der Entwurf zum Gesamtlandschaftsplan für die Hansestadt Lübeck ist zur Zeit im Aufstellungsverfahren. Der Entwurf des Gesamtlandschaftsplanes sieht wie die, für den Bebauungsplan erforderliche Flächennutzungsplanänderung, für diesen Bereich eine Freizeitanlage vor. Grundsätzlich kann inhaltlich von einer Übereinstimmung der verschiedenen Planungsebenen ausgegangen werden. Aufgrund des Verfahrensstandes für den Gesamtlandschaftsplan ist davon auszugehen, dass sich inhaltlich an den Zielsetzungen nichts ändern wird. Der Landschaftsplan von 1989, der derzeit noch gültig ist, ist nicht die maßgebliche Grundlage für die Flächennutzungsplanänderung und das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes / der Bebauungspläne. Die geplanten Zielsetzungen der landschaftlichen Entwicklung werden in dem in Aufstellung befindlichen Gesamtlandschaftsplan dargestellt. Das Aufstellungsverfahren ist soweit abgeschlossen, dass zur Zeit noch die abschließende Beschlussfassung durch die Bürgerschaft durch die Hansestadt Lübeck aussteht und mit der in naher Zukunft gerechnet werden kann. Der Flächennutzungsplan ist Voraussetzung für eine Bekanntmachung der Wirksamkeit des Bebauungsplanes.

Baumschutz:

Stadtverordnung zum Schutz der Bäume in der Hansestadt Lübeck (1978)

Der Baumschutz in der Hansestadt Lübeck ist gemäß Stadtverordnung zum Schutz der Bäume in der Hansestadt Lübeck (vom 9. Juni 1978) geregelt. Alle Einzelbäume, die nicht innerhalb der erfassten Gehölz- und Waldbestände stehen, werden mit wenigen Ausnahmen zur Fällung beantragt. Es sind 72 Baumfällungen im Plangebiet vorgesehen. Für den Teilbereich wurde eine Baumfällgenehmigung mit der Nebenbestimmung erteilt, dass die Anforderungen des § 33 BauGB für den entsprechenden Teilbereich erreicht sind.

1.4.3 Schutzgebiete und –objekte

Naturschutzgebiete

Der südliche Priwall wurde wegen seiner geographischen, morphogenetischen und naturkundlichen Sonderstellung und wegen der zahlreichen Vorkommen von seltenen und gefährdeten Pflanzen- und Tierarten 1998 als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Teil des ca. 149 ha großen NSG „Südlicher Priwall“ ist auch eine isolierte Teilfläche („Exklave“) zwischen Mecklenburger Landstraße und Pötenitzer Wiek, die dem Plangebiet benachbart ist.

Die Naturschutzgebiete im näheren und weiteren Umfeld der Trave und Ostseeküste und damit auch des Priwalls sind inzwischen Bestandteil der Gebiete von europäischer Bedeutung. Sie sind in Karte1 dargestellt.

Europäisches ökologisches Netz „Natura 2000“

Im Bereich des Priwall befinden sich Gebiete, die gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie der Europäischen Gemeinschaft unter Schutz stehen.

Bei der geplanten Fremdenverkehrsentwicklung auf dem Priwall sind Auswirkungen des Projekts auf die benachbarten Lebensräume wildlebender Pflanzen und Tiere nicht von vornherein auszuschließen. Um zu klären, ob und inwieweit die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung durch das Projekt berührt werden, werden FFH-Vorstudien vorgelegt. (§ 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB; § 34 BNatSchG). Als fachliche Richtschnur dient der vom MLUR Schleswig-Holstein empfohlene „Leitfaden zur FFH-Verträglichkeitsprüfung im Bundesfernstraßenbau“ des BMVBW, Ausgabe 2004. Zu den Untersuchungsräumen innerhalb der Natura 2000-Gebiete wird auf die Vorstudien verwiesen. (Biologen GGV, Dr. Klaus Voss, Olaf Grell 2005/ 2006)

Nach der Typologie des Anhangs I der FFH-Richtlinie wurden sieben unterschiedliche Lebensraumtypen - alle den Küstenstandorten zugehörig, darunter ein prioritärer Lebensraum - festgestellt. Diese befinden sich ausnahmslos außerhalb der gemeldeten FFH-Gebiete, werden jedoch in den biologischen Stellungnahmen berücksichtigt.

Die Ergebnisse der FFH-Vorprüfungen werden zusammenfassend in Abschnitt 2 dargestellt.

Geschützte Biotope nach § 20c BNatSchG/ §15a LNatSchG

Die Biotope der Küstendüne mit Vor-, Weiß- und Graudüne stehen unter dem Schutz von §15a LNatSchG. Im Plangebiet selbst befinden sich keine geschützten Biotopflächen (siehe 4.2 und Karte 4)

Artenschutzrechtliche Anforderungen

Mögliche Beeinträchtigungen von besonders und streng geschützten Pflanzen- und Tierarten (§§ 19 und 42 BNatSchG) sowie von Rote Liste Arten wurden in einem gesonderten Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz überprüft. (Biologen GGV, Heiko Grell, Olaf Grell, 2005)

Der Untersuchungsraum bezieht sich auf das Baugebiet selbst und auf dessen Umfeld. Weiterreichende räumliche Zusammenhänge werden durch die Aktionsradien der betroffenen Tierarten definiert.

1.4.4 Weitere rechtliche Vorgaben und Bindungen

Natur- und Landschaftsschutz

§ 11 LNatSchG Gewässer- und Erholungsschutzstreifen (100m Breite)
§ 34 LNatSchG Schutz des Meeresstrandes, der Küstendünen und Strandwälle

sowie §§ 8, 8a BNatSchG und §§ 7, 7a, 8, 8a-b LNatSchG zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, in Verbindung mit dem in Schleswig-Holstein verwendeten Runderlass zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, 1998.

Wald

Alle Waldbestände auf dem Priwall, auch die im Bereich des Plangebiets sind nach Landeswaldgesetz geschützt. Waldrodungen und eine Unterschreitung des vorgeschriebenen Waldschutzstreifens von 30m (§24 LWaldG) machen eine Waldumwandlung mit Waldersatz

erforderlich. Die Forstbehörde in Trittau hat keine Bedenken gegen eine Waldumwandlung im Zusammenhang mit der Realisierung der Zielsetzungen gemäß der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für die einzelnen vorhabenbezogenen Bebauungspläne für Teilbereiche sind entsprechende Waldumwandlungsgenehmigungen zu beantragen und Voraussetzung für die Realisierung der Vorhaben. Für den Teilbereich I (für das Dorf 1) und Teilbereich II (für die Dörfer 2 und 3) wurden die Ausnahmegenehmigungen für die Waldumwandlung bereits erteilt. Die Rodung auf den Teilflächen kann unter Berücksichtigung der erforderlichen Erstaufforstung auf externen Flächen vorgenommen werden.

Bodenschutz

In Bezug auf den Bodenschutz sind die Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (1998) und der Verordnung zur Durchführung des BBodSchG mit Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, 1999, zu beachten.

Denkmalschutz

In Bezug auf die Denkmalschutzbelange ist das Denkmalschutzgesetz von Schleswig-Holstein zu beachten.

1.5 Methodik

1.5.1 Vorgehen und Bewertungsmaßstab des Umweltberichts

Im Umweltbericht sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu betrachten. (§ 2a BauGB)

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts wurde im August 2005 bei einem Scoping auf Grundlage einer ersten Wirkungsabschätzung des Vorhabens abgesteckt. Zu berücksichtigen sind alle vorhersehbaren, projektbedingten, direkten und indirekten Auswirkungen. Diese betreffen:

- das Plangebiet, in dem flächenhafte Eingriffe in Boden und Wasserhaushalt, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild zu erwarten sind,
- sowie weiter reichende Wirkräume, die sich aus möglichen Störeffekten für Pflanzen und Tiere und für das Landschaftsbild ergeben können.

Die Abgrenzung des Wirkraums für Pflanzen und Tiere orientiert sich an der angenommenen Reichweite möglicher Beeinträchtigungen und an den topographischen Gegebenheiten der Priwall-Halbinsel. Es werden sowohl in westlicher als auch in östlicher Richtung die Flächen in bis zu 750m Entfernung (entsprechend ca.15 Gehminuten) von der neuen Ferienanlage in die Betrachtung einbezogen. Die ebenfalls innerhalb dieses Radius liegenden, unter Naturschutz stehenden Gebiete *südlich* der Mecklenburger Landstraße werden im Rahmen der FFH-Vorstudien projektbezogen untersucht.

Für das Schutzgut Landschaftsbild wird der visuelle Wirkraum der künftigen Bebauung betrachtet. Dies entspricht den Sichtbeziehungen von der Nordermole und von der Wasserseite her auf die Küstensilhouette des Priwalls.

Der Bewertungsmaßstab des Umweltberichts orientiert sich für jedes Schutzgut an den Aspekten

- ökologische oder nutzungsbedingte Funktionen,
- Schutzstatus und Gefährdungsgrad,
- Vorbelastungen,
- ökologische Wertigkeit der Flächen, als ein wichtiger Indikator für die Empfindlichkeit gegenüber den zu erwartenden Projektwirkungen.

Die Zurücknahme von bestehenden Nutzungen und damit von Vorbelastungen von Natur und Umwelt gehen in den Bewertungsrahmen des Umweltberichts ein.

Hinweis: Die Umweltprüfung bezieht sich nur auf die voraussichtlichen *erheblichen* Umweltauswirkungen. Die Erheblichkeitsschwelle wird vom Gesetzgeber nicht allgemein gültig definiert, sondern ergibt sich aus der Sachlage des planerischen Einzelfalls. Insofern steht der Gemeinde ein planerischer Einschätzungsspielraum zu. Die Einstufung als erhebliche oder unerhebliche Auswirkung hängt im Wesentlichen von zwei Faktoren ab: Den Vorhabensmerkmalen (Größe, Umfang, Nutzungsintensität etc.) einerseits und den Funktionen, Wertigkeiten, Empfindlichkeiten und Vorbelastungen des betroffenen Gebiets andererseits. In der Zusammenschau beider Faktoren wird die Erheblichkeit eingeschätzt. (vergl. EAG Bau Mustererlass der Bauministerkonferenz der Länder, 2004)

Zwischen bau-, anlage- und betriebs- bzw. nutzungsbedingten Auswirkungen wird unterschieden.

1.5.2 Kartographische Darstellung

Die Karten und Pläne des Umweltberichts werden zielorientiert je nach Fragestellung in unterschiedlichen Maßstäben kartographisch bearbeitet:

- Themenkarten 1-9 im Maßstab 1: 25.000, 1: 5.000 (verkleinert) und 1:2.500
- Grünordnungsplan mit Plan 01 Bestand und Plan 02 Entwurf, beide im Maßstab 1:1.000.

1.6 Datengrundlage und Quellen

Die Datengrundlagen für den Umweltbericht sind insgesamt gut. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden beim Scoping - mit Ausnahme der Bodenuntersuchungen - keine weiter gehenden Erhebungen gefordert.

Biologische Erhebungen zum Projekt „Marina Park Priwall“ (2001), aktualisiert 2005

Mit den biologischen Erhebungen, die für die Umweltverträglichkeitsstudie zum damals wesentlich umfangreicheren Projekt „Marina Park Priwall“ durchgeführt wurden, liegt eine zielgerichtete Erfassung der indikatorisch bedeutsamen Lebensräume und Artenvorkommen im Bereich des gesamten Priwalls vor (Büro Ehlers/ Biologen GGV, 2002). Sie ermöglichen eine eingriffsbezogene und kleinflächig differenzierte, naturschutzfachliche Beurteilung des Plangebiets.

Untersuchungsumfang, Kartierräume und Erfassungsmethodik des biologischen Gutachtens wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Verfügbare Untersuchungen und Literatur über die Artenvorkommen und Lebensräume auf dem Priwall wurden ausgewertet. Die Begehungen wurden von Mitte März bis zum Herbst 2001 während einer vollen Vegetationsperiode durchgeführt. Die Daten von 2001, die im Prinzip noch hinreichend aktuell sind, wurden für den Umweltbericht im Juli 2005 anhand von Zeigerarten und -vorkommen mit dem heutigen Bestand vor Ort abgeglichen. Schwerpunktmäßig wurden überprüft: Biotopabgrenzungen, Vorkommen der seltenen und gefährdeten Trockenrasen-Arten im Plangebiet, Brutvogel- und Fledermausvorkommen. Für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung ergeben sich jedoch keine entscheidenden Veränderungen gegenüber 2001. (GGV, Fachbeitrag 2005)

Vegetation: Das Plangebiet nördlich der Mecklenburger Landstraße wurde vertiefend und kleinräumig untersucht. Kartiert wurden Biotoptypen (nach „Standardliste der Biotoptypen in Schleswig-Holstein“, Hrsg. Landesamt für Natur und Umwelt des Landes S-H, 2. Fassung 2003) und konkret vor Ort vorgefundene Biotope, Rote-Liste-Arten (Listen Deutschland und Schleswig-Holstein), geschützte §15a-Biotope sowie FFH-Lebensraumtypen.

Die Biotoptypenkartierung zum Gesamtlandschaftsplan Lübeck (Entwurf 2004) wurde zusätzlich als Grundlage verwendet.

Fauna: Wegen der großen Vielfalt der Biotop- und Lebensraumstrukturen auf dem Priwall war in Bezug auf die Tiergruppenauswahl - nicht aber in Bezug auf den Kartieraufwand bei den einzelnen Gruppen - eine vergleichsweise hohe Untersuchungsdichte erforderlich. Die getroffene Auswahl entspricht gängigen fachlichen Standards (z.B. FINCK et. al., 1992). Erfasst wurde eine Auswahl von indikatorisch geeigneten, gebiets- und lebensraumspezifischen Artengruppen:

Brut- und Rastvögel, Amphibien und Reptilien, Heuschrecken, Tagfalter, Laufkäfer, Fledermäuse und aufgrund bekannter Einzelfunde auch Stechimmen.

Die Gruppe der Nachtfalter wurde anhand vorliegender Untersuchungen aus dem Dünenbereich jenseits der Landesgrenze beschrieben.

Der Schwerpunkt der Untersuchungen war darauf ausgerichtet, zu einer Beurteilung der Lebensräume auf dem nördlichen Priwall zu gelangen. Der südliche Priwall wurde vornehmlich mit Rücksicht auf bekannte oder vermutete Lebensraumbeziehungen oder Wanderungswege raumaktiver Tiergruppen untersucht und bewertet.

Für das aktuelle Vorhaben beauftragte biologische Fachbeiträge - siehe 1.4

Baumaufmaß

Im Juli 2005 wurden alle nach der Lübecker Baumschutzverordnung (Stadtverordnung vom 26. April 1973) geschützten Bäume ab 80cm Stammumfang und alle Baumgruppen und mehrstämmigen Bäume ab 50cm Stammumfang erfasst. (Baumaufmaß mit Stamm- und Kronendurchmesser: Vermessungsbüro Kummer, Lübeck, Artenbestimmung durch Verf.).

Landschaftsbestimmende Bäume mit einem Stammumfang von über 2,0m gemäß Knickerlass Schleswig-Holstein (mit Berücksichtigung des Aufhebungserlasses vom August 2005) sind im Bestandsplan hervorgehoben.

Bodensondierungen

Grundlage der Bearbeitung ist die „Gutachtliche Stellungnahme zum Baugrund und den Hydrologischen Verhältnissen“ für das Vorhaben vom Ingenieurbüro für Geotechnik Dr.-Ing. Christoph Lehnert und Dipl.-Ing. Niels Wittorf, Lübeck vom 19. Oktober 2005. Angaben zur Methode und den Bewertungsgrundlagen sind dem Fachgutachten zu entnehmen. Auf Anforderung der unteren Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 26. Januar 2006) wird das Gutachten um eine historisch-deskriptive Erfassung der Altstandorte ergänzt.

Verkehrsgutachten

Der verwendete Bericht „Verkehrliche Auswirkungen zum Entwicklungskonzept Priwall“ des Fachbereichs Planen und Bauen, Bereich Stadtentwicklung, ist eine Zusammenfassung des Verkehrsgutachtens von Urbanus, Lübeck: Abschätzen der verkehrlichen Auswirkungen zum „Entwicklungskonzept Priwall“, 30.05.2005. Der Bericht wurde am 15.08.2005 im Bauausschuss behandelt.

Bestehende Übernachtungsangebote

Auskünfte des Kurbetriebs Travemünde, des Campingplatzbetreibers sowie Internetrecherche.

NSG-Verordnungen auf Gebiet der Hansestadt Lübeck

Quelle: Untere Naturschutzbehörde Lübeck (2001). Weitere verwendete Datengrundlagen siehe unter den jeweiligen Themen.

Verwendete Literatur

Bunzel, Arno: Umweltprüfung in der Bauleitplanung, Hrsg. Deutsches Institut für Urbanistik DIFU, April 2005

2. Auswirkungen auf Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Karte 1)

2.1 FFH-Gebiete DE 2030 – 391 „Traveförde und angrenzende Flächen“ sowie DE 2030 - 321 „Traveförde“ (Nachmeldung)

In dieser FFH-Vorprüfung (Stand Januar 2006) wurde analysiert, ob durch Bau, Anlage und Betrieb der geplanten Gewerblichen Ferienhausanlage Priwall erhebliche Beeinträchtigungen der benachbarten gemeldeten FFH-Gebiete DE 2030 - 391 „Traveförde und angrenzende Flächen“ sowie DE 2030 – 321 „Traveförde“ entstehen können. Im einzelnen überprüft wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf 6 Lebensräume aus Anhang I der FFH-Richtlinie (Ästuarien, prioritäre Lagunen des Küstenraumes bzw. Strandseen, einjährige Spülsäume des Meeres, Geröll- und Kiesstrände mit mehrjähriger Vegetation, Salzwiesen und Sanddorn-Gebüsch der Küstendünen), 3 Tierarten aus Anhang I der FFH-Richtlinie (Flussneunauge, Meerneunauge, Fischotter) sowie 8 charakteristische Vogelarten der vorkommenden Anhang I-Lebensräume. Die vorhabensbedingten Beeinträchtigungen der Lebensräume aus Anhang I der FFH-Richtlinie, der Arten aus Anhang II FFH-RL sowie der analysierten FFH-lebensraumtypischen Vogelarten werden als nicht erheblich im Sinne der FFH-Richtlinie angesehen.

2.2 Faktisches Vogelschutzgebiet DE 2031 – 401 „Traveförde“

In dieser FFH-Vorprüfung (überarbeitete und ergänzte Fassung, Stand Januar 2006) gemäß Art. 4 Abs. 4 Vogelschutzrichtlinie wird analysiert, ob durch Bau, Anlage und Betrieb der geplanten Gewerblichen Ferienhausanlage Priwall erhebliche Beeinträchtigungen des faktischen Vogelschutzgebietes DE 2031 – 401 „Traveförde“ entstehen können. Überprüft werden die zu erwartenden Auswirkungen auf 9 in der benachbarten Pötenitzer Wiek rastende und überwinternde Vogelarten der Seen (Bläß- und Saatgans, Singschwan, Reiher-, Schell- und Bergente, Zwerg- und Gänsesäger sowie Kormoran). Die im worst case möglichen, vorhabensbedingten Beeinträchtigungen der genannten Wasservogelarten sind als nicht erheblich im Sinne der Vogelschutzrichtlinie anzusehen, da sie nur einen Funktionsverlust des faktischen Vogelschutzgebietes Traveförde als Rast- und Überwinterungsplatz für Wasservogel von unter 1 Promille bewirken können.

2.3 FFH-Gebiet DE 2031-301 „Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ und FFH-Lebensräume des nördlichen Priwall-Strandes

In dieser FFH-Vorprüfung wurde analysiert, ob durch Bau, Anlage und Betrieb der geplanten Gewerblichen Ferienhausanlage Priwall erhebliche Beeinträchtigungen des benachbarten gemeldeten FFH-Gebietes DE 2031 - 301 „Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ entstehen können. Einbezogen in die Prüfung sind die nicht gemeldeten sich unmittelbar anschließenden, unverbauten Küstenlebensräume des nördlichen Priwalls (Schleswig-Holstein). Im Einzelnen überprüft wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf 12 Lebensräume aus

Anhang I der FFF-Richtlinie (v. a. Dünenlebensräume und Flachwasserlebensräume der Ostsee), 5 Tierarten aus Anhang II der FFH-Richtlinie (Bauchige Windschnecke, Schweinswal, Fischotter, Kegelrobbe, Seehund) sowie 5 charakteristische Vogelarten der vorkommenden Anhang I-Lebensräume (Küsten- und Gebüschvögel). Die vorhabensbedingten Beeinträchtigungen der Lebensräume aus Anhang I der FFH-Richtlinie, der Arten aus Anhang II FFH-RL sowie der analysierten FFH-lebensraumtypischen Vogelarten werden als nicht erheblich im Sinne der FFH-Richtlinie angesehen.

Die unter Abschnitt 2.1 bis 2.3 aufgeführten FFH-Vorprüfungen wurden von der Unteren Naturschutzbehörde Lübeck als nachvollziehbar akzeptiert.

2.4 Faktisches Vogelschutzgebiet an der grenznahen mecklenburgischen Küste

Es wurden Stellungnahmen des Umweltministeriums und des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Schwerin beantragt, inwieweit die beabsichtigte, aber noch nicht erfolgte Meldung eines Europäischen Vogelschutzgebietes auf der Grundlage des Important Bird Area (IBA)-Gebietes MV025 „Umland Dassower See“ in die FFH-Prüfung einzubeziehen ist. Die als vorhabensrelevant in Frage kommenden, offenen Agrarflächen im Bereich Pötenitz/ Rosenhagen/ Barendorf fungieren zusammen mit weiteren Flächen in diesem Raum als ausgedehnte, störungsarme und weitgehend unzerschnittene Äsungsflächen für herbivore Rastvogelarten (insbesondere Singschwan, Saatgans und Blässgans), welche die Untertrave, die Pötenitzer Wiek und den Dassower See (Faktisches Vogelschutzgebiet Traveförde) als Schlaf- und Tagesruheplatz nutzen und dort in bedeutsamen Konzentrationen auftreten.

Eine abschließende Stellungnahme des Umweltministeriums Mecklenburg-Vorpommern ist gegenwärtig nicht möglich (Schreiben vom 22.11.2005). Das StAUN (Herr Fiedler, Schreiben vom 25. Januar 2006) verweist auf die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg. In beiden Stellungnahmen wurde eine FFH-Vorprüfung für sinnvoll erachtet.

In einem entsprechenden Schreiben von Büro R. Mahnel an die untere Naturschutzbehörde (31. Januar 2006) wird die Auffassung dargelegt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Nahrungs- und Rasthabitats der Zielarten zu erwarten sind, so dass sich eine FFH-Vorprüfung erübrigen würde. Dafür spricht zum einen die Entfernung zwischen Vorhabensgebiet und IBA von mindestens 800m. Zum anderen werden sich die von der Ferienanlage ausgehenden künftigen Erholungsaktivitäten mit aller Voraussicht auf das Wandern und Radfahren *auf bereits vorhandenen Wegen* (insbesondere den Kolonnenweg) konzentrieren.

Eine weitere Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden ist erforderlich.

3. Allgemeine Gebietsbeschreibung

3.1 Naturraum

Naturräumlich gesehen befindet sich der Priwall im Treffpunkt des Ostholsteinischen Hügellands (Untereinheit: Lübecker Becken) und des mecklenburgisch-vorpommerschen Küstengebiets.

Die Priwall-Halbinsel ist eine anthropogen überformte, ehemalige Strandwall-Ebene und bildet den Abschluss der buchtenreichen Traveförde zur offenen Ostsee. Die Landschaftsgestalt ist wesentlich durch die Nähe zur Trave - Gewässer 1. Ordnung und Bundesschiffahrtsstraße - geprägt. Der gesamte Priwall liegt im Hochwassergebiet von Ostsee und Trave.

Der Priwall ist aus Abschwemmungen von Meeressanden des Brodtener Ufers nach der letzten Eiszeit entstanden. An der Ausgleichsküste bildeten sich natürliche Strandwälle aus Sanden

und Kiesen. Auch heute verschieben küstenparallele Strömungen in Richtung Travemünde die Strandlinie kontinuierlich seewärts, im Vergleich von aktuellen Luftbildern und der Grundkarte in einer Größenordnung von 30 bis zu 120m.

3.2 Aktuelle Nutzungen

Der nördliche Priwall ist weitgehend bebaut; neben Wohnbebauung befinden sich hier unterschiedliche Einrichtungen und Nutzungen, die die Lagegunst der Küste wahrnehmen: Wassersporthafen, Jugendfreizeitstätte, Campingplätze, Wochenendhausgebiet und Seemannsschule, außerdem die Berufsbildungsstätte, die Seniorenwohnanlage „Rosenhof“ und ein Reiterhof. Das Priwall-Krankenhaus in ehemaligen Kasernengebäuden aus dem 2. Weltkrieg wurde vor einigen Jahren geschlossen; geeignete Nachnutzungen sind in der Diskussion.

Der Priwall-Strand ist ein sehr intensiv genutzter und gepflegter Badestrand, mit einigen Gastronomieangeboten wie Strandkiosken und -cafés.

Alle Waldbestände auf dem Priwall - mit Ausnahme der Kiefernbestände auf dem Campingplatz - werden vom Stadtforst betreut.

Das NSG Südlicher Priwall ist dem Naturschutz und einer naturverträglichen Erholung vorbehalten.

3.3 Landschafts- und Nutzungsgeschichte

Naturlandschaft

Der Priwall ist ursprünglich eine Strandwallebene, die durch einen Nehrungshaken mit dem Land verbunden ist. Diese Landschaft gliederte sich in drei Zonen: Seewärts junge Strandwälle, zur Wiek hin ältere und flachere Strandwälle und südlich anschließend salzbeeinflusste Überschwemmungsbereiche und wattartige Flächen. Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts bot der Priwall das Bild einer einsamen Dünenlandschaft, die landeinwärts in sumpfige Salzwiesen überging. Die natürliche Topographie der Halbinsel sollte in den nachfolgenden Zeiten in mehreren Etappen überformt werden, wobei auch die Lebensbedingungen für wildlebende Pflanzen und Tiere immer wieder tief greifend verändert wurden.

Aufforstungen und Geländeaufhöhungen

1860 wurde ein breiter Kiefernwaldstreifen entlang der Mecklenburger Landstraße aufgeforstet. Bei den Kiefernbeständen im Plangebiet handelt es sich um Reste dieser Aufforstungen. Die ab 1880 einsetzende Entwicklung des Priwalls zu einem See- und Volksbad sollte nach dem Willen des Wasserbaudirektors Rehder erst nach einer sturmflutfreien Aufhöhung der Priwallnehrung erfolgen. Schon 1882 war bereits Strandgelände für eine Pferderennbahn (im Bereich der heutigen Jugendfreizeitstätte) aufgeschüttet worden.

Ab 1901 begann man mit der planmäßigen Erhöhung der Priwall-Nordseite mit Baggersand. 1931 wurden weitere, umfangreiche Sandaufspülungen auf dem südlichen Priwall vorgenommen, eine letzte Maßnahme dieser Art fand 1958 statt. Der ehemals schmale Nehrungshaken des Priwalls war nun zu einer fast 250 ha großen Halbinsel geworden.

See- und Volksbad im 19. Jahrhundert

Der „Verein für Ferienkolonien“ erstellte schon 1880 erste, einfache Ferienunterkünfte und ermöglichte damit ärmeren Familien einen Aufenthalt an der Ostsee. Ab 1900 entstand südlich der Mecklenburger Landstraße eine Villenkolonie für wohlhabende Lübecker Bürger. Zu gleicher

Zeit richtete der „Verein der Naturfreunde“ ein Zeltlager auf dem Priwall ein. Die erste Wochenendkolonie wurde ab 1918 gegründet.

Militärische Nutzungen im 1. und 2. Weltkrieg

Von 1914 bis 1945 befand sich auf dem südlichen Priwall ein Militärflughafen, der durch einen umlaufenden Uferdamm vom Travehochwasser geschützt war. Die Schlichting-Werft, die Trayag und die Flugzeugwerft Lübeck-Travemünde siedelten sich auf dem Priwall an. Bis 1935 wurde der Ort zu einem Schwerpunkt der deutschen Flugmotorenentwicklung.

Im 2. Weltkrieg ließen die Nationalsozialisten an der Trave-Mündung einen U-Boot-Hafen ausbaggern (heute Passathafen). In kürzester Zeit wurden weitere Flugzeughallen, Kasernen (die Gebäude des späteren Priwall-Krankenhauses) und Wohngebäude für die 2500 auf dem Priwall Beschäftigten gebaut. Was von diesen Anlagen nach den Bombenangriffen noch stand, wurde nach dem Krieg demontiert oder - zu einem kleinen Teil - in bestehende Nutzungen integriert.

Bauliche Entwicklung und Fremdenverkehr ab 1950

Das Seebad „auf der anderen Seite“ von Travemünde erlangte in der Nachkriegszeit eine neue Bedeutung. Das ehemalige Wochenendhausgebiet wurde wieder aufgebaut und erweitert, allein bis 1960 auf rund 375 Häuser. 1960 wurden das „Haus des Kurgastes“ (heute ungenutzt) und die Jugendfreizeitstätte erbaut. Auf dem Gelände der ehemaligen Schlichting-Werft entstanden in den 90er Jahren eine Seniorenresidenz, Ferienwohnungen und ein Einfamilienhausgebiet. Nach dem Wegfall der Staatsgrenze konnte 1991 die Straßenverbindung nach Mecklenburg-Vorpommern wieder hergestellt werden. Auch für die Badegäste öffnete sich der Strand nach Osten.

Die Priwalldünen wurde mit Seetang, der bei der Strandunterhaltung anfiel, künstlich aufgeschüttet und mit Sand überdeckt. Durch die natürliche Flugsandakkumulation hat die Dünenregeneration eingesetzt.

Quellen:

Priwall - Gutachterverfahren für eine Ferienhausanlage mit Marina und Freizeitinfrastruktur, Lübeck plant und baut Heft 93, Dezember 2003, Hansestadt Lübeck, Fachbereich Stadtplanung
Gulski, Dr. Michael: Schutz und Entwicklungskonzept für die Dünenbereiche im Norden des Priwalls, im Auftrag des Umweltamts der Hansestadt Lübeck, 1989

Braun, Matthias; Gulski, Michael: Landschaft und Lebensgemeinschaften des Priwalls, Kiel/Lübeck 1980-82

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - Prognose bei Durchführung der Planung

4.1 Boden und Wasserhaushalt

Wegen der engen Wechselwirkungen zwischen Boden und oberflächennahem Grundwasser werden diese Schutzgüter zusammen betrachtet.

4.1.1 Bestand

Im Plangebiet handelt es sich nicht um natürliche oder naturnahe Standorte, sondern um ältere Bodenaufschüttungen mit nährstoffarmen Sanden und Kiesen.

Bei den 37 Bodensondierungen des Ingenieurbüros für Geotechnik wurde ein relativ gleichmäßiger Schichtenaufbau im Baugrund angetroffen:

- Obere Mutterbodenschicht in 10 bis 30 cm, stellenweise auch 40cm Dicke mit *sehr schwach humosen* Sanden
- Anschließend bis zu den Endteufen bei 4,00m unter Gelände wasserdurchlässige bzw. wasserführende Fein- und Grobsande mit unterschiedlich ausgeprägten schluffigen und kiesigen Beimengungen. In den unteren Schichten wurden regelmäßig Muschelreste gefunden.

Der Grundwasserstand wurde bei etwa 1,50m bis 2,80 unter Flur, entsprechend NN-Höhen von +0,87m bis +0,07m üNN , bei allgemein niedrigen Grundwasserständen im September 2005 festgestellt. Aufgrund der hydraulischen Kontakte der wasserführenden Sande mit der Ostsee sind hochwasserabhängige Schwankungen zu erwarten. Der Gutachter geht von maximal 1,0m höheren Grundwasserständen bei ungünstigen Bedingungen aus. Aus diesem Grund ist eine dezentrale (keine punktuelle) Regenwasserversickerung über Mulden-Rigolen vorzusehen.

Das Bodengutachten enthält bisher keine historische Recherche in Bezug auf Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes. Es wird lediglich festgehalten, dass sich aus der Vornutzung und Lage des Grundstücks (u. a. Pferderennbahn) keine wesentlichen Verdachtsmomente ergeben. Schädliche Bodenverunreinigungen wurden bei der chemischen Analyse einer verdächtigen Bodenprobe nicht festgestellt. (vergl. Abschnitt 1.6)

4.1.2 Bewertung

Der Bewertung werden die natürlichen Bodenfunktionen, wie in § 2 BodenSchG genannt, zugrunde gelegt. Zur Beurteilung der flächenhaften Eingriffe, werden zunächst die ökologischen, produktiven und geomorphologischen Funktionen und die bestehenden Vorbelastungen der Böden im Plangebiet gewichtet. Für die Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung ist die daraus folgende Einstufung in Flächen mit allgemeiner und mit besonderer Bedeutung relevant. (vergleiche Plan 01 zum GOP - Bestand, Bodenzustand und Abschnitt 3.3 zur Landschaftsgeschichte)
Die Böden im Plangebiet werden zielgerichtet jeweils in drei Stufen und nach den folgenden Aspekten bewertet:

Biotische Lebensraumfunktion,

das heißt die Bedeutung des Bodens als Standort für gesetzlich geschützte, gefährdete oder seltene Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren.

Wertstufen:

- Hoch: Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere der Extremstandorte, im Plangebiet: nährstoffarme, trockene Sandböden mit Vorkommen von seltenen oder gefährdeten Trockenrasenarten im gesamten nördlichen Bereich
- Mittel: alle übrigen Böden im Plangebiet, die nicht den beiden anderen Kategorien zugeordnet sind
- Gering: Versiegelte, überbaute, stark verdichtete Böden.

Pufferungs- und Filterfunktion

Eine Bewertung dieser Faktoren kann wegen der Komplexität der Stoffumwandlungs- und Stoffverlagerungsprozesse im Boden nur tendenziell sein.

Wertstufen:

- Hoch: Gut durchlüftete, nährstoffreiche, gut basenversorgte Böden mit hohem Filter- und Puffervermögen, z.B. Braunerde; kommen im Plangebiet nicht vor.

- Mittel: U. a. saure und nährstoffarme Böden mit geringem oder mittlerem Anteil an organischer Substanz, mit mittlerem Filtervermögen und mittlerem bis geringem Pufferungsvermögen; alle Flächen im Plangebiet.
- Gering: Grund- und stauwasserbeeinflusste Böden mit sehr geringem Anteil an organischer Substanz, z.B. Gley; kommen im Plangebiet nicht vor.

Produktionsfunktion

Die Produktionsfunktion des Bodens hängt von seiner Fruchtbarkeit als land- oder forstwirtschaftlicher Standort ab. Die Ertragsfähigkeit wird für die verschiedenen Bodentypen in Ackerzahlen ausgedrückt.

Wertstufen:

- Hoch: Böden mit Ackerzahlen über 60; kommen im Plangebiet nicht vor.
- Mittel: Böden mit Ackerzahlen von 30 bis 60; kommen im Plangebiet nicht vor.
- Gering: Böden mit Ackerzahlen unter 30; alle Böden im Plangebiet.

Geomorphologisch schützenswerte Bereiche

Die Bewertung beschränkt sich auf die Einstufung von geomorphologisch schützenswerten Bereichen als Böden mit hoher Bedeutung. Dies betrifft den Geotop der Priwall-Düne.

Weitere Funktionen

Die weiteren, in § 2 Bundesbodenschutzgesetz genannten Funktionen des Bodens (Rohstofflagerstätte, Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, Fläche für Siedlung und Erholung) sind in diesem Zusammenhang entweder nicht relevant oder werden bei den Schutzgütern „Landschaft/ Erholung“ und „Kultur- und sonstige Sachgüter“ behandelt.

Vorbelastungen

- ältere, anthropogene Aufschüttungen im gesamten Plangebiet,
- Überbauung, Versiegelung und Verdichtung,
- intensive Campingplatznutzungen, insbesondere ganzjährige Überstellung von Flächen mit Campingwagen auf rund zwei Drittel der Flächen des Campingplatzes Howold.

Zusammenfassende Bewertung

In der Gesamtschau werden die Böden ebenfalls in drei Stufen bewertet.

2-3mal „hoch“ bedeutet Wertstufe „hoch“
 1x „hoch“ bzw. 2x mittel bedeutet Wertstufe „mittel“
 Restflächen: „gering“

Im Ergebnis werden die Böden im Plangebiet als „Flächen mit allgemeiner Bedeutung“ gewertet, die Flächen des Campingplatzes Howold werden im Hinblick auf die eingeschränkten Bodenfunktionen als geringwertig eingestuft.

Tabelle 1: Bodenbewertung

Bodentypen Lage und Ausprägung im Plangebiet	Biotische Lebens- raum- funktion	Pufferungs- und Filter- funktion	Produktions- funktion	Geotop	Vor- belastungen	Wertstufe gesamt	Bewertung nach Runderlass
Dünensand, naturnah Lage: dem Plangebiet benachbart	Hoch	Gering	Gering	Hoch	Düne in Regeneration. Einzelgebäude	Hoch	Flächen mit besonderer Bedeutung
Sand, anthropogen, z. T. Flugsand- ablagerungen Lage: nördliches Plangebiet	Hoch	Gering	Gering	----	Aufschüttung Verdichtung, nur saisonale Campingplatz nutzung	Mittel	Flächen mit allgemeiner Bedeutung
Sand, anthropogen Lage: Übrige Siedlungsflächen im Plangebiet	Mittel	Mittel	Gering	----			
Überbaute, versiegelte, stark verdichtete Flächen im Plangebiet, einschl. Campingplatz Howold	Gering	Gering	Gering	----	Verdichtung Versiegelung, Dauercamper	Gering bzw. stark eingeschränkt	

4.1.3 Auswirkungen des Vorhabens - Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen im Plangebiet

Direkte Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen entstehen durch folgende Faktoren:

- Überbauung und Bodenversiegelung auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung
- Bodenaustausch, insbesondere im Bereich der Waldrodung
- Geringfügige Geländeaufhöhungen von bis zu 30cm über vorhandenem Gelände und auf rund 10.000m² (Dorf 2 und 3) zur Herstellung einer hochflutsicheren Geländehöhe von 2,25m üNN (zuzüglich 25cm Fundamentplatte/ EG-Aufbau über umgebendem Gelände zur Erreichung von 2.50m üNN)

Demgegenüber stehen Gebäudeabriss und Flächenentsiegelung im Bestand. (Flächenermittlung siehe Abschnitt 5.2.1 und Tabelle 7)

Eine grundsätzlich mögliche Eutrophierung der nährstoffarmen Standortbedingungen als Folge von Nutzungs- und Pflegeintensivierung auf den Grundstücken wird vor dem Hintergrund der geplanten Geländegestaltung und der vertraglichen Vorgaben für eine naturnahe Grundstückspflege durch einen Betreiber ausgeschlossen bzw. als nicht erheblich eingestuft.

Zusätzliche Schadstoffeinträge in den Boden durch KFZ-Verkehr können wegen der geringen Verkehrsfrequenz und Verkehrsberuhigung in der geplanten Ferienhausanlage und unter Berücksichtigung schon bestehender Nutzungen (Camping) vernachlässigt werden.

Ein negativer Einfluss auf die Grundwasserneubildung und auf die Grundwasserqualität ist nicht zu erwarten, da das anfallende Regenwasser oberflächennah gesammelt und mit der technisch erforderlichen Vorklärung vor Ort versickert werden soll.

Durch das Vorhaben sind keine Oberflächengewässer betroffen. 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.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Minimierung von Geländeaufhöhungen werden für tief liegende Bereiche besondere Regelungen zum Hochwasserschutz getroffen. (vergl. Abschnitt 1.2.3)

Eine wesentliche Maßnahme zur Erhaltung des biotischen Lebensraumpotentials ist die geplante dünenartigen Geländegestaltung mit nicht bindigen und nährstoffarmen Sanden. Diese stammen aus dem Aushub vor Ort, und falls nicht ausreichend, aus einer anderen, möglichst ortsnahen Quelle. (Der importierte Flusssand von Sand World ist nicht geeignet.) Der anstehende, schwach humose Oberboden ist grundsätzlich auch geeignet, wie der Bestand beweist, sollte aber vorzugsweise für die Gehölzpflanzungen verwendet werden.

Die Maßnahmen setzen eine fachgerechte Behandlung und Trennung des Bodens vor Ort und ein konsequentes Bodenmanagement voraus. Die geltenden Normen (z.B. DIN 18915, §202 BauGB) sind zu beachten.

Aus Artenschutzgründen wäre eine Abdeckung der neu angelegten Bodenmodellierungen mit bodenständigem Sandmaterial der Küste wünschenswert (GGV 2005). Diese Maßnahme wird jedoch aufgrund nicht kalkulierbarer Risiken für die Strandentwicklung von der Unteren Naturschutzbehörde abgelehnt.

4.2 Pflanzen und Tiere

4.2.1 Charakteristische Biotope und Vegetation (Karten 2, 4 und 5, Plan 01)

4.2.1.1 Küstenbiotope

Die auf dem nördlichen Priwall kartierten Biotoptypen umfassen die verschiedenen Küstenstandorte, Wald- und Gehölzbestände sowie Campingplätze, zweckbestimmte und extensive Grünanlagen und sonstige Siedlungsflächen, wie sie für ein für den Fremdenverkehr erschlossenes Küstengebiet typisch sind.

Die biologischen Kartierungen weisen auf dem nördlichen Priwall in vielen Bereichen zahlreiche gefährdete Pflanzen- und Tierarten in zum Teil großen Populationen nach. Diese kommen nicht nur in den naturnahen Lebensräumen wie den Küstenbiotopen und alten Waldbeständen vor, sondern wurden auch in den stärker anthropogen geprägten Biotopen der Siedlung festgestellt. Diese Bereiche haben als Lebensräume seltener und auch besonders geschützter Arten einen Stellenwert, der derartigen Biotoptypen in der Regel nicht zukommt.

Die charakteristische Abfolge von Strand, Vordüne, Weißdüne und Graudüne ist erkennbar. Hervorzuheben ist das kleinräumig gegliederte Biotopmosaik aus offenen und bewachsenen, feuchten und trockenen Bereichen. Im Abschnitt westlich des Baugebiets wurde die Düne in der Vergangenheit zwar künstlich aufgehöhht, befindet sich aber in Regeneration und weist ähnliche Wertigkeiten wie die östlich anschließenden, natürlichen Dünenabschnitte auf.

Die hohe floristische Bedeutung und artenreiche Besiedelung des nördlichen Priwalls liegt vor allem in der Kombination verschiedener nährstoffarmer Sandboden- und Offenlandstandorte begründet. Wärme, Trockenheit, Nährstoffarmut, dynamische (Rohboden-) Standorte und eine örtlich nicht zu hohe Nutzungsintensität kennzeichnen die Lebensbedingungen. Die charakteristischen wärme- und trockenheitsliebenden (xerothermophilen) Pflanzengesellschaften sind sowohl im Dünenbereich als auch auf den anthropogen entstandenen Standorten im nördlichen Plangebiet vorzufinden. Die Bolz- und Zeltplätze werden mehr oder weniger regelmäßig gemäht, so dass sich dort flächig Magerrasen (Biotoptyp GmM Mesophiles Grünland) mit Elementen der Trockenrasengesellschaften (TR) entwickelt haben.

Alle Habitate innerhalb des Plangebiets sind mit gleichartigen Habitaten außerhalb des Gebiets vernetzt, wo zumeist eine deutlich bessere Ausgestaltung der Lebensräume festgestellt wurde. Dies gilt insbesondere für die Vegetation der Dünen und Vordünen, von denen grundsätzlich eine Wiederbesiedlung in das Plangebiet hinein möglich ist.

Verschiedene Küstenbiotope fallen unter den Schutz von § 15a LNatSchG. Auf die Trocken- und Magerrasenelemente auf den Bolz- und Campingplätzen trifft dies nicht zu, da der naturferne Charakter und Siedlungsnutzungen überwiegen. (vergl. auch Entwurf zum Gesamtlandschaftsplan Lübeck)

Aus floristischer Sicht sehr hochwertige Standorte sind demnach

- der gesamte Bereich der Düne einschließlich großer Teile der Vordüne,
- im Plangebiet die landeinwärts angrenzenden, nährstoffarmen und extensiv genutzten Zelt- und Campingplätze, der Bolzplatz an der Jugendfreizeitstätte und die Freiflächen am ehemaligen Haus des Kurgastes
- sowie die NSG-Exklave südlich der Mecklenburger Landstraße.

Fünf Pflanzenarten der Roten-Liste Schleswig-Holsteins wurden im Plangebiet in zum Teil sehr großen Bestandszahlen kartiert. Die Artvorkommen werden im Biologischen Fachbeitrag näher beschrieben.

Tabelle 2: Pflanzenarten der Rote-Listen im Bereich des Plangebiets (aus: GGV 2005)

Artname	Streng geschützt	Besonders geschützt	FFH-RL IV	EU-ASchV	BartSchV	Rote Liste S-H	Rote Liste D
Kegel-Leimkraut						1	3
Sand-Lieschgras						2	2
Acker-Filzkraut						3	3
Frühlings-Fingerkraut						1	-
Gemeiner Thymian						3	-

Besonders hervorzuheben sind Massenvorkommen von Sand-Lieschgras (*Phleum arenarium*) und Kegel-Leimkraut (*Silene conica*) sowie Vorkommen des Frühlings-Fingerkrauts (*Potentilla neumanniana*). Kegel-Leimkraut und Frühlings-Fingerkraut sind in Schleswig-Holstein vom Aussterben bedroht und haben auf dem nördlichen Priwall ihre landesweit individuenreichsten Hauptvorkommen.

4.2.1.2 Gehölzbiotope

Alle hier beschriebenen Waldbestände sind Wald nach Landeswaldgesetz.

Kiefernwald (Biotoptyp WF_n)

Bei den Kiefernbeständen im Plangebiet handelt es sich um Reste eines ehemals zusammenhängenden Waldstreifens, der mit dem Ziel der Dünenbefestigung aufgeforstet wurde. (Abschnitt 3.3) An der Ostseeküste sind Dünen-Kiefernwälder vielerorts das Endstadium der Vegetationsentwicklung. Im Lübecker Raum erreicht die Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) allerdings die westliche Grenze ihres natürlichen Verbreitungsgebiets, wo Reinbestände mit Kiefer das Ergebnis waldbaulicher Maßnahmen sind.

Mit 100 bis 140 Jahren haben die älteren Kiefern im Bestand ihre Umtriebszeit erreicht. Aus forstlicher Sicht handelt es sich um einen problematischen Standort, da wegen der Campingplatznutzung eine Verjüngung oder wirtschaftliche Verwertung der Bestände kaum möglich ist.

Dem Kiefernbestand sind verstreut einzelne Laubgehölze beigemischt. Die Freiflächen auf dem Campingplatz sind vegetationsarm oder werden von Trittrassen eingenommen. Mager- und Trockenrasenelemente sind nur sehr kleinflächig und ohne nennenswerte Artenvorkommen vorhanden.

Laub-Nadelholz-Mischbestände (WF_m) und Sonstiger Laubwald (WF_I)

Die auf nährstoffarmen Sandböden typischen Gehölzarten Stieleiche und Sandbirke sind im Plangebiet wenig vertreten. In den Waldstreifen auf den ehemaligen Aufschüttungs- und Aufspülungsflächen dominieren Hybrid-Pappeln (*Populus x hybrida*), Berg- und Spitzahorn (*Acer pseudoplatanus* und *A. platanoides*). Die Mischbestände werden hauptsächlich aus diesen Arten und weiterhin aus Winterlinden, Eschen, Hainbuchen und anderen aufgebaut. Viele Pappeln entlang des Wanderwegs sind zu mächtigen, alten Exemplaren ausgewachsen. In dem Waldstreifen am Westrand des Baugebiets sind Waldkiefern beigemischt.

Im Waldstreifen nördlich des Campingplatzes Howold ist der Anteil an Jung- und Stangengehölz deutlich höher als im westlichen Teil. Einige Laubbäume sind in mittleren Stammstärken von 30-40cm vertreten. Östlich des ehemaligen Kurheims hat sich ein Pappelwäldchen etabliert.

Die Krautschicht dieser Bestände ist von unspezifischen Neophyten wie Giersch und Taumel-Kälberkropf, vereinzelt von walddtypischen Arten wie dem Wurmfarne geprägt.

Gehölzreihen, Baumgruppen und Einzelbäume (HGr)

In Nord-Süd-Richtung wird das Gelände durch Gehölzreihen gegliedert:

- eine Reihe sehr alter Pappeln an der Zufahrtsstraße von der Mecklenburger Landstraße
- eine Reihe mit Pappeln, Robinien, Stieleichen und Eschen, teils als mehrstämmige Gehölze, teils als hochstämmige Einzelgehölze, auf der östlichen Grundstücksgrenze der Jugendfreizeitstätte
- und eine junge Gehölzreihe mit Ahorn u. a. westlich des Haus des Kurgastes.

Übrige Bestände siehe Bestandsplan 01, Baumlisten Tabellen 8 und 9 im Anhang

4.2.2 Tierlebensräume

4.2.2.1 Untersuchungsraum und gesamter Priwall (Karte 6)

Brut- und Überwinterungsvögel

Für den nördlichen Priwall - und für das Plangebiet - sind die Gruppen der Gehölzvögel, die halboffene, parkartige Gehölzbestände bevorzugen, und der Waldvögel besonders charakteristisch. Der streng geschützte Zwergschnäpper brütet in dem Hochwald an der Mecklenburger Landstraße, für das Plangebiet besteht lediglich ein Brutverdacht in dem Waldstreifen nördlich des ehemaligen Priwall-Krankenhauses.

Für die Planung von besonderer Bedeutung sind die seit den 70er Jahren bekannten Brut- und Winterschlafplätze der streng geschützten Waldohreule auf alten Waldkiefern im Plangebiet und in der Düne. Es sind Traditionsbäume, die von den Vögeln immer wieder aufgesucht werden (im Bestandsplan hervorgehoben).

Rastvögel

Die Küste und der gesamte terrestrische Bereich des Priwalls stellen für Rastvögel einen insgesamt hochwertigen Lebensraum dar. Die vor allem im Winterhalbjahr durchziehenden Vögel kommen in hoher Arten- und Individuenzahl vor. Die Wasservögel halten sich vornehmlich auf den geschützten Wasserflächen des Dassower Sees und der Pötenitzer Wiek auf.

Möwen, Watvögel und durchziehende Singvögel rasten jedoch auch am Priwallstrand und suchen dort nach Nahrung. Für Wasservögel hat die Ostseeküste dagegen eine vergleichsweise geringere Bedeutung.

Fledermäuse

Die auf dem Priwall festgestellten Arten sind Breitflügel-, Zwerg-, und Rauhauffledermaus sowie der Große Abendsegler, alle vier Arten sind streng geschützt. Jagdreviere der Fledermäuse befinden sich auf dem gesamten Priwall. Auf dem nördlichen Priwall wurden die Tiere in allen Gehölzbereichen, auch im Plangebiet, beim Jagen beobachtet, wobei Waldlichtungen, Gehölzränder und Waldwege bevorzugt aufgesucht und nach Nahrung abgeflogen werden. Die Breitflügelfledermaus hat auf dem Priwall ein Hauptvorkommen: Im Dachboden des ehemaligen Krankenhauses, das dem Plangebiet benachbart ist, befindet sich eine Wochenstube, wo bei abendlichen Schwarmflügen in kurzer Zeit etwa 30 Tiere gezählt wurden.

Bei einer Überprüfung der Abrissgebäude im Plangebiet (2005) wurden keine Fledermausquartiere gefunden.

Amphibien

Die regional bedeutsamen Amphibienvorkommen auf dem Priwall, unter anderem mit stabilen Populationen von Moor- und Lauffrosch, sind an die Laichgewässer und Gehölzbereiche im NSG "Südlicher Priwall" gebunden. Der nördliche Priwall übernimmt allenfalls ergänzende Funktionen als Sommerlebensraum. Ein lokales Laichbiotop östlich des Krankenhauses existiert inzwischen nicht mehr (2005). Die Mecklenburger Landstraße übt für Amphibienwanderungen eine Barrierenwirkung aus. Die isolierte Lage der Halbinsel kommt bei den Amphibien besonders zum Tragen, da Bestandsverluste kaum aus der Umgebung kompensiert werden können.

Reptilien

Auch als Lebensraum für Reptilien ist das NSG "Südlicher Priwall" von regionaler Bedeutung. Hier wurden unter anderem Ringelnatter und Waldeidechse vorgefunden. Wegen der für Reptilien lebensfeindlichen Straßen und Siedlungsflächen und wegen des räumlichen Abstands ist eine aktive Verbindung der Lebensräume auf dem nördlichen und südlichen Priwall nicht anzunehmen.

Heuschrecken

Für die Heuschrecken sind nur vergleichsweise kleine Teilbereiche des Priwalls, unter anderem die NSG-Exklave und die gesamte Dünenkette von hoher Bedeutung. Diese Bereiche sind arten- und individuenreich besiedelt. Bei den nachgewiesenen 17 Heuschreckenarten handelt es sich um ein recht vollständiges und charakteristisches Artenspektrum der Region, mit einer ganzen Anzahl spezialisierter und gefährdeter Arten, unter anderem dem Verkannten Grashüpfer im Dünenbereich. Von mittlerer Wertigkeit sind weitere Offenlandbereiche, insbesondere die Vordüne und die hinter der Düne liegenden Bolz- und Campingplatzflächen im Plangebiet.

Stechimmen

An den drei Probeflächen im Dünen- und Vordünenbereich wurden 56 Stechimmen-Arten (Wildbienen und Wespen) festgestellt, darunter acht Arten, die in Schleswig-Holstein und/oder Deutschland als gefährdet oder stark gefährdet gelten. Neben den sehr seltenen Arten wurden Massenvorkommen von charakteristischen Arten der Sandgebiete beobachtet. Der gesamte nördliche Küstenbereich des Priwalls wird als sehr hochwertiger, landesweit bedeutsamer Komplexlebensraum für Stechimmen eingestuft. Die Kartierungen von 2001 deuten auf eine positive Entwicklung in den letzten elf Jahren hin, da nach der bisherigen wissenschaftlichen Einschätzung Stechimmen-Vorkommen am Priwall-Badestrand für kaum wahrscheinlich gehalten wurden (Smitten 1990)

Laufkäfer

An den drei Probeflächen im Dünen- und Vordünenbereich wurden 53 Arten, davon 14 gefährdete Arten festgestellt. Auf sehr kleinem Raum wurden damit rund 10% der Roten Liste-Laufkäferarten der deutschen Ostseeküste kartiert. Es überwiegen die charakteristischen Arten der Sandflächen und Dünen mit Präferenzen für offene bis mäßig beschattete, sandige Standorte, jedoch mit unterschiedlichen Ansprüchen an die Bodenfeuchte. Der gesamte nördliche Küstenbereich des Priwalls ist als sehr hochwertiger und landesweit bedeutsamer Komplexlebensraum für Laufkäfer zu betrachten.

Tagfalter

Tagfalter wurden mit 21 Arten festgestellt, gefährdete Arten traten nicht auf, wohl aber einige Arten der Vorwarnliste. Gut entwickelte Lebensräume für Tagfalter wurden auf dem Priwall nicht festgestellt. Von mittlerer Wertigkeit ist das NSG "Südlicher Priwall" mit seinen gut strukturierten Komplexlebensräumen feuchter wie trockener Standorte.

Im Plangebiet kommen zwar eine ganze Reihe bodenständiger Arten vor. Wegen fehlender blütenreicher Standorte ist das Artenspektrum jedoch eingeschränkt, und die Individuenzahlen sind gering. Die Tagfalterfauna wird für den nördlichen Priwall deshalb als geringwertig eingestuft.

Nachtfalter

Nachtfalter wurden auf dem Priwall nicht untersucht. Im benachbarten Küstenabschnitt bei Pötenitz wurde ein faunistisch bemerkenswertes Artenspektrum mit insgesamt 447 Nachtfalterarten, davon 93 gefährdete oder geschützte Arten, nachgewiesen. (Mahnel/ Hoppe 1998) Bei den Lebensräumen handelt sich um Küstenbiotope, die denen des Priwalls direkt benachbart (d.h. im Wanderungsradius der Nachtfalter) und qualitativ vergleichbar sind. Ohne Verifizierung durch eigene Nachtfalterkartierungen auf dem Priwall muss der gesamte Bereich der Dünenkette, der Vordünen und Spülsäume deshalb als sehr hochwertig und landesweit bzw. überregional bedeutsam eingestuft werden.

4.2.2.2 Besonders und streng geschützte Arten im Untersuchungsraum

Im biologischen Fachbeitrag werden die streng geschützten Arten (§ 19 BNatSchG) berücksichtigt, die auf dem Priwall aktuell vorkommen, deren Vorkommen aus verschiedenen Gutachten und Veröffentlichungen in den letzten Jahren bekannt geworden ist oder die aufgrund der charakteristischen Ausbildung der Lebensräume dort vorkommen könnten. Es wird die mögliche Betroffenheit von 22 Vogelarten, sechs Säugetierarten, einer Reptilienart, fünf Amphibienarten und einer Spinnenart im Bereich der geplanten Ferienhausanlage geprüft. Aus dieser Liste können sechs Arten ausgegliedert werden, bei denen es durch das Bauvorhaben zu Beeinträchtigungen ihrer Lebensräume kommen kann:

Tabelle 3: Liste der streng geschützten Arten, mit Beeinträchtigungen ihrer Lebensräume

Artname	Streng geschützt	Besonders geschützt	FFH-RL IV	EU-ASchV	BArtSchV	Rote Liste S-H	Rote Liste D
Waldohreule	§§§	§		•		-	-
Zwergschnäpper	§§§	§			•	R	-
Braunes Langohr	§§§	§	•			3	V
Breitflügelfledermaus	§§§	§	•			V	V
Rauhhauffledermaus	§§§	§	•			3	G
Zwergfledermaus	§§§	§	•			D	-

Die besonders geschützten Arten (§ 42 BNatSchG) im Bereich der geplanten Ferienhausanlage umfassen die in der Tabelle genannten, streng geschützten und eine ganze Reihe weiterer, zum Teil auch häufige Arten.

Außerhalb der geplanten Ferienhausanlage gibt es weitere Vorkommen besonders geschützter Arten. Diese können grundsätzlich überall vorkommen, da in den Listen auch sehr häufige, ungefährdete Arten enthalten sind und bei den Wirbellosen umfangreiche Artengruppen wie z.B. Hummeln und Bienen aufgeführt sind. Wie dargestellt wurde, ist im Dünenbereich mit einem stärkeren Auftreten besonders geschützter Arten zu rechnen. Neben Arten aus den oben aufgeführten Tiergruppen gibt es im Küstenbereich des Priwalls auch besonders geschützte Pflanzenarten. Zu nennen sind: Gemeine Grasnelke, Echtes Tausendgüldenkraut, Stranddistel und Strand-Platterbse.

4.2.3 Bewertung des Plangebiets (Karte 7)

Die flächendeckende Bewertung im Plangebiet ermöglicht eine Quantifizierung der Lebensraumverluste durch die Baumaßnahmen als direkte, projektbedingte Auswirkungen. Sie

ist im Zusammenhang mit Karte 4 Bestand und den Karten 5 und 6 zu den besonderen Lebensraumwerten und -funktionen für Flora und Fauna im erweiterten Untersuchungsraum des Umweltberichts zu sehen.

Die Bewertung berücksichtigt zunächst den naturschutzfachlichen Grundwert (mit 5 Wertstufen) und *zusätzlich* die nachgewiesenen besonderen Lebensraumwerte und -funktionen, die sich aus den biologischen Kenntnissen zu Flora und Fauna im Gebiet ergeben.

Bei der Ermittlung des naturschutzfachlichen Grundwerts werden die Biotoptypen im Plangebiet nach den folgende Aspekten und Kriterien beurteilt:

- Naturnähe bzw. Nutzungsintensität,
- Alter und Ersetzbarkeit,
- Größe und Verbund bzw. Vernetzung mit gleichartigen Lebensräumen,
- Nährstoffhaushalt (Trophie)
- Arten- und Strukturvielfalt
- sowie Vorbelastungen.

Die besonderen Lebensraumwerte und -funktionen im Plangebiet kommen durch Anhebung des Grundwerts um bis zu zwei Wertstufen zum Ausdruck:

- Fledermaus-Reviere (in der Tabelle: A)
- Horst- und Schlafbäume der Waldohreule (B)
- Standorte für gefährdete Trockenrasenarten (C)

Die Bewertung ist Grundlage für die Einstufung nach der Terminologie des Runderlasses: Flächen mit mittlerer bis sehr hoher Wertigkeit (Stufe 3-5) gelten als „Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“. Je nach Ersetzbarkeit des Biotops werden ihnen unterschiedliche Ausgleichsfaktoren zugeordnet. Die Waldflächen nach Landeswaldgesetz, für die eine Waldumwandlung vorgesehen ist, sind gekennzeichnet.

Tabelle 4: Biotopbewertung

Kürzel	Biotoptyp/ Vegetation - mit Wert gebender Vegetation	Grundwert	Besondere Artenvorkommen		Wertstufe	Runderlass	Ausgleichsfaktor
			Flora	Fauna			
WFm WFI	Laub-Nadelholz-Mischwald Laubwald, naturnah	3-4		A	4-5	Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	Wald
	Kiefernreihe - lokal	3		B	5		kein Ersatz möglich
HGr/WFI	Parkartigen Baumbestände	4		A	5		1:3
SEc mit GMm/TR	Zelt- und Bolzplatz, extensiv mit Mager-/Trockenrasen	3	C		5		1:1
HGr	Gehölzreihen	4			4		1:2
SEc mit WFn, GMm	Zeltplatz, extensiv mit Kiefern-Altbestand, Magerrasen	3			3		1:1,5
WFn/ RH	Lückiger Kiefern-Altbestand, im Unterwuchs Ruderalvegetation	3			3		

SEc mit WFn	Campingplatz, intensiv mit Kiefern-Altbestand	3			3		Wald
SEc	Campingplatz, intensiv	2			2		-----

Wertigkeit: 5 = sehr hoch, 4 = hoch, 3 = mittel, 2 = eingeschränkt, 1 = gering

4.2.4 Biotopbewertung im weiteren Untersuchungsraum

4.2.4.1 Strandbereich

Die biologischen Kartierungen haben gezeigt, dass sich die einzelnen Zonen des Küstenstreifens im Wert deutlich unterscheiden:

Sehr hohe Wertigkeit besitzt der sehr strukturreiche, von hoch spezialisierten Pflanzen- und Tierarten besiedelte Biotopkomplex mit Dünen, inselartigen Vordünen und Strand - vor dem Plangebiet insgesamt ca. 150m breit. Die Düne ist abgezäunt.

Hohe Wertigkeit aufgrund ihrer Nahrungsfunktion für Vögel besitzen die Flachwasserbereiche und Seegraswiesen vor der Strandlinie.

Eine mittlere, wegen der bestehenden Vorbelastungen eingeschränkte Wertigkeit kommt dem Strandbereich auf dem Priwall zu. Intensive Strandnutzungen und die regelmäßige, maschinelle Räumung von Seetang bewirken vielfältige Störungen, die sich nachteilig auf die Lebensräume auswirken (Beunruhigung, Bodenverdichtung, Nivellierung des Kleinreliefs).

Im Bereich der Sand World, die in den letzten 2 Jahren jeweils über 300.000 Besucher in 2 Monaten anzog, sind die Vorbelastungen besonders hoch, so dass hier nur noch geringe Wertigkeiten vorhanden sind.

4.2.4.2 Wald

Der Waldgürtel und die Waldstreifen nördlich der Mecklenburger Landstraße besitzen aufgrund ihres Bestandsalters, ihres hohen Laubgehölz- und Altholzanteils, der Biotopvernetzung sowie aufgrund ihrer besonderen Lebensraumfunktionen für spezifische Waldvögel und für Fledermäuse eine insgesamt hohe Wertigkeit. Es handelt sich jedoch um einen von Erholungssuchenden stark frequentierten Wald. Als Vorbelastungen sind die randlichen Störungen entlang der Wege und Straßen (PKW, Vertritt, Eutrophierung, Nutzung während der Travemünder Woche für Bootsanhänger) zu werten.

(Eine kartographische Darstellung der Bewertung ist in diesem Zusammenhang nicht zielführend und daher verzichtbar.)

4.2.5 Auswirkungen des Vorhabens - Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

4.2.5.1 Bau- und anlagebedingte Auswirkungen im Plangebiet

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind:

- Verlust von Vegetationsstrukturen sowie Beseitigung von Lebensräumen oder Teil-Lebensräumen für wildlebende Tiere im Baugebiet durch Überbauung, Versiegelung, Erdbewegungen.
- Beunruhigung von wildlebenden Tieren während der Bauzeit.

Eine Staubentwicklung während der Bauzeit kann vernachlässigt werden, da die Ferienhäuser in Fertigbauweise erstellt werden.

Die Umwidmung der Waldstreifen im westlichen Teil des Baugebiets zu öffentlichen Grünflächen wird keine Nutzungsintensivierung und damit keine Konsequenzen auf die Ausprägung der Bestände haben. Die Pflicht zur Verkehrssicherung besteht bereits jetzt und wird lediglich fortgeführt.

4.2.5.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erhalt von Altholzbeständen und Ausweisung von öffentlichen Grünflächen in diesen Bereichen
- Erhalt und Sicherung der Eulenbäume (Waldkiefern) innerhalb eines privaten, durch die GbR unterhaltenen Grünstreifens
- Neuschaffung von sekundären Mager- und Trockenstandorten mit Ruderal- und Pioniercharakter für Rote-Liste-Pflanzenarten sowie für besonders geschützte Tierarten der Gruppen der Bienen, Hummeln, Laufkäfer u. a. (vergl. Abschnitt 4.1.3 Boden)
- umfangreiche Baumpflanzungen mit Waldkiefer, Stieleiche und Spitzahorn auf den privaten und öffentlichen Grünflächen

(Umsetzung über grünordnerische Festsetzungen und über den Durchführungsvertrag)

Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind

- Bodenmanagement mit besonderer Beachtung der Naturschutzaspekte während der Bauzeit
- Schutz der umgebenden Vegetation während der Bauphase (DIN 18920)
- gezielte Umsiedlung der Trockenrasenarten Gemeiner Thymian und Frühlings-Fingerkraut als Bodensoden in die Düne (Zeitpunkt Herbst)
- Aufhängen von Kastenquartieren für Fledermäuse
- Insektenfreundliche Gestaltung der Beleuchtung nach den Vorgaben des Anhangs der „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtemissionen“ (Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz, Mai 2000)
- Verbot von Grasaasen auf den privaten und öffentlichen Grünflächen und damit Begünstigung der Spontanbesiedlung.

(Umsetzung über grünordnerische Festsetzungen und über den Durchführungsvertrag)

Nach Einschätzung der Biologen muss es durch das Bauvorhaben bei keiner der genannten, streng geschützten Arten unausweichlich zu einem erheblichen, irreversiblen Verlust ihrer Lebensräume kommen. Bei Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen und planerischen Vorkehrungen ist davon auszugehen, dass der halboffene Charakter des Geländes grundsätzlich erhalten bleibt und damit auch die entsprechenden Nahrungs- und Bruthabitate.

Bei den festgestellten Betroffenheiten von streng geschützten Arten, besonders geschützten Arten einschließlich der europäischen Vogelarten sowie Rote-Liste-Arten im geplanten Baugebiet und in dessen unmittelbaren Umfeld bestehen inhaltliche und rechtliche Überschneidungen. Die Arten, ihr Schutzstatus, die Art der möglichen Beeinträchtigung und die Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, -minimierung und zur Kompensation sind in der nachfolgenden Tabelle deshalb zusammenfassend dargestellt. (Biologischer Fachbeitrag, S. 30)

Tabelle 5: Artenschutz

Artname oder Artengruppe	Schutzstatus Rote Liste SH, D	Betroffenheit	Kompensation
Waldohreule	streng geschützt	Verlust von Gehölzen	Erhalt der Brutbäume und der tradierten Überwinterungsbäume
Zwergschnäpper	streng geschützt, RL SH/R	Verlust von Gehölzen	Erhalt der Altholzinseln, Neuanpflanzung von Gehölzen
Braunes Langohr	streng geschützt, RL SH/3, D/V	Verlust von Gehölzen	Erhalt von Altholzbeständen, Kastenquartiere
Breitflügelfledermaus	streng geschützt, RL SH/V, D/V	Verlust von Gehölzen	Erhalt von Altholzbeständen, Kastenquartiere
Rauhhaufledermaus	streng geschützt, RL SH/3, D/G	Verlust von Gehölzen	Erhalt von Altholzbeständen, Kastenquartiere
Zwergfledermaus	streng geschützt, RL SH/D	Verlust von Gehölzen	Erhalt von Altholzbeständen, Kastenquartiere
Kegel-Leimkraut	RL SH/1, D/3	Habitatverlust, Überbauung	Neuschaffung sekundärer Dünen- und Trockenstandorte
Sand-Lieschgras	RL SH/2, D/2	Habitatverlust, Überbauung	Neuschaffung sekundärer Dünen- und Trockenstandorte
Acker-Filzkraut	RL SH/3, D/3	Habitatverlust, Überbauung	Neuschaffung sekundärer Dünen- und Trockenstandorte
Frühlings-Fingerkraut	RL SH/1	Habitatverlust, Überbauung	Umsetzung, Habitatgestaltung
Gemeiner Thymian	RL SH/3	Habitatverlust, Überbauung	Umsetzung, Habitatgestaltung
weitere europäische Vogelarten, Brutvögel	besonders geschützt	Verlust von Gehölzen, Überbauung	Erhalt von Altholzbeständen und Einzelbäumen, Neupflanzung
Kleinsäuger: Mäuse und Eichhörnchen	besonders geschützt	Habitatverlust, Überbauung	Erhalt von Altholzbeständen Neuschaffung sekundärer Dünen- und Trockenstandorte
Erdkröte	besonders geschützt	Überbauung von Lebensräumen	Neuschaffung sekundärer Dünen- und Trockenstandorte
Waldeidechse	besonders geschützt	Habitatverlust, Überbauung	Neuschaffung sekundärer Dünen- und Trockenstandorte
Perlmutterfalter, Dickkopffalter, Bläulinge, Schwärmer, Glucken, Bienen, Hummeln, Hornissen, Laufkäfer, Sandlaufkäfer, Bockkäfer, Schröter, Maiwurmkäfer.	besonders geschützt	Habitatverlust, Überbauung	Erhalt der Altholzinseln, Neuanpflanzung von Gehölzen. Neuschaffung sekundärer Dünen- und Trockenstandorte, Erhalt der Vernetzung zu vergleichbaren Lebensräumen

4.2.5.3 Betriebs- und nutzungsbedingte Auswirkungen

Durch die Anwesenheit von Menschen (und von Haustieren) gehen in der Regel Störungen auf die benachbarten Landschaftsräume aus. Solche indirekten Beeinträchtigungen, die durch den Betrieb der Ferienanlage entstehen können, wären

- Störungen der Vegetation durch Trittbelastung und Eutrophierung, insbesondere der Dünen- und Strandvegetation, aber auch der Waldbestände (Krautschicht),
- land- und wasserseitige Störwirkungen für empfindliche Tierarten durch verstärkte menschliche Präsenz.

Um einen Überblick über die künftige *projektbedingte Zunahme an Übernachtungen* und deren jahreszeitliche Verteilung zu erhalten, werden die heutigen und künftigen Übernachtungsangebote auf dem Priwall in der nachfolgenden Tabelle einander gegenübergestellt.

Tabelle 6: Übernachtungsangebote

Vorhandene Einrichtungen	Übernachtungsangebot/ Tag Zeitliche Verteilung	Geplante Ferienhausanlage Zeitliche Verteilung	Übernachtungen/ Tag bei 100% Belegung (im Sommer)
Campingplatz <u>232 Stellplätze</u> 172 Feste Plätze 60 Kurzzeitplätze	580 Betten (bei 2-3 Betten je Caravan oder Zelt) Saisonabhängig 1. 4 - 30. 9. geöffnet	<u>130 Häuser mit unterschiedliche Typen</u> im Schnitt 6-7 Betten je Haus	Rund 900 Betten Saisonunabhängig ganzjährig
Zeltplatz d. Kurbetriebs Saisonabhängig Nutzungsaufgabe seit 2005	k.A.		
Jugendfreizeitstätte <u>Gesamt 1.230 Betten</u> 380 Betten (Blockhäuser) 650 Betten (Haupthaus) 200 Betten (Zelte)	1.230 Betten Saisonabhängig 1. 4. – 15. 10.		

Für den Status Quo stehen zwar Angaben zu dem Betten- bzw. Campingplatzangebot, jedoch keine *vergleichbaren* Daten zu den tatsächlichen Übernachtungszahlen auf den Campingplätzen und in der Jugendfreizeitstätte zur Verfügung. Demnach besteht derzeit ein Angebot von insgesamt über 1800 Übernachtungsmöglichkeiten im Plangebiet. Diese werden jedoch nur zu einem Teil ausgenutzt.

Bei Annahme einer nur 50%-igen Auslastung der Angebote im Bestand und einer (kaum anzunehmenden) 100%-igen Belegung der geplanten Ferienhausanlage von April bis September ist bei Realisierung der Planung keine Steigerung der Gästezahlen, möglicherweise sogar eine Abnahme während der Hauptferienzeiten zu erwarten. Erhebliche projektbedingte Störwirkungen im Strandbereich können damit für den Sommer ausgeschlossen werden.

Beachtlich ist außerdem, dass die besonders sensiblen Dünenbereiche eingezäunt sind und dass in der Sommerkurzeit vom 14. Mai bis 15. September die Strandsatzung gilt. In diesem Zeitraum ist zum Beispiel das Reiten, Zelten und Mitbringen von Hunden untersagt.

Im Winterhalbjahr werden sich dagegen deutlich mehr Urlauber auf dem Priwall und damit auch mehr Besucher auf dem Strand und im benachbarten NSG aufhalten als bisher. Bei einer 50%-igen Auslastung der Betten im neuen Ferienhausgebiet wären rund 450 Übernachtungen bzw. Gäste pro Tag zu erwarten.

Die möglichen Störwirkungen für Natur und Landschaft während des Winterhalbjahrs und ihre Erheblichkeit können nur annäherungsweise abgeschätzt und keinesfalls quantifiziert werden. Hinsichtlich des Raumverhaltens der verschiedenen Nutzergruppen (Camper, Jugendliche, Gäste

der Ferienhausanlage) könnten nur spekulative und deshalb für die Erheblichkeitseinschätzung nicht verwertbare Aussagen getroffen werden.

Die benachbarten Waldbestände sind bereits heute stark frequentierte, durch ein dichtes Wegenetz erschlossene Erholungsräume. Auf die dort lebende, artenreiche Avifauna und die Fledermausvorkommen hat dies offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen. Zusätzliche, projektbedingte Beeinträchtigungen in diesem Bereich sind deshalb nicht zu erwarten, zumal sie sich wie dargelegt nur auf die Winterzeit beziehen würden.

Düne und Vordüne sind Durchgangsräume zum Strand und werden weitaus weniger als Aufenthaltsflächen, zumal im Winter, frequentiert. Gerade in dieser Jahreszeit unterliegen die Vordünen dem Hochwassereinfluss der Ostsee. Mögliche Nährstoffeinträge durch Erholungsnutzungen oder durch mitgebrachte Hunde werden deshalb als nicht erheblich eingestuft.

Hinsichtlich Trittbelastung und Beunruhigung von Tieren im Küstenbereich wird im biologischen Fachbeitrag weder für die Sommer- noch für die Winterzeit eine erhöhte Gefährdung der geschützten Arten und Lebensräume gesehen (S.22, S. 12):

Grundsätzlich handelt es sich hier um dynamische Standorte und Lebensräume, für die Störungen durch Vertritt, zum Beispiel durch Trampelpfade, durchaus vorteilhaft und naturschutzfachlich erwünscht sind. Dies gilt sowohl für die Pflanzendecke als auch für die typische Wirbellosenfauna.

Brutplätze im Bereich der gehölzreichen Vordünen sind wegen der dichten Dornengebüsche gegenüber Störungen gut geschützt. Der heute schon intensiv frequentierte Strandbetrieb stellt zum Beispiel für das festgestellte Brutvorkommen der Sperbergrasmücke (streng geschützte Art) offensichtlich keine Beeinträchtigung dar.

Rast- und Wintervögel vom Priwallstrand, die dort temporär nach Nahrung suchen, haben gegenüber Störungen eine ausreichende Ausweichmöglichkeit. Es handelt sich für die Arten nicht um Zufluchtstätten mit besonderer Schutzfunktion. Letztere liegen in den benachbarten gemeldeten Vogelschutzgebieten und werden in den FFH-Vorstudien gesondert berücksichtigt. (Abschnitt 2.2).

4.2.6 Artenschutzbelange nach § 42 BNatSchG

Nach Abstimmung mit dem Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein ist bei Durchführung der im biologischen Fachbeitrag beschriebenen und in den Umweltbericht übernommenen Artenschutzmaßnahmen keine Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG bzw. nach § 62 BNatSchG erforderlich. (Schreiben vom 10. Januar 2006, Arne Drews)

Durch die beauftragten Fachgutachten und deren Integration in die Planung kann ausgeschlossen werden, dass durch die spätere, dauerhafte Flächeninanspruchnahme besonders geschützte Vogelarten in ihren Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten betroffen sein werden.

Verbote des Art. 5 der EG-Vogelschutzrichtlinie sind damit nicht verletzt. Es kann auch ausgeschlossen werden, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Bundesartenschutzverordnung betroffen sein werden. Störungen durch Baumaßnahmen mit einem kurzfristigen

Ausweichen der Arten während dieser Zeit stellen keinen Verstoß gegen § 42 BNatSch dar.

Voraussetzung für diese Einschätzung sind

- die Entwicklung des Gebiets als „naturnahes Trockengebiet mit Dünencharakter“, wie in der Planung vorgesehen,
- ein Maßnahmenbeginn außerhalb der Vegetationsperiode bzw. ein Eingriffszeitpunkt außerhalb der Brutzeiten.

Durch ein geeignetes Bio-Monitoring ist darzustellen, dass die prognostizierten Minimierungs- und Ausgleichsaspekte in der zukünftigen Ferienhaussiedlung auch realisiert werden.

4.3 Landschaft

4.3.1 Bestand (Karte 2 und 8)

Die Küstenlandschaft des Priwalls mit Meeresstrand und Dünen besitzt eine hohe naturräumliche Attraktivität. Landeinwärts ergänzen und erweitern dichte Waldbestände und parkähnliche Baumgruppen im Wechsel mit offenen Freiflächen das Naturerleben. Im Plangebiet konnte sich die Vegetation über Jahrzehnte ohne allzu großen Nutzungsdruck entwickeln, so dass vor allem im nördlichen Teil ein naturnaher und abwechslungsreicher Landschaftscharakter vorherrscht. Andererseits prägen zweckbestimmte, zum Teil intensive Freizeit- und Ferieneinrichtungen und Baulichkeiten das Bild.

Die Küstenlinie erscheint vom Leuchtenfeld in Travemünde aus gesehen als eine Silhouette von Dünen und Grünbeständen.

Wegenetz: Das Plangebiet wird von einem Rad- und Fußweg in West-Ost-Richtung, dem so genannten „Grünen Weg“, gequert, der vor allem von den Bewohnern der Wochenendaussiedlung genutzt wird. Eine Zufahrt zum Strand verläuft in Nord-Süd-Richtung. Die Zelt- und Campingplätze sind für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Die für das Plangebiet und dessen Umfeld charakteristischen Landschaftsstrukturen und -elemente sowie das Wegenetz sind in Karte 2 dargestellt:

- Meeresstrand und Dünenlandschaft
- Laubmischwald
- Lichter Kiefernwald
- Parkähnliche Baumbestände und Baumreihen
- Offenland mit Magerrasen
- Einzelbäume - siehe Bestandsplan 01.

4.3.2 Bewertung

Das Schutzgut „Landschaftsbild“ bezieht sich nicht auf objektive Funktionen der natürlichen Gegebenheiten, sondern auf ihre Wirkung auf den Menschen. Wert und Schutz des Landschaftsbilds bemessen sich nach dem in §1 BNatSchG festgelegten Ziel einer Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Voraussetzung für die Erholung des Menschen. Insofern geht es um das vom Menschen wahrgenommene und als Gesamtbild empfundene Beziehungsgefüge der einzelnen Landschaftselemente.

Das Merkmal der Eigenart wird wesentlich durch die Naturnähe der Landschaft bestimmt. Eine naturbetonte Landschaft zeichnet sich durch geringe menschliche Eingriffe und den Eindruck „unberührter Natur“ aus. Zur Eigenart der Landschaft gehört auch ihre historisch-kulturelle Gestaltung durch den Menschen, die sich u. a. durch landschaftsangepasste Bauweisen auszeichnet.

Das Merkmal der Vielfalt bezieht sich auf die naturraumtypische und standörtliche Vielgestaltigkeit der Landschaft und ihrer Elemente.

Natur- und Landschaftserleben werden damit vorwiegend durch die Aspekte Naturnähe, Vielfalt und Identität (oder Eigenart) bestimmt.

Mit diesen Kriterien werden Baulichkeiten, intensive Freizeitnutzungen und örtliche Gestaltmängel, wie sie im Plangebiet zum Beispiel am leer stehenden Kurheim oder am Dünenweg zutage treten, als Einschränkungen des Landschaftsbilds (Vorbelastungen) gewertet. Demzufolge wird das Plangebiet in drei Bereiche unterschiedlicher Wertigkeit gegliedert:

- Hohe Wertigkeit (entsprechend Flächen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftserleben und die naturverträgliche Erholung gemäß Runderlass): Wald- und Gehölzbereiche, überwiegend offene oder nur durch temporäre Zeltplatznutzungen gekennzeichnete Freiflächen mit offenen Durchblicken zum Strand bzw. vom Dünenweg landeinwärts.
- Mittlere Wertigkeit: Campingplatz unter lichtem Kiefernwald, baulich nicht dominante, durch Großgrün eingebundene Nutzungen (Minigolf, Hüttendorf).
- Geringe Wertigkeit: Gebäudekomplex der Jugendfreizeitstätte ohne architektonischen Bezug zur Landschaft, ungenutzte Baulichkeiten des Kurheims, intensiv genutzter Campingplatz mit Dauercampern.

4.3.3 Auswirkungen des Vorhabens (bau- und anlagebedingt) - Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Runderlass geht man davon aus, dass bauliche Maßnahmen in aller Regel das Landschaftsbild beeinträchtigen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen zu einem Landschaftsbild führen, das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem jeweiligen Landschaftsbildtyp Rechnung trägt. Neben einer Wiederherstellung des Landschaftsbilds gilt auch eine landschaftsgerechte Neugestaltung als Ausgleich.

Die nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild sind auch

- die Entfernung von milieuprägenden Baum- und Waldbeständen innerhalb der künftigen Bauflächen
- der Verlust von unverstellten Freiflächen und weiten Durchblicken in das Gelände, insbesondere im westlichen Teil
- der Wegfall der durchgehenden Wegeverbindung zum Wochenendhausgebiet
- die bauliche Überprägung der Küstenlinie.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- entsprechen im Wesentlichen den unter 4.2.5.1 genannten Maßnahmen und planerischen Vorkehrungen.

Als Ersatz für den quer durch das Gebiet verlaufenden Fußweg wird die verkehrsberuhigte Wohnstraße in Dorf 2 und 3 über einen Stichweg fußläufig an das Wochenendhausgebiet angeschlossen.

In der Gesamtbewertung führt das Bauvorhaben auf Flächen mit hoher Wertigkeit für das Landschaftserleben zu einer städtebaulichen Überprägung. Betroffen sind durch Freizeiteinrichtungen derzeit beanspruchte, aber landschaftlich-naturnah geprägte Bereiche. Diese Beeinträchtigungen sind im Sinne der Eingriffsregelung erheblich und machen eine qualitätvolle landschaftliche Neugestaltung im Baugebiet erforderlich.

In den Bereichen mittlerer oder eingeschränkter Wertigkeit werden dagegen keine Eingriffe durch das Vorhaben vorhergesehen.

In Bereichen mit geringer Wertigkeit sind durch das Vorhaben positive Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten.

4.4 Mensch

Zu betrachten sind die Umweltfaktoren, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können. Zu diesen Faktoren zählen grundsätzlich:

- Schutz vor Lärm- und Schadstoffimmissionen, die vom KFZ-Verkehr verursacht werden (s.u.)
- Beeinträchtigung bestehender Erholungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs (Abschnitt 4.3.3).
Die Aufhebung der vorhandenen, zweckbestimmten Erholungseinrichtungen und Ferienangebote, unter anderem für Kinder und Jugendliche, ist Bestandteil der städtebaulichen Zielplanung der Hansestadt und der bauleitplanerischen Abwägung.
- Hochwasserschutz (Abschnitt 1.2.3)
- Belange des Klimaschutzes und der Luftreinhaltung (Abschnitt 4.5)

Hinsichtlich des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs.6 Nr.7 e BauGB) wird auf die Einhaltung der fachrechtlichen Anforderungen verwiesen.

Zum KFZ-Verkehr:

Das von dem Büro "urbanus" (Lübeck) erstellte Gutachten "Abschätzen der verkehrlichen Auswirkungen zum Entwicklungskonzept Priwall" vom Mai 2005, welches dem vom Bauausschuss am 15.8.2005 zur Kenntnis genommenen Bericht "Verkehrskonzept Priwall" zugrunde liegt, geht von einer städtebaulichen Entwicklung gemäß "Masterplan Priwall" aus. Dies impliziert neben dem Bau der Ferienhausanlage an dem jetzigen Standort auch bauliche Entwicklungen im Bereich des ehemaligen Priwall-Krankenhauses und des Passathafens (Appartement-Häuser, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen).

Der Bericht stellt fest: „Aus dem Masterplan ergibt sich unter Einbeziehung der allgemeinen Verkehrsentwicklung eine Zunahme der Verkehrsbelastungen auf der Haupteinfahrtsstraße des Priwalls, der ‚Mecklenburger Landstraße‘ um rund 30% unter Einbeziehung aller für die Verkehrsentwicklung maßgebenden Faktoren. Wird nur das Nutzungskonzept aus dem Masterplan berücksichtigt, so liegt die Verkehrszunahme bei lediglich ca.10%. Die verkehrlichen Auswirkungen aus dem Feriendorf und den zukünftigen Wohnnutzungen im Passathafen sind als moderat und für die Verkehrsabwicklung/ Leistungsfähigkeit in der Mecklenburger Landstraße als noch verträglich einzustufen, wobei grundsätzlich zu beachten ist, dass bereits heute aufgrund der abschnittsweise sehr geringen Fahrbahnbreiten (....) und des „wilden“ Parkens ... die Notwendigkeit einer baulichen Verbesserung dringend gegeben ist.“ (S.1f)

Die für das Jahr 2010 ermittelten/ prognostizierten Verkehrszahlen berücksichtigen

- eine Zunahme der allgemeinen Motorisierung in Lübeck (Kfz-Bestand) gegenüber 2001/ 2002 um ca. 10 %
- eine aufgrund von Straßenneubauten (A20, Nordtangente, Herrentunnel) veränderte Routenwahl des Kfz-Verkehrs (ca. 5 % mehr Fahrten zum/ über den Priwall aus Richtung Osten)
- eine insgesamt nur geringfügige Zunahme der Übernachtungszahlen in Travemünde während der Hauptsaison.

Für alle genannten Nutzungen wird ein zusätzliches Kfz-Aufkommen für den Priwall erwartet von

werktags (Mo-Fr)	470 Pkw-Fahrten pro Tag
samstags	690 Pkw-Fahrten pro Tag
sonntags	450 Pkw-Fahrten pro Tag.

Die Verkehrserzeugung durch die Ferienhausanlage liegt werktags bei ca. 35 Pkw-Fahrten und samstags (Anreisetag) bei ca. 80 Pkw-Fahrten.

Für die Mecklenburger Landstraße weist das Gutachten an einem Normal-Werktag eine Zunahme des Kfz-Verkehrs um ca. 275 Kfz pro 13 Stunden (entsprechend 8 - 9 % Zunahme gegenüber 2001/2002) aus. (Quelle: Bereich Verkehrsplanung, Schreiben vom 2. November 2005)

Die *vorhabenbedingte* Verkehrszunahme liegt unter den prognostizierten 10% für das Nutzungskonzept des Masterplans und wird seitens der Verkehrsplanung als geringfügig bzw. unerheblich eingestuft. Auf ein Schall- und Immissionsschutzgutachten wird aus diesem Grund verzichtet.

Im Bericht wird die Umgestaltung der Mecklenburger Landstraße wegen bestehender Gestalt- und Funktionsmängel zwar grundsätzlich empfohlen, für diese Maßnahme entsteht jedoch aus der Ferienhausanlage heraus keine verkehrsplanerische Notwendigkeit.

4.5 Klima/ Luft

Die Belange von § 1 Abs. 6 Nr.7 f BauGB - Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie - werden bei der Bauweise und Orientierung der Ferienhäuser berücksichtigt: Alle Gebäude sind nach der Energiespar-Verordnung 2002 (EnEV 2002) gedämmt. Der größte Teil der Häuser ist mit den Hauptnutzungszonen und Glasfronten nach Süden und Südwesten orientiert. Die Gebäudeformen sind einfach und kompakt, so dass ein günstiges Oberflächen-/ Volumenverhältnis realisiert wird.

Zu § 1 Abs.6 Nr.7 h BauGB: Es handelt sich nicht um ein Gebiet, in dem die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung bindender Beschlüsse der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen.

In der Bewertung des Umweltberichts werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Lokalklima (z. B. Frischluftentstehung) wegen des vorherrschenden Einflusses des maritimen Großklimas einerseits und der geplanten, lockeren Bebauung andererseits als unerheblich eingestuft.

4.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Gebäudekomplex des Priwall-Krankenhauses ist nach Auskunft der Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck als einfaches Kulturdenkmal gem. §1 (2) Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein ausgewiesen. Eine Neubebauung in der Umgebung eines Kulturdenkmals ist mit der Denkmalpflege abzustimmen.

Im B-Plan-Gebiet sind zwei archäologische Fundplätze und Einzelfunde registriert. Mit weiteren archäologischen Funden ist zu rechnen. Bei den Bodeneingriffen sind daher den Bau begleitende archäologische Untersuchungen vorzusehen. Der Bereich Archäologie ist spätestens 10 Tage vor Baubeginn über die Erdarbeiten zu informieren. Funde sind unverzüglich mitzuteilen. (Schreiben des Bereichs Archäologie der Hansestadt Lübeck, 15.September 2005)

4.7 Wechselwirkungen

Das Baugesetzbuch §1(6) verlangt auch die Betrachtung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Dabei geht es nicht um die ökosystemaren Zusammenhänge, sondern um zusätzliche Aspekte für die Gesamtbewertung, die sich möglicherweise aus Zielkonflikten oder Zielverstärkungen zwischen den verschiedenen Umweltbelangen ergeben. (DIFU 2005)

Zielverstärkungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich - wie dargelegt - aus der geplanten Freiflächengestaltung im künftigen Baugebiet, mit Vorteilen für das biotische Lebensraumpotential (Boden/ Wasserhaushalt), die Biotopentwicklung (Pflanzen und Tiere) und das Landschaftsbild.

5. Ermittlung von Eingriff und Ausgleich

5.1 Waldersatz nach Landeswaldgesetz (Karte 10)

Zur Waldumwandlung und Rodung beantragt werden

1,22 ha Kiefernwald (Campingplatz Howold)

0,55 ha Laubwald (Waldstreifen im östlichen Teil des Baugebiets)

Zur Waldumwandlung mit dem Ziel der Umwidmung zu öffentlichen Grünflächen und des Erhalts der Bestände werden beantragt:

1,80 ha Laubwald (Waldstreifen im westlichen Teil des Baugebiets)

Bei der Genehmigung einer dauerhaften Waldumwandlung wird seitens der unteren Forstbehörde eine Ersatzaufforstung gem. § 9 Abs.4 LWaldG (2004) in einer Größenordnung von 6,5 ha für die oben genannten Flächen gefordert. Mittlerweile liegen Erkenntnisse vor, dass entsprechender Waldersatz auf dem Gebiet der Hansestadt Lübeck realisiert werden kann. Eine Liste von verfügbaren städtischen Grundstücken liegt vor (Stand 25. Januar 2006) und wird derzeit von der unteren Naturschutzbehörde und vom Stadtforst hinsichtlich der Eignung der Flächen für eine Aufforstung ausgewertet. Die Standortwahl und Art der Aufforstung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung spezifiziert.

5.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

5.2.1 Eingriffsflächen und Ausgleichsbedarf (Tabelle 7 im Anhang)

Die Ermittlung erfolgt nach den Vorgaben des Runderlasses. Da Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz betroffen sind, werden die Eingriffsflächen für die Schutzgüter Boden und Arten/ Lebensgemeinschaften (entsprechend Schutzgut Pflanzen und Tiere in der Terminologie des Umweltberichts) getrennt berechnet. Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung sind die Bewertungen unter Abschnitt 4.

5.2.1.1 Eingriffe in Boden und Wasserhaushalt

Die Eingriffe in Boden und Wasserhaushalt werden nach der zu erwartenden, maximalen Versiegelung berechnet, das heißt

- Verkehrs- und Wegeflächen 100%
- Grundstücksflächen 30% (entsprechend GRZ 0,2 zuzüglich 10% für Stellplätze und Zuwegungen).

Von den so ermittelten Eingriffsflächen werden die Flächen, auf denen vorhandene Gebäude und Flächenbefestigungen entfernt werden, abgezogen.

Für die Böden auf dem Campingplatz Howold wird aufgrund der bestehenden Beeinträchtigungen keine zusätzliche Bodenversiegelung und damit kein Eingriff in Ansatz gebracht.

Zwischen voll- und teilversiegelten Flächen wird nicht unterschieden und generell ein Ausgleichsfaktor von 1:0,5 angesetzt.

Für die rund 1,50m hohe, landschaftsgerecht modellierte Verwallung an der Mecklenburger Landstraße, die ebenfalls mit Sand abgedeckt und mit Waldkiefern und bodenständigen Sträuchern bepflanzt wird, wird ein Ausgleich „in der Fläche“ angenommen. Die Fläche geht deshalb nicht in die rechnerische Bilanz in Tabelle 7 ein.

Die niedrigen, dünenartigen Verwallungen aus örtlich anstehendem Sandboden werden nicht als Eingriff in den Boden gewertet, da weder nachhaltige Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen noch neue oder ortsfremde Standortbedingungen entstehen. Es wird lediglich vorhandenes Bodenmaterial auf ohnehin anthropogen entstandenen Böden umgelagert. Durch Rücknahme von Vorbelastungen (Bodenverdichtung) auf den künftig unbebauten Grundstücksflächen wird die Situation sogar verbessert.

Es handelt sich um eine für die Planung zentrale Artenschutzmaßnahme, die in dieser Form vom Landesamt für Natur und Umwelt mit getragen wird (Abschnitt 4.2.6)

Durch die Schaffung von landschaftsbildtypischen Geländestrukturen (Düne/Strandwall) werden zudem positive Effekte für das Landschaftsbild erwartet (siehe auch Abschnitt 4.7 Wechselwirkungen)

5.2.1.2 Eingriffe in Arten und Lebensgemeinschaften

Beim Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften gelten nur die beanspruchten Biotope *außerhalb der Waldflächen nach Abschnitt 5.1* als Eingriffsflächen. In den Waldflächen wird lediglich die Versiegelung als Eingriff in den Boden in Ansatz gebracht.

Bei den Mager- und Trockenrasen werden 40% der privaten Grundstücksflächen als Eingriffsflächen in Ansatz gebracht. Für rund 60% der Grundstücke wird eine vergleichbare Standorteignung zwischen Status Quo (Siedlungsbiotop) und Planung (private Freiflächen) und damit keine nachhaltige Beeinträchtigung angenommen. Dabei werden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Auch wenn kein Strandsand zur Abdeckung der Bodenmodellierungen verwendet wird, steht ausreichend geeignetes Bodenmaterial im Plangebiet zur Verfügung. Dies betrifft sogar die obere sehr schwach humose Mutterbodenauflage, die heute schon Träger der Magerrasenvegetation ist.
- Auch im Bestand werden die Magerrasen in vielen Bereichen mit Ausnahme des Bolzplatzes durch Baumbestände und Baulichkeiten beschattet. Für die geschätzte, *zusätzliche* Beschattung durch die Ferienhäuser und die Grenzpflanzungen wird der prozentuale Anteil der Eingriffsflächen auf den Baugrundstücken von 30% (wie beim Schutzgut Boden) auf 40% erhöht.
- Bei den betroffenen Biotopflächen wird das gesamte Gelände der Jugendfreizeitstätte, auch die hinsichtlich der Artenvorkommen weniger bedeutsamen Magerstandorte am Hüttendorf mit einbezogen.

Zur Ermäßigung des Ausgleichbedarfs werden herangezogen (Tabelle 7 untere Zeilen):

- die naturnah gestalteten Grünstreifen auf heute intensiv genutzten Flächen des Campingplatzes Howold (private Grünfläche P3, öffentliche Grünfläche G1 am östlichen Gebietsrand, mit Kiefernplantagen, und G2 mit frei wachsenden Heckenplantagen)
- die naturnah gestalteten Anteile der privaten Grundstücksflächen auf den Flächen des Campingplatzes Howold, mit Magerstandorten und hochstämmigen Baumpflanzungen, entsprechend 60% der Grundstücksflächen von Dorf 3, davon wiederum anrechenbar 75%.

5.2.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebiets - Landschaftsbild

Die landschaftliche und identitätsbildende Neugestaltung der Freiflächen im Baugebiet, unter anderem die umfangreichen Baumpflanzungen (Abschnitt 5.3), werden als Ausgleich für die Eingriffe in das Landschaftsbild auf Flächen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftserleben gewertet. Eine Kompensationswirkung entsteht auch aus der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbilds in Bereichen mit derzeit geringeren Wertigkeiten.

Darüber hinaus ist für das Schutzgut Landschaftsbild kein Ausgleich erforderlich.

5.2.3 Ausgleichsflächen außerhalb des B-Plan-Gebiets

Der ermittelte Bedarf von rund 2,3 ha Ausgleichsflächen kann nicht im B-Plan-Gebiet erbracht werden. Flächenpotentiale für Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem Priwall nur in sehr geringem Ausmaß vorhanden.

Der erforderliche Ausgleich ist daher im weiteren Stadtgebiet von Lübeck zu erbringen. Zu diesem Sachverhalt fanden Abstimmungen statt. Die Hansestadt Lübeck kann Ausgleichsflächen auf dem Stadtgebiet zur Verfügung stellen. Eine entsprechende Liste von potentiellen Ausgleichsflächen (Stand 25. Januar 2006) liegt vor.

Es sollen vorrangig gleichwertige Biotope, also Magerrasen und Magergrünland entwickelt werden. Eine konkrete Festsetzung der Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Auch die sukzessive Bereitstellung des Ausgleichs nach Realisierung der Bauabschnitte wird noch im einzelnen mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

5.3 Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzverordnung

Alle Einzelbäume, die nicht innerhalb der unter Punkt 5.1 und 5.2 erfassten Gehölz- und Waldbestände stehen, werden - mit wenigen Ausnahmen - zur Fällung beantragt. In Tabelle 8 (Anhang) sind die Bäume aufgelistet.

Für den Ersatz werden die Anforderungen der unteren Naturschutzbehörde, basierend auf dem seit August 2005 aufgehobenen Knickerlass, zugrunde gelegt. Als Berechnungsgrundlage sind bei schnellwüchsigen Baumarten gleichartige Bäume mit einem Stammumfang von 14/16cm in der angegebenen Anzahl zu pflanzen. Bei Pflanzung größerer Bäume reduziert sich die Anzahl der geforderten Ersatzpflanzungen, wobei der Katalogpreis der Bäume als Umrechnungsgrundlage dient.

Baumfällungen im Plangebiet u.a.)	72 Stück (Kiefer, Hybridpappel, Eschen, Spitzahorn)
Geforderte Ersatzbäume	383 Stück
Katalogpreis, im Mittel	€ 220,00 (Baumschule Von Ehren 2005)
Gesamt	€ 84.260,00
Katalogpreis Waldkiefer 25-30 cm	€ 1.655,00
Zu pflanzen	mindestens 51 Stück

Im Baugebiet sind insgesamt 92 Baumpflanzungen festgesetzt, davon 70 hochstämmige Waldkiefern mit Stammumfang von 25-30cm sowie 14 Stieleichen und 8 Spitzahorn mit einem Stammumfang von 20-25cm. Die Ersatzleistung liegt damit deutlich über dem geforderten Umfang. Aus diesem Sachverhalt wird jedoch *keine zusätzliche Ermäßigung* des Ausgleichserfordernisses (Abschnitt 5.2.1.2) abgeleitet. Zur Umsetzung siehe Abschnitt 1.3..

6. Darstellung der Planvarianten innerhalb des Baugebiets

Tabelle 8

Planvarianten	GRZ	Anzahl Häuser (ca.)	Bau-grund-stücke	Grün-flächen	Lage der Grünflächen	Grünstreifen im westlichen Teil des Baugebiets	Grünstreifen im östlichen Teil des Baugebiets Wegeverbindung
Erstes Bebauungskonzept von Planet-Haus (2004)	über 0,2	190			an den Rändern des Baugebiets		
Zweites Bebauungskonzept (April 2005)	0,2	je nach Haustypen 110 bis 130	ca. 7,5 ha	ca. 3,5 ha	an den Rändern des Baugebiets	Bebauung an den Dünenweg herangerückt	Lage entsprechend des Waldstreifens (Laubgehölze)
B-Plan- und GOP-Vorentwurf (Oktober 2005)					an den Rändern (reduziert) und im Zentrum des Baugebiets*	Gehölzstreifen am Dünenweg wird erhalten**	Lage weiter südlich, entsprechend der Kiefernreihe*** Fußweg über neue Erschließungsstraße in Dorf 1 möglich

Begründung

* Erhalt von Altholzinsel im Zentrum (u.a. Fledermaus- Jagdreviere)

** Erhalt der Gehölzkulisse zur Küstenlinie (Landschaftsbild)

*** Unersetzbarkeit und besondere Bedeutung der alten Kiefern für den speziellen Artenschutz (Waldohreule) vorrangig

7. Status-Quo-Prognose (Prognose bei Nichtdurchführung der Planung)

Ohne die geplante touristische und städtebauliche Entwicklung würden die derzeitigen Angebote für die landschaftsgebundene Erholung und die bestehenden Ferienangebote - Jugendfreizeitstätte, Campingplätze, Minigolfplatz - voraussichtlich in dieser Form fortgeführt. Sie entsprechen geltendem Planungsrecht (F-Plan).

Aus Naturschutzsicht würde dies voraussichtlich auch den Fortbestand der vorhandenen gehölzreichen und halboffenen Landschaftsstrukturen mit den festgestellten, besonderen Lebensraumwerten für wildlebende Pflanzen und Tiere bedeuten. Eine rechtliche oder sonstige Absicherung der extensiven Grünflächenpflege auf den Zelt- und Bolzplätzen, insbesondere was die ungedüngten Magerrasen betrifft, besteht allerdings nicht.

8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gegenstand der Überwachung sind die *erheblichen und unvorhergesehenen* Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Das Monitoring dient demnach dazu, Abweichungen von der im Umweltbericht festgehaltenen Prognose der Umweltauswirkungen offen zu legen. Es versetzt die Kommune in die Lage, rechtzeitig Maßnahmen zur Abhilfe nachteiliger Entwicklungen zu ergreifen.

Bei der Grünordnung zur gewerblichen Ferienhausanlage stehen die Artenschutzbelange, das heißt Schutz und Entwicklung der Biotopstrukturen, im Vordergrund. Der Umweltbericht kommt auf Grundlage der biologischen Gutachten zu der Schlussfolgerung, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensräume für seltene und geschützte Tierarten auszuschließen bzw. im Gebiet ausgleichbar sind, wenn die beschriebenen Maßnahmen zum Tragen kommen. Eine gegenteilige Entwicklung wird nicht vorhergesehen, ist aber durch eine biologische Begleitung des Vorhabens zu überprüfen. Dies wird auch vom Landesamt für Natur und Umwelt gefordert (Abschnitt 4.2.6)

Die Phase der Überwachung bezieht sich generell auf die Durchführung des Bauleitplans, setzt also mit den Baumaßnahmen ein und beinhaltet wiederholte Bestands- und Erfolgskontrollen über einen Zeitraum von insgesamt 5 Jahren. Der Umfang des Monitorings wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Da das Baugebiet in Etappen realisiert werden soll, ergibt sich eine entsprechende zeitliche Staffelung der biologischen Überwachung für die einzelnen Bauabschnitte. Erkenntnisse aus dem Monitoring der ersten Bauabschnitte sind für die weiteren zu nutzen. Das Monitoring orientiert sich analog zu den biologischen Nachkartierungen im Jahr 2005 an den indikatorisch bedeutsamen Artenvorkommen im Gebiet.

Ein gemeindliches Informationssystem, auf das das Monitoring zurückgreifen könnte, existiert nicht. Die Aufgabe wird vom Vorhabenträger übernommen. Ansprechpartner für die Auswertung der Ergebnisse und für mögliche Abhilfemaßnahmen ist die untere Naturschutzbehörde.

(Zur Umsetzung siehe 1.3)

Geplantes Monitoring:

Zeitraum	Gegenstand	Häufigkeit
Bauphase	Anforderungen des Artenschutzes an die Baumaßnahmen: Vergleiche Abschnitt 4.2.5	vor und während der Baumaßnahmen, nach Erfordernis
1., 3. und 5. Jahr nach der Fertigstellung, jeweils ab Januar d. J.	Erfolgs- und Bestandskontrolle anhand von Indikatoren: Rote-Liste-Pflanzenarten (Kegel-Leimkraut, Sand-Lieschgras, Gemeiner Thymian, Frühlings-Fingerkraut) Winterschlaf- und Brutplätze der Waldohreule Fledermaus-Vorkommen	Jeweils 3 jahreszeitliche Begehungen, mit Ergebnisprotokoll und falls erforderlich Vorschlägen zu Abhilfemaßnahmen

9. Anhang

9.1 Tabellen

(Tabellen 1-6 im Text)

Tabelle 7	Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsbedarf
Tabelle 8	Baumfällungen, Ersatz
Tabelle 9	Bäume – zu erhalten

9.2 Themenkarten

Karte 1	Untersuchungsraum (M 1: 25.000)
Karte 2	Städtebauliche und landschaftliche Situation/ Wegenetz
Karte 3	Schutzgut Boden (Bewertung Plangebiet M 1: 2.500)
Karte 4	Schutzgut Pflanzen und Tiere - Bestand (Gesamtgebiet, Original M 1:5.000, auf A4 verkleinert M 1: 8.250)
Karte 5	Schutzgut Pflanzen und Tiere - Flora (Gesamtgebiet, wie 4)
Karte 6	Schutzgut Pflanzen und Tiere - Fauna (Gesamtgebiet, wie 4)
Karte 7	Schutzgut Pflanzen und Tiere (Bewertung Plangebiet M 1: 2.500)
Karte 8	Schutzgut Landschaftsbild (Bewertung Plangebiet M 1: 2.500)
Karte 9	Bauabschnitte (M 1: 2.500)
Karte 10	Waldabgrenzung (M 1: 2.500)

9.3 Pläne

Grünordnungsplan M 1: 1.000, verkleinert
Plan 01 Bestand
Plan 02 Massnahmen

Lübeck, im Juli 2006

Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen (I. Teil)

Landschaftsarchitektin M. Ehlers, Hamburg und Lübeck (II. Teil)

In Zusammenarbeit mit der

Hansestadt Lübeck

Bereich Planen und Bauen

Bereich Stadtplanung (5.610.2)