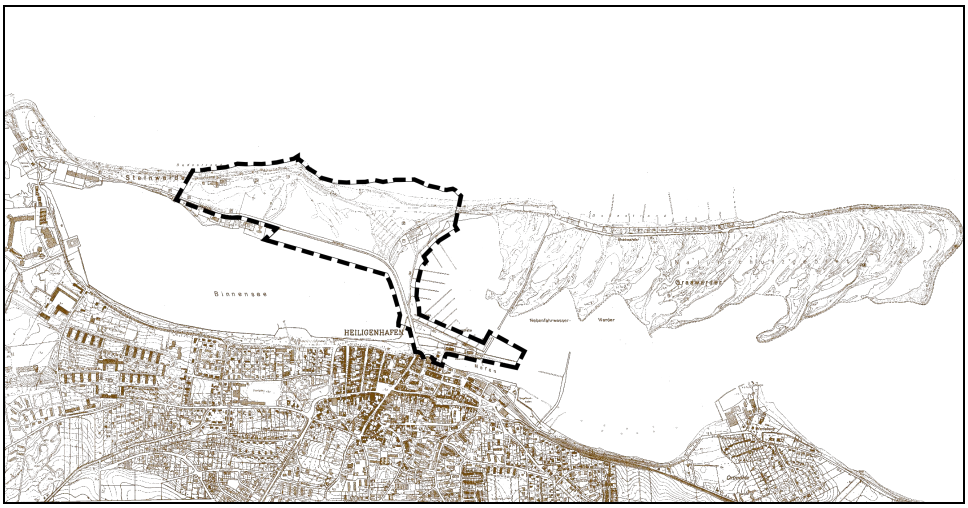
Stadt Heiligenhafen – Kreis Ostholstein
Flächennutzungsplan - 27. Änderung
Begründung



Verfahrensstand

- ■ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB)
- ■ Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(1) BauGB)
- ■ 1. Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)
- ■ 1. Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(2) BauGB)
- ■ 2. Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)
- ■ 2. Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(2) BauGB)
- ■ Genehmigung, Bekanntmachung (§ 6 BauGB)

Stadt Heiligenhafen – Kreis Ostholstein
Flächennutzungsplan - 27. Änderung
Begründung

Auftraggeber

HVB
Heiligenhafener Verkehrsbetriebe
Am Jachthafen 4a
23774 Heiligenhafen

07.09.2010

Auftragnehmer

Seebauer | Wefers und Partner GbR
Harksheider Weg 115 C
25451 Quickborn

Telefon 04106 | 766 88 80
Telefax 04106 | 766 88 81
swup.sh@swup.de
www.swup.de

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Karl Wefers
Dipl.-Ing. Petra Schimansky
Dipl.-Ing. Birgit Klimek

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 1
1.1 Aufgabe, Funktion und Wirkung der Flächennutzungsplanung 1
1.2 Anlass der 27. Änderung des Flächennutzungsplans 1
1.3 Geltungsbereich 2
1.4 Bisherige Flächennutzungsplanung 3
1.5 Umweltprüfung 5

2. Verfahren 6
2.1 Förmliches Verfahren 6
2.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung 7
2.3 Änderungen und Anpassungen zum ersten Entwurf 7
2.4 Erste Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung 7
2.5 Änderungen und Anpassungen zum zweiten Entwurf 8
2.6 Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung 10
2.7 Änderungen und Anpassungen zur Genehmigungsfassung 10

3. Naturräumliche Lage und Siedlungsstruktur 11
3.1 Lage im Raum 11
3.2 Naturräumliche Rahmenbedingungen und historische Entwicklung 12
3.3 Aktuelle Siedlungsstruktur 14

4. Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung 16
4.1 Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung 16
4.1.1 Landesraumordnungsplan 16
4.1.2 Regionalplan 16

5. Fachliche Vorgaben, Planungen und Konzepte 19
5.1 Natur und Landschaft 19
5.1.1 Landschaftsplanung 19
5.1.2 Gebietsschutz 21
5.1.3 Wald 25
5.2 Wasser 25
5.2.1 Wasserschutzgebiete 25
5.2.2 Nutzungsverbot an der Küste 25
5.2.3 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet 25
5.2.4 Gewässerschutzstreifen nach § 35 Landesnaturschutzgesetz 27

6. Kommunale Entwicklungsfaktoren und Entwicklungsziele 29
6.1 Touristische Leitziele auf Landesebene 29
6.2 Wirtschaftsschwerpunkt Tourismus in Heiligenhafen 30
6.2.1 Beherbergung 31
6.2.2 Tagesgäste 34
6.2.3 Reisemobiltourismus 35
6.2.4 Wassersport 36
6.2.5 Bedarfseinschätzung zu Beherbergungskapazitäten 36
6.3 Hafengewerbe 40
6.4 Verkehr 41

7. Entwicklungskonzept Hafenumfeld 43

8. Flächendarstellungen und weitere Planinhalte 47
8.1 Siedlungsflächen 47
8.1.1 Sondergebiete und Sonderbauflächen 47
8.2 Verkehr 61
8.3 Ver- und Entsorgung 62
8.4 Grünflächen 62
8.5 Wasserflächen 63
8.6 Flächen für Aufschüttungen 63
8.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 63
8.8 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise 64

9. Umweltbericht 67
9.1 Einleitung 67
9.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 27. Flächennutzungsplan-Änderung 67
9.1.1.1 Ziele und Darstellungen des Bauleitplans (FNP) 67
9.1.1.2 Angaben zum Standort 67
9.1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden 67
9.1.1.4 Projektwirkungen 67
9.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Flächennutzungsplan .. 69
9.1.2.1 Fachgesetze 69
9.1.2.2 Fachplanungen 70

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 71

9.2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung 71
9.2.1.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes 71
9.2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 76
9.2.1.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen 85

9.2.2 Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt 85
9.2.2.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes 85
9.2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 107
9.2.2.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen 110

9.2.3 Auswirkungen auf den Boden 110
9.2.3.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes 110
9.2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 112
9.2.3.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen 113

9.2.4 Auswirkungen auf das Wasser 114
9.2.4.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes 114
9.2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 116
9.2.4.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen 118

9.2.5 Auswirkungen auf Klima und Luft 118
9.2.5.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes 118
9.2.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 119
9.2.5.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen 120

9.2.6 Auswirkungen auf die Landschaft 121
9.2.6.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes 121
9.2.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands 122
9.2.6.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen 124

9.2.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit 124
9.2.7.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes 124
9.2.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands 128
9.2.7.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen 131

9.2.8 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter 132
9.2.8.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes 132
9.2.8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands 132
9.2.8.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen 133

9.2.9 Wechselwirkungen 133

9.2.10 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen 134

9.2.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 138

9.3 Zusätzliche Angaben 143
9.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung..... 143
9.3.2 Hinweise zu Schwierigkeiten 145
9.3.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung..... 145
9.3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung..... 146

10. Beschluss über die Begründung 148

11. Quellen 149

12. Anlagen.....155

12.1 Studie zur Bedarfseinschätzung – Potentialanalyse für Beherbergungskapazitäten in Heiligenhafen (ift Freizeit- und Tourismusberatung; 2008)

12.2 Marina-Resort-Heiligenhafen, Touristischer Masterplan, Entwicklungsbereich Steinwarder, Heiligenhafen (hcb hospitality concepts berlin GmbH; 2010)

12.3 Die Seebrücke in Heiligenhafen, Verträglichkeitsuntersuchung zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens (Dr. Lademann & Partner; 2007, ergänzt 2008)

12.4 Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens "27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen" mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der Europäischen Schutzgebiete: SPA "Östliche Kieler Bucht" (DE 1530-491), SAC "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (DE 1631-392), SAC "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel" (DE 1631-393) (FFH-Verträglichkeitsstudie) (Büro für ökologische Studien, Dr. Brielmann; 2008)

12.5 Seebrücke Heiligenhafen, Bestandserfassung und Bewertung der Zug- und Rastvögel im Winter/Frühjahr 2008 sowie im Herbst/Winter 2009/2010 (Büro für ökologische Studien, Dr. Brielmann; 2010)

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geltungsbereich der 27. Änderung des FNP 3
Abb. 2: Planauszug der 11. Änderung des FNP 4
Abb. 3: Planzeichnung der 26. Änderung des FNP Heiligenhafen 5
Abb. 4: Lage im Raum 11
Abb. 5: Die Entwicklung der Heiligenhafener Warder (entnommen aus HESS 1992) 13
Abb. 6: Stadtgebiet Heiligenhafen um 1950 14
Abb. 7: Auszug aus dem Landesraumordnungsplan 16
Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan 18
Abb. 9: Ausschnitt der SAC-Gebiete 1631-392 und 1631-393 22
Abb. 10: Ausschnitt des SPA-Gebietes 1530-491 22
Abb. 11: Gesetzlich geschützte Biotope gemäß LANU (Stand 08.02.2008) 24
Abb. 12: Gesetzlich geschützte Biotope gemäß LANU (Stand 27.08.2008) 24
Abb. 13: Städtebauliches Konzept zur 27. Änderung des FNP (Stand 12.04.2010) 46
Abb. 14: Biotope - Bestand 93
Abb. 15: Biotope - Bewertung 95

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Beherbergungskapazitäten gemäß Masterplankonzept 39
Tab. 2: Projekte der 27. Änderung des FNP 43
Tab. 3: Zielarten des Besonderen Schutzgebietes (SPA) "Östliche Kieler Bucht" (Gebiets-Nr. DE 1530-491) 75
Tab. 4: Bewertungsklassen der Biotope 85
Tab. 5: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen 87
Tab. 6: Nachweise von Vogelarten im Untersuchungsgebiet der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen, einschließlich des unmittelbaren Umfeldes 99
Tab. 7: Zug- und Rastvogelarten des Untersuchungsgebietes Februar bis April 2008, August bis Dezember 2009 sowie Januar bis März 2010 103
Tab. 8: Projektbezogener Kurzüberblick zu Eingriff und Ausgleich 135

Begründung
zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen

1. Einleitung

1.1 Aufgabe, Funktion und Wirkung der Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist für das Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Im vorliegenden Fall geht es um die Änderung der planerischen Aussagen für den Bereich des Hafenumfeldes zwischen Kommunalhafen, Jachthafen und Dünenpark auf dem Steinwarder.

Der FNP soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Der FNP soll so dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Der FNP hat die Aufgabe, als integrierte Gesamtplanung die unterschiedlichen Flächenansprüche auf der Grundlage der verschiedenen fachlichen Belange zusammenzuführen.

Die Beschränkung auf die Grundzüge der Planung ermöglicht eine Generalisierung der Plandarstellungen, die zum einen den Plan lesbarer macht und zum anderen Handlungsspielräume für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung offen hält. Zentrales Merkmal der Generalisierung ist die nicht parzellenscharfe Plandarstellung. Eine Unterscheidung zwischen Bestand und Neuplanung wird nicht vorgenommen, da der Flächennutzungsplan planerische Zielaussagen darstellt.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan entfaltet der FNP vorwiegend verwaltungsinterne Rechtsbindungen.

Im Anschluss ist vorgesehen, aus dem FNP für jeweilige Teilflächen Bebauungspläne bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen zu entwickeln.

1.2 Anlass der 27. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Entstehungsgeschichte des Jachthafens der Stadt Heiligenhafen und seines städtebaulichen Umfeldes durch Aufspülungen im Binnensee um 1970, vollendet mit dem Bau der Dammbrücke zum Graswarder, ist heute noch überall abzulesen. Es entwickelte sich, angelagert an den Hafenweg, der Jachthafen, bestehend aus Stegen, Sanitärgebäuden und vereinzelten weiteren Gebäuden mit hafenbezogenen Funktionen. Eine Vielzahl von Parkplätzen und Stellplätzen, zugehörig zum Jachthafen, bestimmt daneben das Erscheinungsbild des Hafenumfeldes.

Im Zuge der Neugestaltung der Ferienparkpromenade 2001 und der Strandpromenade 2002 wurde das Grundgerüst der touristischen Infrastruktur rund um den Binnensee und an der Ostsee den aktuellen Bedürfnissen der Besucher Heiligenhafens angepasst. Folgerichtig hat die Stadt Heiligenhafen diesen Prozess mit der Umgestaltung der Jachthafen- und Hafenpromenade 2008 fortgesetzt.

In Fortführung des begonnen Konzeptes beabsichtigt die Stadt Heiligenhafen eine Neuordnung bzw. Neuausrichtung der städtebaulichen Gesamtentwicklung des Hafenumfeldes zu einem touristischen Schwerpunktbereich unter dem Stichwort "Marina-Resort Heiligenhafen". Hierbei sollen verschiedene Entwicklungsprojekte das touristische Angebot des Hafens qualitativ aufwerten. Sie sollen eine stärkere Profilierung und auch Spezialisierung des Hafens unterstützen. Für die Entwicklung der Stadt ist dabei von Bedeutung, neben altbekannten auch neue Besuchergruppen anzusprechen und als Gäste zu gewinnen. Die Planung soll damit auch eine Neuausrichtung des Tourismus einleiten.

Vorgesehen sind u.a. die Entwicklung neuer, gehobener Beherbergungsangebote im Hotel- und Ferienhaus-/Ferienwohnungsbereich, die Förderung gastronomischer Angebote und Einrichtungen, eine Ausweitung gewerblicher Nutzungen im Maritim- und Wassersport-Sektor, die Neuorganisation von Park- und Stellplätzen sowie die Errichtung einer Seebrücke als Schluss- und Anziehungspunkt entlang einer Achse von der Altstadt bis zur Ostsee.

Die Seebrücke einschließlich der Seebrückenpromenade wurde im Jahr 2009 auf der Vorhabensebene weiterverfolgt und eng mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Das Vorhaben befindet sich derzeit in der Genehmigungsphase.

Die anderen Vorhaben können auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht umgesetzt werden, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist. Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplans in dem jetzt vorgelegten 2. Entwurf ist dabei der "Touristische Masterplan, Entwicklungsbereich Steinwarder, Heiligenhafen" (HCB 2010), der im Zusammenhang mit der Seebrückenplanung die städtebauliche Neuordnung des Seebrückenumfeldes unter dem Aspekt der Förderung von touristischen Folgeinvestitionen bearbeitet hat. Der Touristische Masterplan legt dabei den Fokus für das übergreifende städtebauliche Entwicklungskonzept auf die Schaffung hochwertiger Übernachtungsangebote zwischen Seebrücke und Jachthafen und bringt unter diesem Schwerpunkt die Einzelprojekte sinnvoll zusammen.

1.3 Geltungsbereich

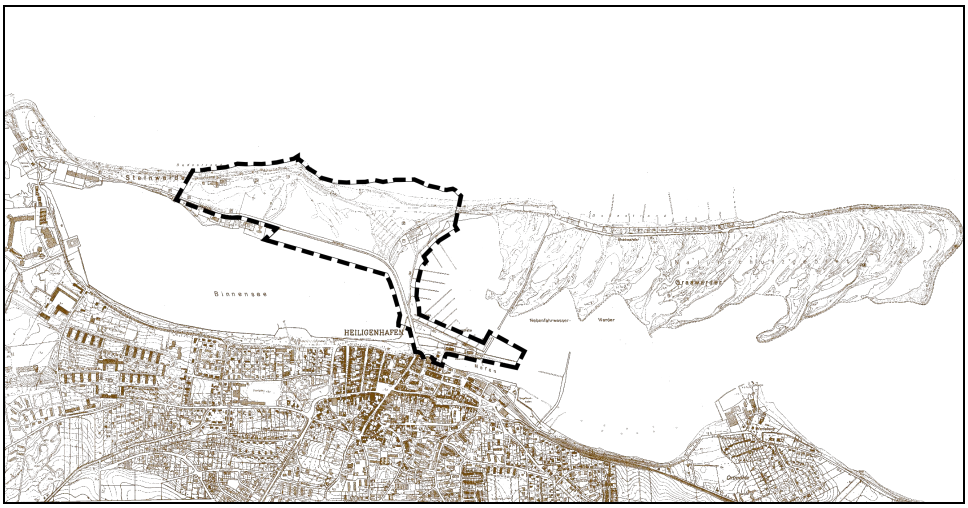
Das Gebiet der 27. Flächennutzungsplan-Änderung beinhaltet die Flächen des Steinwarders vom Dünenpark im Westen bis zum Jachthafen im Osten im Übergang zum Graswarder. Von der Ostsee im Norden reicht der Änderungsbereich weiterhin bis zur Hafenspitze, einer Landzunge zwischen Jachthafen und Kommunalhafen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 50,6 ha.

Das Gebiet reicht:
- im Norden bis an die Uferlinie der Ostsee.
- Im Osten sind im Änderungsbereich die landseitigen Flächen des Jachthafens sowie die Landzunge nördlich des Kommunalhafens enthalten. Was-

serseitig sind hier Flächen der vorhandenen Steganlagen des Jachthafens und für ein weiteres Hafenbecken östlich der Jachthafenmole enthalten.
- Im Süden begrenzen die Straßen Am Strande, Kiekut und Steinwarder den Änderungsbereich. Im Bereich des geplanten Südstrandes am Binnensee sind auch Wasserflächen des Binnensees im Geltungsbereich enthalten.
- Im Westen umfasst der Änderungsbereich die Strandversorgungs-, Grün- und Spielplatzanlagen des Dünenparks um die DLRG-Hauptwache.

Der Änderungsbereich kann der folgenden Übersichtskarte entnommen werden.

Abbildung 1: Geltungsbereich der 27. Änderung des FNP



1.4 Bisherige Flächennutzungsplanung

Für die Stadt Heiligenhafen gilt bislang der im Jahre 1967 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan, zu dem zwischenzeitlich etliche Änderungen erstellt worden sind. Für den jetzigen Planbereich des östlichen Steinwarders gilt der Planungsstand der 11. Änderung des Flächennutzungsplans (Gesamtüberarbeitung), der 1995 genehmigt wurde.

Danach werden im Planbereich gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB derzeit Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen "Strandversorgung", "Festplatz", "Sportboothafen" und "Hafen" dargestellt. Sowohl auf diesen Sonderbauflächen als auch auf extra abgegrenzten Verkehrsflächen werden Parkplätze ausgewiesen. Am Kommunalhafen sind Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Wasserschutzpolizei" und "Zoll/Hafenbehörde" ausgewiesen. Die Straße Steinwarder wird als örtliche Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Die Freiflächen sind als Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Park- und Spielanlagen", "Spielplatz", "Sukzessionsfläche" und entlang des Binnensees "Naturnahe Uferzone" ausgewiesen. Weitere Flächen werden als Wald und Strandbereich dargestellt. Einzelne Biotope werden als "Geschütze Biotope" gemäß § 15a LNatSchG (alt) gekennzeichnet. Die dem Zentrum von Heiligenhafen vorgelagerten Halbinseln Stein- und Graswarder liegen im Überschwemmungsgebiet. (vgl. Abb. 2).

Für den Teilbereich des heute bereits existierenden Reisemobilstellplatzes sowie eine dazugehörende Erweiterungsfläche gilt die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, die 2006 genehmigt wurde. Der Änderungsbereich weist nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Sondergebietsflächen, die der Erholung dienen aus und differenziert dabei zwischen "Campingplatz mit der Zweckbestimmung: Reisemobilstellplatz" sowie "Zweckbestimmung: Sportboothafen". Weiterhin wird eine Sukzessionsfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Das Gebiet wird als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet (vgl. Abb. 3).

Abbildung 2: Planauszug der 11. Änderung des FNP

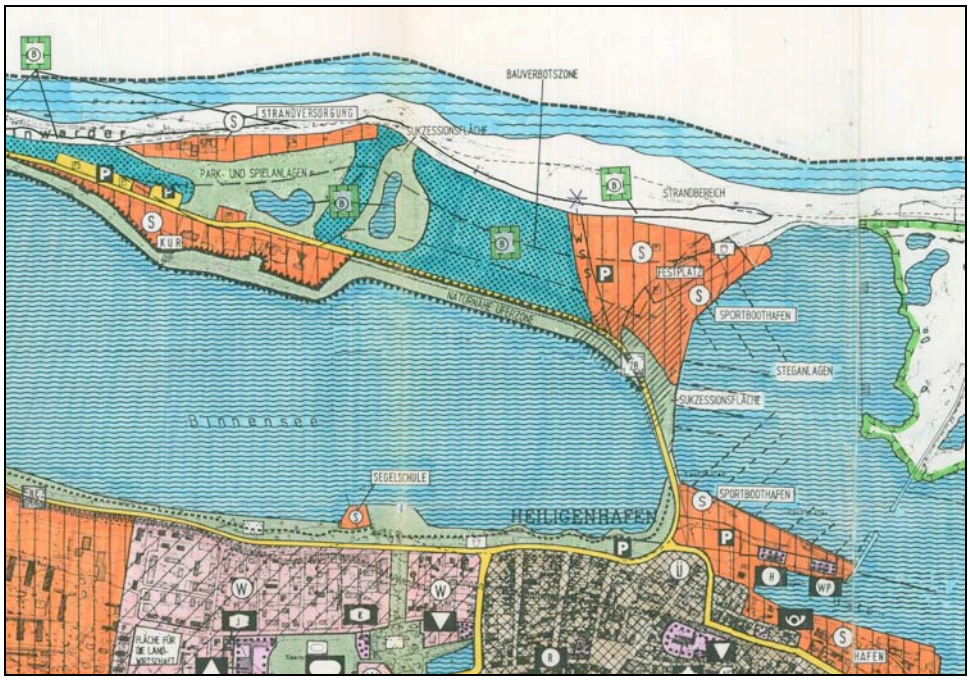
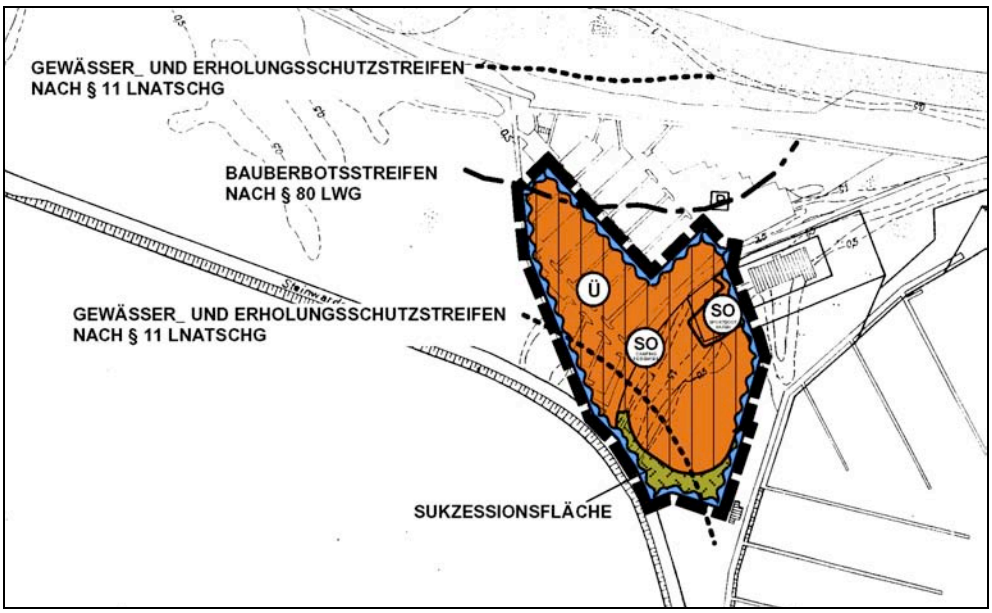


Abbildung 3: Planzeichnung der 26. Änderung des FNP Heiligenhafen



Für den Bereich der 27. Änderung des FNP liegen teilweise rechtskräftige Bebauungspläne vor:
- B-Plan 12, 7. Änderung "Dünenpark",
- B-Plan 75 "Katamaran-Schule am Ostseestrand auf dem östlichen Steinwarder",
- B-Plan 76 "Reisemobilstellplatz am Gillhus".

1.5 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung der Flächennutzungsplan-Änderung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der für die Abwägung erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgefragt.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung des FNP zu berücksichtigen und Teil der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB, die der Begründung in der Endfassung beigefügt wird.

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind von der Gemeinde nach § 4c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Die gewählte Konzeption der Umweltüberwachung ist als ein weiterer Baustein der Umweltprüfung im Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung ist Bestandteil der Begründung.

2. Verfahren

2.1 Förmliches Verfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 29.06.2006 beschlossen, die 27. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) durchzuführen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.09.2007 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Mit Schreiben vom 03.08.2007 wurde die Planung der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen gemäß § 16 Landesplanungsgesetz dem zuständigen Innenministerium angezeigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 28.09.2007 bis zum 12.10.2007 statt. Hierzu konnten Anregungen und Bedenken abgegeben werden (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 10.09.2007 frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Die Abgabe einer Stellungnahme sollte bis zum 14.10.2007 erfolgen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Billigung des Entwurfs zur 27. Änderung des FNP, der Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Behördenbeteiligung erfolgte in der Stadtvertretungssitzung am 22.04.2008.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.04.2008 entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, haben in der Zeit vom 05.05.2008 bis zum 05.06.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslagefrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 25.04.2008 durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gegeben worden.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.06.2010 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

Die Stadtvertretung hat am 24.06.2010 den überarbeiteten Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.06.2010 und vom 07.07.2010 entsprechend

§ 4 Abs. 2 BauGB zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der überarbeitete Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, haben in der Zeit vom 09.07.2010 bis zum 09.08.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslagefrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 30.06.2010 durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gegeben worden.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.10.2010 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, wurde am 07.10.2010 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 07.10.2010 gebilligt.

2.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im September/Oktober 2007 nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden drei Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung im September/Oktober 2007 nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Vorentwurf zur 27. Änderung des FNP unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden 9 Stellungnahmen abgegeben.

2.3 Änderungen und Anpassungen zum ersten Entwurf

Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs erfolgte aufgrund von Abstimmungen mit einem potenziellen Hotelbetreiber eine Trennung der vorher gemeinsamen Anlage von Seebrücke, Einhandelspassage und Hotel. Die Seebrücke wurde nach Osten ans Ende der Jachthafenpromenade verschoben, während der Hotelstandort nach Westen in Richtung Fischerrinne verlegt wurde. In der Folge wurde der Standort des Reisemobilstellplatzes wieder in den derzeit vorhandenen Bereich verlegt.

2.4 Erste Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Mai/Juni 2008 nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden vier Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung im Mai/Juni 2008 nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Ent-

wurf zur 27. Änderung des FNP unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden 8 Stellungnahmen abgegeben.

2.5 Änderungen und Anpassungen zum zweiten Entwurf

Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie des Masterplankonzeptes "Marina-Resort-Heiligenhafen" wurde der erste Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplans überarbeitet. Im Folgenden werden die wesentlichen Änderungen und Anpassungen zum zweiten Entwurf stichpunktartig aufgeführt:

- Der Standort der Seebrücke (Projekt 11) wird aus naturschutzfachlichen und küstenmorphologischen Gründen nach Westen verschoben, in Höhe Gill-Hus-Parkplatz.

- Die Seebrücke wird als ErlebnisSeebrücke konzipiert, ohne Gastronomieplattform wasserseitig oder Einzelhandelspassage landseitig. Daher entfällt eine Ausweisung als Sondergebiet. Der Planänderungsbereich wird entsprechend verkleinert. Im FNP wird die Seebrücke allerdings informationshalber in ihrer Bauwerksform abgebildet, weil die städtebauliche Neuordnung im Umfeld auf die neue Lage Bezug nimmt.

- Der neue Standort der Seebrücke erfordert die Entwicklung einer neuen Verbindungsachse zur Jachthafenpromenade. Entlang dieser "Seebrückenpromenade mit Seebrückenvorplatz" wird sich die weitere städtebauliche Entwicklung des Areals orientieren. (Die Fläche wird im FNP allerdings nicht gesondert ausgewiesen.)

- Die derzeit vorhandenen Nutzungen "Reisemobilstellplatz" und "Seegraslagerplatz" sollen zukünftig nicht mehr in dem Entwicklungsareal verbleiben, sondern an andere Orte im Stadtgebiet verlegt werden. Dadurch werden störende Nutzungen, die eine hochwertige Entwicklung behindern würden, ausgelagert. Außerdem stehen baulich vorgeprägte Flächen nun für eine Umnutzung zur Verfügung (Verminderung des Eingriffs in Natur und Landschaft).

  - Zwischen der Strandpromenade und der Straße Graswarder wird das Areal des Reisemobilstellplatzes und des Gill-Hus-Parkplatzes als Sondergebiet Hotel ausgewiesen. Damit können in zukünftig prominenter Lage (1. Reihe) rechts und links des Seebrückenvorplatzes zwei Hotels entstehen.

  - Zwischen der Straße Graswarder und der Jachthafenpromenade wird entlang der Seebrückenpromenade und der Jachthafenpromenade ein Sondergebiet ausgewiesen, dass Einzelhandel, maritimes Gewerbe, Gastronomie und im Obergeschoss Ferienwohnungen konzentrieren soll. D.h. die Promeniermeile zwischen Altstadt – Hafen – Seebrücke soll durch Geschäfte noch attraktiver werden, allerdings nicht mehr in Form einer geschlossenen Einzelhandelspassage.

  - Abgeschirmt durch diese Geschäftszeilen werden die Flächen nördlich und südlich als Sondergebiete für Ferienhäuser/Ferienwohnungen ausgewiesen. Dieser Punkt verändert sich gegenüber dem ersten Entwurf kaum.)

- Die Stellplätze für den Jachthafen bleiben zum einen an dem Standort nördlich der Steinwarderdammbrücke, zum anderen wird eine Ersatzfläche ausgewiesen in dem Gehölzareal nördlich des Binnensees. Die Fläche soll durch einen Gehölzriegel visuell abgeschirmt werden.

- Eine Ersatzfläche für öffentliche Parkplätze wird ebenfalls in dem Gehölzareal nördlich des Binnensees ausgewiesen. Die Anzahl der Parkplätze wird dabei von heute ca. 370 auf zukünftig noch ca. 160 gesenkt. (Alternativ ist eine Ausführung als Parkpalette denkbar, dann ca. 320 Plätze.) Die Fläche soll ebenfalls durch einen Gehölzriegel visuell abgeschirmt werden. Vom Parkplatz wird nach Norden ein öffentlicher Zugang zum Strand gesichert.

- Die Fläche westlich bis zum Biotopkomplex "Fischerrinne" wird als Sonderbaufläche "Kur und Erholung" ausgewiesen. Damit wird sie für eine zukünftige, weitere touristische Entwicklung gesichert, derzeit jedoch noch nicht weiter spezifiziert. Zu gegebenem Zeitpunkt ist diese Entwicklungsabsicht auszuformulieren und erneut mit der Landesplanung abzustimmen.

- Das Projekt 5 "Steg 12a Schwimmende Ferienhäuser" wird nicht weiterverfolgt. Die Ausweisung des Sondergebietes entfällt. Der Planänderungsbereich wird entsprechend verkleinert.

- In der Begründung werden Angaben zur Begrenzung der Geschossanzahl in den geplanten Baugebieten ergänzt.

- Baugebiete werden so verschoben bzw. reduziert, dass keine gesetzlich geschützten Biotope mehr überplant werden. Für Baugebiete, die sich dennoch mit geschützten Biotopen überlagern, wird über Textergänzungen im Erläuterungstext zur 27. Änderung des FNP klargestellt, dass geschützte Biotope als Grundstücksfreiflächen erhalten werden sollen.

- Aufgrund der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes ist der Gewässerschutzstreifen nur noch für den Außenbereich zu beachten. Die nachrichtliche Darstellung wird entsprechend angepasst.

- Im August 2008 wurde eine vertiefende Analyse der geplanten Beherbergungskapazitäten durch ift Freizeit und Tourismusberatung erarbeitet. Weiterhin wurde im April 2010 der Touristische Masterplan, Entwicklungsbereich Steinwarder, Heiligenhafen (HCB, hospitality concepts berlin GmbH) fertig gestellt, der das städtebauliche Konzept für die 27. Änderung des FNP darstellt. Die Ergebnisse werden in der Begründung ergänzt.

- Die Aussagen der inzwischen vorliegenden Erfassung der Zug- und Rastvögel (2008 bis 2010) durch das Büro für ökologische Studien, Dr. Norbert Brielmann werden im Umweltbericht ergänzt.

2.6 Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Juli/August 2010 nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden 12 Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung im Juli/August 2010 nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Entwurf zur 27. Änderung des FNP unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden 7 Stellungnahmen abgegeben.

2.7 Änderungen und Anpassungen zur Genehmigungsfassung

Aus den eingegangenen Anregungen und Bedenken ergeben sich keine Änderungen der zweiten Entwurfsfassung der 27. Änderung des Flächennutzungsplans.

In der Begründung erfolgt eine Anpassung der Angaben zum Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf gemäß den jüngsten Angaben des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN).

Unter Hinweisen werden Genehmigungserfordernisse nach Bundeswasserstraßengesetz gemäß den Angaben des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck ergänzt, die auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei Genehmigungsanträgen zu beachten sind.

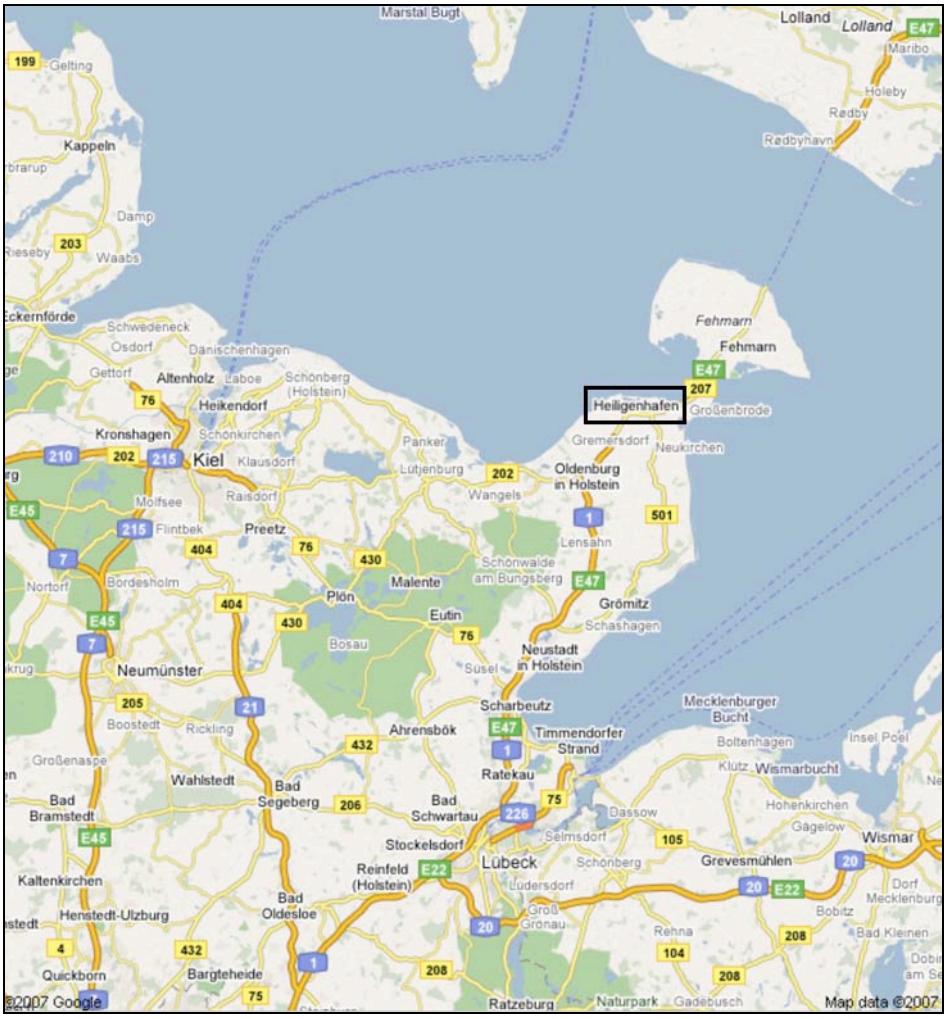
3. Naturräumliche Lage und Siedlungsstruktur

3.1 Lage im Raum

Die Stadt Heiligenhafen liegt im Bundesland Schleswig-Holstein, im Kreis Ostholstein. Heiligenhafen ist als staatlich anerkanntes Seeheilbad ausgewiesen und darüber hinaus ein wichtiger Fischereistandort. Zudem bietet die Stadt ein vielfältiges Tourismusangebot.

Heiligenhafen liegt an der Europastraße 47 (B 207), von Hamburg nach Kopenhagen (Vogelfluglinie). Die Entfernung zu den nächstgelegenen größeren Städten und Oberzentren beträgt nach Lübeck ca. 65 km und nach Kiel ca. 70 km.

Abbildung 4: Lage im Raum



3.2 Naturräumliche Rahmenbedingungen und historische Entwicklung

Geographisch liegt das Stadtgebiet am Nordrand der Halbinsel Wagrien, unmittelbar an der Küste vor der Insel Fehmarn und grenzt mit 8 km Länge an die Ostsee, den Fehmarn-Sund.

Südlich des Stadtgebietes befinden sich die Höhezüge von Stauchmoränen, die in der jüngsten Eiszeit von vorstoßenden Eismassen aufgeschoben wurden. Sie verlaufen in Ost-West-Richtung. Auf dem Rücken des nördlichsten und niedrigsten Moränenwalls liegen Kirche, Markt und Bergstraße.

Die im Norden der Stadt vorgelagerten Warder teilen einen Binnensee und einen Naturhafen ab.

Heiligenhafen zeigt die klassischen Merkmale einer Ausgleichsküste. Der etwa 4 km lange Strand geht im Westen in eine Steilküste über, die aufgrund von Witterungs- und Meereseinflüssen geologischen Veränderungen unterliegt. Die Steilküste ist Hauptsand- und Geröllieferant für die Anlandungsküste mit dem Stein- und Graswarder vor Heiligenhafen. Das ausgespülte Lockergestein wird durch überwiegend vom Westwind bedingte Strömung je nach Größe unterschiedlich weit nach Osten transportiert und führt hier zur Bildung immer neuer Nehrungshaken und Strandwälle. Die mittlere Größe der verfrachteten Strandgerölle nimmt mit dem Transportweg ab, weshalb die Namensgebung "Steinwarder" und "Graswarder" bezeichnend ist.

Gesichert ist dieser Vorgang der Küstendynamik für die vergangenen 1.000 Jahre. Im 16. Jahrhundert wurde die Nehrung des Steinwarders von Hochwassern durchbrochen. Der abgetrennte Kopf wuchs in der Folgezeit mit neuen Strandwallhaken nach Osten weiter und bildete die Insel Graswarder. Der Steinwarder entstand später neu (vgl. Abb. 5).

Der Name der Stadt wird 1259 zum ersten Mal erwähnt, 1305 erhält Heiligenhafen Stadtrecht.

1803 zählt Heiligenhafen 1.338 Einwohner. Im gleichen Jahr richtet die dänische Regierung eine Fährverbindung zwischen Heiligenhafen und Nystedt ein – ein Vorläufer der Vogelfluglinie. In mehreren Stufen erfolgt der Ausbau des Hafens.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts stand auch bereits der Zusammenschluss von Steinwarder und Graswarder bevor. Dieser wurde jedoch künstlich hinausgezögert, um die Öffnung zwischen den Wardern weiter als Hafeneinfahrt nutzen zu können.

Mit dem Ende des 19. Jahrhunderts einsetzenden Badebetrieb auf den vorgelagerten Wardern, entstanden die ersten Sommerhäuser und zwei Hotels. Der Graswarder war bis dahin nur über eine Holzbrücke von der Hafenmole aus erreichbar.

Zwischen 1969 und 1972 entstand am Westende des Binnensees der Ferienpark. Gleichzeitig erfolgte um 1970 die Aufspülung der Rinne zwischen den beiden Strandwallhaken, die Herstellung des Straßendamms von der Stadt Heiligenhafen zum Steinwarder und der Ausbau des Jachthafens. Der Binnensee wurde

durch die Aufspülung im Bereich der Fischerrinne und die Errichtung des Straßendamms beidseitig von der freien Ostsee abgeschnürt. Die Abbildung 6 zeigt das Stadtgebiet um 1950, kurz vor diesen eingreifenden Maßnahmen.

Stein- und Graswarder stellen nach wie vor als Teile einer aktiven Ausgleichsküste einen besonderen und seltenen Landschaftsraum dar.

Ein Strandzuwachs ist derzeit in etwa zwischen dem Küstenvorsprung des östlichen Steinwarders (nahe dem heutigen Lokal "Muschel") und dem knapp 700 m weiter ostwärts befindlichen Ende der Strandpromenade am Graswarderansatz zu beobachten sowie an der Graswarderspitze.

Abbildung 5: Die Entwicklung der Heiligenhafener Warder
(entnommen aus HESS 1992)

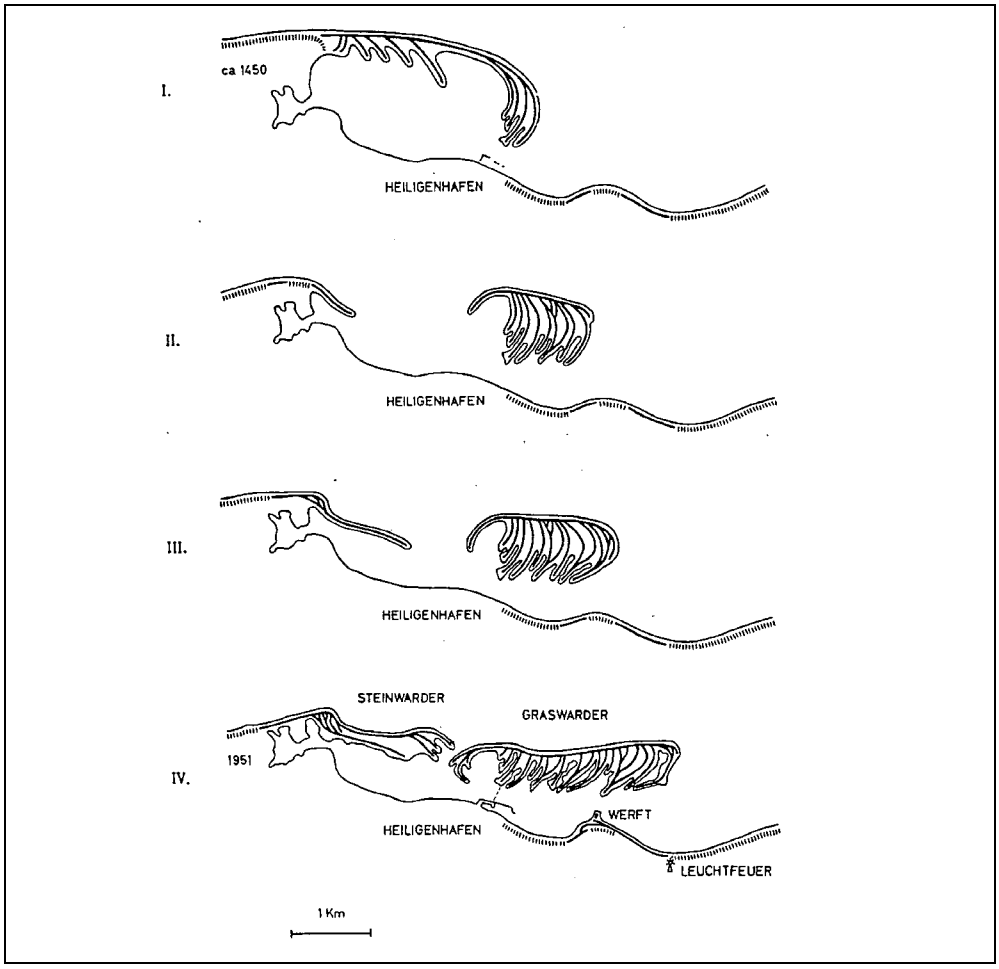


Abbildung 6: Stadtgebiet Heiligenhafen um 1950

3.3 Aktuelle Siedlungsstruktur

Im westlichen Teil des Planänderungsbereiches liegt der Dünenpark mit öffentlichen Grünflächen, Spielplatzflächen und einigen Restaurants, Imbiss-, Kiosk- und Toilettengebäuden zur Strandversorgung um die DLRG-Rettungswache. Der Bereich wurde 2002 durch die Neugestaltung von Spielplätzen, Aktivitäts- und Ruhebereichen sowie der Strandpromenade zum touristischen Zentrum im Freiluftbereich aufgewertet. In diesem Bereich befindet sich auch ein als Strandsee einzustufendes Kleingewässer, dessen umgebende Flächen als Natureum für Umweltbildung genutzt werden.

Östlich des Natureums liegt ein Gehölzstreifen. Er markiert in etwa die Lage der ursprünglichen Küstenlinie des Steinwarders.

Es folgt der in den 70er Jahren aufgespülte Bereich der ehemaligen "Fischerrinne". Hier existiert noch ein weiterer, weitgehend vom Meerwassereinfluss abgekoppelter Strandsee mit Brackwasserröhrichten und schwach salzgeprägtem Grünland. Die Grünlandflächen werden als Ponyweide genutzt.

Im Anschluss folgt ein dichter Gehölzbestand (Wald, lt. Forstamt Eutin), der aus Anpflanzungen auf der Aufspülungsfläche hervorgegangen ist. Innerhalb dieser Fläche liegt eine als Seegraslagerplatz genutzte Lagerfläche.

Am östlichen Rand dieser Waldfläche verläuft ein Fußweg von der Kreuzung der Straßen Steinwarder / Graswarder zur Strandpromenade zu Einrichtungen der Strandversorgung sowie öffentlichen Toiletten. Der Fußweg trennt den Gehölzbestand vom angrenzenden Reisemobilstellplatz und öffentlichen Parkplatz vor dem Gillhus. Während die Parkplatzflächen auch noch auf den Aufspülungsflä-

chen liegen, markiert ein schmaler Streifen entlang des Jachthafens, u.a. der Standort des Gillhus, die ehemalige Küstenlinie des Graswarders (vor der Aufspülung). Dieser Bereich ist jedoch durch die Bebauung und versiegelten Flächen der Jachthafenpromenade vollständig überformt.

Neben dem Gillhus befinden sich im nördlichen Bereich des Jachthafens noch einige Holzhütten, die dem Segel-Charterbetrieb dienen, eine gewerblich genutzte Halle einer Segelmacherei sowie Gebäude mit Sanitäranlagen für die Nutzer des Jachthafens. Weitere Stellplätze für die Jachthafenliegeplätze, Grillplätze und ein alter Kinderspielplatz grenzen an den asphaltierten Jachthafen-Promenadenweg. Die Bebauung ist derzeit eingeschossig, wobei das Gillhus auf einem Sockel errichtet wurde.

Südlich der Steinwarder-Dammbrücke begleiten nur vereinzelte eingeschossige Gebäude die Jachthafenpromenade, bspw. das Clubhaus des Jachtclubs (mit Gastronomie), das Sanitärgebäude 1 des Jachthafens und die ehemalige Zollabfertigung der Butterschiffe. Dazwischen befinden sich verschiedene Parkplatzflächen. Dieser Bereich nördlich der Straße Am Jachthafen ist baulich derzeit nicht eindeutig definiert.

Südlich der Straße Am Jachthafen entlang des Kommunalhafens befindet sich eine Reihe ein- und zweigeschossiger Gebäude mit vorwiegend gewerblichen und Büro-Nutzungen durch Charterfirmen, Hafenverwaltung, Wasserschutzpolizei, Zoll und Gastronomie sowie einigen Wohnungen. Vor allem der Standort der Fischerhütten fällt aus dieser städtebaulichen Situation durch seinen ungeordneten Charakter heraus. Westlich der Fischerhütten, zwischen den Straßen Am Jachthafen und Am Strande, schließt ein großer öffentlicher Parkplatz an, der auch als Festplatz genutzt wird.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Hafenumfeld keine Raumbildung, Gestaltung und Ausstattung aufweist, die seiner Lagegunst entspricht, so dass Urlauberpotenziale nicht entsprechend aktiviert werden können. Hier sollen die Maßnahmen zur Weiterentwicklung des "Marina-Resort Heiligenhafen" ansetzen, für die der FNP geändert werden soll.

4. Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

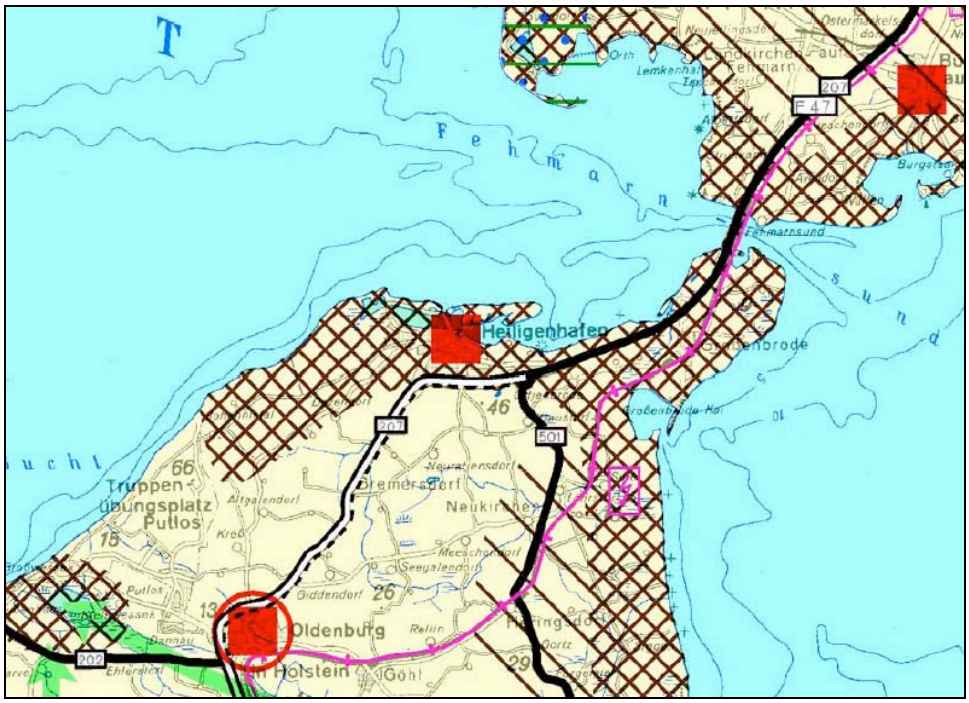
4.1 Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Der FNP hat die Vorgaben zu beachten, die ihm durch die Ziele der Raumordnung gesetzt werden (§ 4 Abs. 1 und 2 ROG). Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist der FNP den Zielen der Raumordnung anzupassen und darf ihnen daher nicht widersprechen.

4.1.1 Landesraumordnungsplan

Im Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein von 1998 ist die Stadt Heiligenhafen als Unterzentrum im ländlichen Raum in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung definiert. Daraus ergeben sich Anforderungen an die Siedlungsflächenentwicklung der Stadt, die für Einrichtungen von überörtlicher Bedeutung wie auch für den Tourismus entsprechende Flächen zur Verfügung stellen muss.

Abbildung 7: Auszug aus dem Landesraumordnungsplan



4.1.2 Regionalplan

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II für Schleswig-Holstein Ost mit der kreisfreien Stadt Lübeck und dem Kreis Ostholstein trifft folgende Darstellungen für Heiligenhafen:

Regionale Freiraumstruktur
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft im Bereich des Steinwarders und der Steilküste im Westen.
- Vorranggebiet für den Naturschutz im Bereich der Eichholzniederung.
- Festgesetztes Naturschutzgebiet Graswarder.
- Regionaler Grünzug im Westen im Bereich der Eichholzniederung, der Steilküste im Westen und der westlichen Landwirtschaftsflächen sowie im Osten entlang der Küste bei Strandhusen.

Regionale Siedlungsstruktur
- Heiligenhafen wird als Unterzentrum definiert.
- Als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet wird das Gebiet vom Ferienpark im Westen bis Ortmühle im Osten gekennzeichnet.
- Die Nahbereichsgrenze reicht im Norden bis zum Fehmarnsund und im Süden bis Dazendorf, Neuratjensdorf und Lütjenbrode.

Regionale Infrastruktur
- Die im Ausbau befindliche Bundesautobahn mit Anschlussstelle stellt eine überregionale Straßenverbindung dar.
- Der Kommunalhafen Heiligenhafens wird als regional bzw. überregional bedeutsamer Hafen gekennzeichnet.
- Der Jachthafen von Heiligenhafen wird als größerer Sportboothafen hervorgehoben.

Räumliche Gliederung
- Heiligenhafen zählt zum Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.

Der Regionalplan hebt die Bedeutung von Heiligenhafen als bedeutendes Zentrum des Fremdenverkehrs an der Ostsee hervor, das es zu erhalten und zu stärken gilt. Die Fortentwicklung des Tourismus ist in Zukunft von vorrangiger Bedeutung. Dabei soll der Tourismus vor allem durch Verbesserung der Qualität und Struktur vorhandener Einrichtungen gestärkt werden. Gleichzeitig soll eine stärkere Differenzierung bisher einseitiger Angebotsstrukturen erfolgen und Maßnahmen der Saisonverlängerung werden empfohlen. Der Aufbau neuer touristischer Angebote soll im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebotes gefördert werden. Geplante Hotelstandorte sollen gut städtebaulich integriert werden und auch bei Ferienhäusern und –wohnungen wird die Beachtung eines räumlichen Siedlungszusammenhangs vorgeschrieben. Dabei soll die Errichtung von Zweitwohnsitzen jedoch verhindert werden. Auch der Sportboot- und Kommunalhafen sollen weiterentwickelt und qualitätsvoll ausgebaut werden.

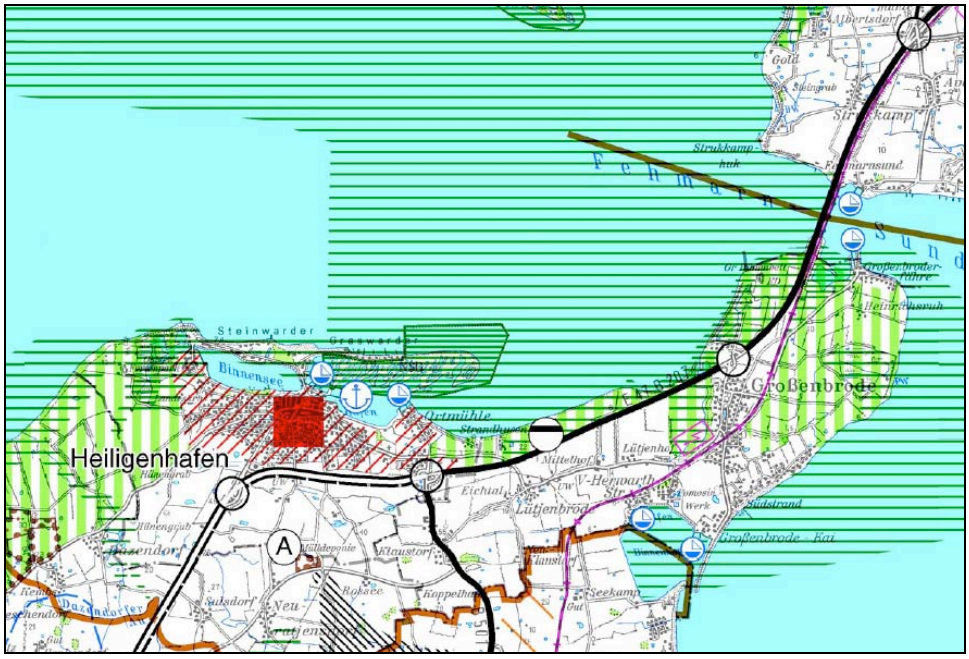
Der Regionalplan führt weiter aus, dass Handel und Dienstleistungen in Heiligenhafen in Zukunft zunehmend vom Wirtschaftszweig Fremdenverkehr und der damit verbundenen Standortgunst abhängen werden. Die Vereinbarkeit von Ansiedlungsbegehren zur Einrichtung von Einzelhandelszentren außerhalb des Stadtgebietes sei daher aus raumordnerischer, städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht unter besonderer Würdigung der Zentrenverträglichkeit im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts für die Stadt Heiligenhafen zu prüfen.

Der Steinwarder als Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Vorbehaltsgebiete) umfasst z.T. noch naturbetonte Lebensräume im Planungsraum. Die Ausweisung basiert auf der im Landschaftsrahmenplan getroffenen Festlegung als Geotop.

In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten. Maßnahmen des Naturschutzes sind in diesen Gebieten besonders zu unterstützen und zu fördern.

Bei Vorhaben privater und öffentlicher Planungsträger in diesen Bereichen ist in der Regel eine Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden erforderlich. Mit der Darstellung der Gebiete sind jedoch keine unmittelbaren Nutzungseinschränkungen verbunden.

Abbildung 8: Auszug aus dem Regionalplan



5. Fachliche Vorgaben, Planungen und Konzepte

Fachliche Planungen und Konzepte sind eine wichtige Grundlage der Flächennutzungsplanung und sind insbesondere für die Siedlungsflächenentwicklung relevant. Im Folgenden werden die fachlichen Vorgaben, Planungen und Konzepte vorgestellt, die für die 27. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt wurden.

5.1 Natur und Landschaft

5.1.1 Landschaftsplanung

Landschaftsprogramm
Mit dem Landschaftsprogramm 1999 liegen die landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes als Planungsgrundlage vor.

Als Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit von Böden und Gesteinen werden für Heiligenhafen die Steilufer mit aktiven und inaktiven Kliffs, fluviatilen Kliffs und Seeterrassen (Typ Nr. 5) sowie die Strandwälle, Nehrungen und Außensände (Typ Nr. 6) markiert.

Als Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum werden die den städtischen Siedlungsraum im Osten, Süden und Westen umgebenden Flächen dargestellt. Ausgenommen sind hiervon die Flächen des Stein- und des Graswarders.

Als Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz werden die zur Eintragung in der Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung vorgesehenen FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete hervorgehoben.

Landschaftsrahmenplan
Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck liegt als Gesamtfortschreibung aus dem Jahr 2003 vor. Die Vorgaben des Landschaftsprogramms wurden bei der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans berücksichtigt und konkretisiert.

Im Landschaftsrahmenplan ist für Heiligenhafen folgendes dargestellt:

<u>Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems</u>
- Der Küstenstreifen entlang der westlichen Steilküste wird als Verbundsystem ausgewiesen.
- Das NSG Graswarder und die Eichholzniederung werden als Schwerpunktbereiche dargestellt.

<u>Schutzgebiete gemäß Landesnaturschutzgesetz</u>
- Festgesetztes Naturschutzgebiet Graswarder.
- Europäisches Netz Natura 2000 (Europäisches Vogelschutzgebiet und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung) im Bereich von Graswarder, Eichholzniederung und Wasserflächen der Ostsee.

- Eichholzniederung und westliche Steilküste liegen in einem Landschaftsschutzgebiet.

Gebiete mit Erholungsfunktionen
- Die gesamte Küstenzone Heiligenhafens mit Steinwarder wird als Gebiet mit besonderer Erholungseignung gekennzeichnet.

Erholungsinfrastruktur
- Sportboothäfen werden für den Bereich des Jachthafens, des Vereinshafens und der Segelschule auf dem Binnensee dargestellt.
- Radfernweg und Fernwanderweg über den Steinwarder entlang der Küste.
- Naturschutzstation auf dem Graswarder.

Kulturlandschaften mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege
- Strukturreiche Kulturlandschaftsausschnitte werden für den landwirtschaftlichen Raum südwestlich der Eichholzniederung dargestellt.

Gebiete von geowissenschaftlicher Bedeutung
- Eichholzniederung, Steinwarder und Graswarder werden als Strandwall-Geotop gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 19 LNatSchG (alt) dargestellt.
- Bei Dazendorf werden Wallberge (Oser) als Geotop ausgewiesen.
- Die Steilküste westlich von Heiligenhafen stellt als aktives Ostseekliff ebenfalls ein Geotop dar.

Der Landschaftsrahmenplan benennt den Graswarder als Schwerpunktbereich, die Eichholzniederung und die westlich angrenzende Steilküste als Schwerpunktbereiche und als Verbundsysteme mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Für den Steinwarder werden keine derartigen Vorgaben gemacht.

Hinsichtlich der Erholungsinfrastruktur hebt der Landschaftsrahmenplan die Sportboothäfen Heiligenhafens und die Naturschutzstation auf dem Graswarder hervor sowie einen Radfern- und Fernwanderweg, der über den Steinwarder entlang der Küste verläuft.

Die Nehrungsküste mit Stein- und Graswarder wird als zu erhaltende Landschaft mit erdgeschichtlich bedeutsamen geologischen und geomorphologischen Erscheinungsformen (Geotope) gekennzeichnet.

Die in den Regionalplan 2004 aufgenommenen Aussagen des Landschaftsrahmenplans nehmen an dessen Verbindlichkeit teil und werden entsprechend in der 27. Änderung des FNP beachtet.

Landschaftsplan
Der Landschaftsplan (Hess 1992) stellt als Ziele für den Planänderungsbereich überwiegend die aktuell bereits vorhandenen Nutzungen dar, d.h. Sonderbauflächen zur Strandversorgung im Bereich des Dünenparks mit umgebenden Gehölz- und Grünflächen, Parkplatzflächen sowie Sonderbauflächen Sportboothafen und Hafen in den baulich bereits genutzten Bereichen.

Auf dem Steinwarder im Bereich von Gehölzflächen westlich des heutigen Reisemobilstellplatzes wird eine geplante Sonderbaufläche Klinik dargestellt.

Entlang des Binnensees ist eine Schutzpflanzung und eine naturnahe Uferzone geplant, die durch Aufspülung entstehen soll.

Da diese Darstellungen nur zum Teil den Zielen der 27. Flächennutzungsplan-Änderung entsprechen, ist der Landschaftsplan gemäß § 9 Abs. 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) fortzuschreiben, wenn und sobald dies erforderlich ist.

5.1.2 Gebietsschutz

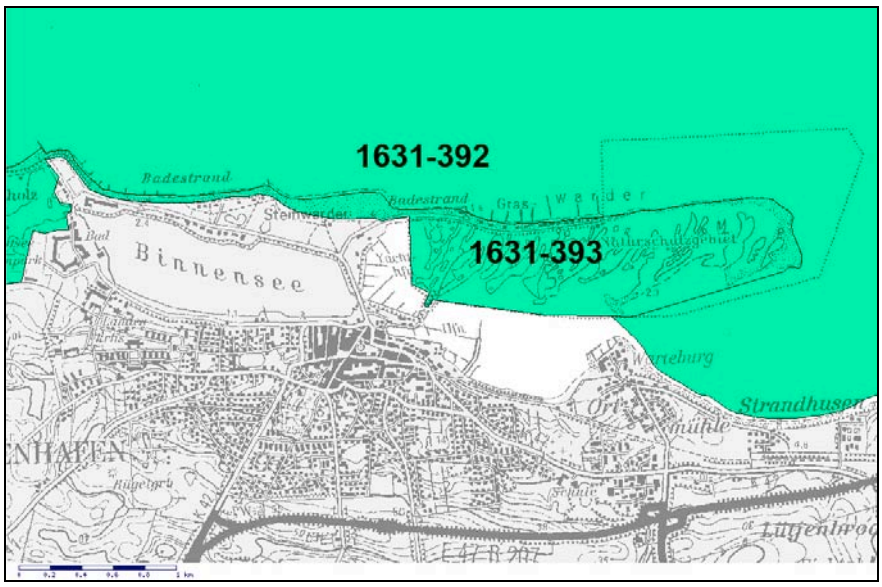
Das Gemarkungsgebiet der Stadt Heiligenhafen umfasst wertvolle Naturräume mit seltenen und gefährdeten Arten und Lebensgemeinschaften, die heute bereits naturschutzrechtlich geschützt sind. Diese Schutzgebiete wurden bei den Überlegungen zur Siedlungsentwicklung beachtet.

Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000
Die besonderen Erhaltungsgebiete bzw. Special Areas of Conservation (SAC) der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) bilden zusammen mit den besonderen Schutzgebieten bzw. Special Protection Areas (SPA) der Vogelschutzrichtlinie das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. In Heiligenhafen und den angrenzenden Flächen der Ostsee sind folgende Gebiete zu beachten:

(SAC) "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (DE 1631- 392)
Das besondere Erhaltungsgebiet (SAC) "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (Gebiets-Nr.: DE 1631- 392), mit einer Fläche von 62.110 ha, umfasst die Wasserflächen der Ostsee vor dem Stein- und Graswarder. Das Gebiet dient dem Schutz von Sandbänken mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser, flachen großen Meeresarmen und –buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen), Riffen und des Schweinswals.

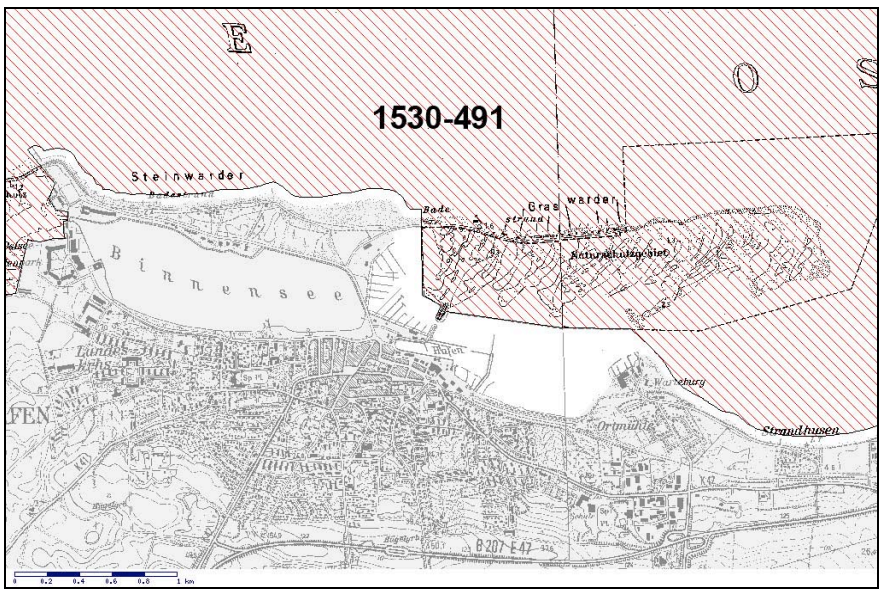
(SAC) "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel" (DE 1631-393)
Das besondere Erhaltungsgebiet (SAC) "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel" (Gebiets-Nr.: DE 1631-393), mit einer Gesamtfläche von 315 ha, umfasst im Bereich des Steinwarders den Strand und die Dünen zwischen der Wasserkante und dem Weg der Strandpromenade. Der Graswarder liegt vollständig in diesem Gebiet. Erhaltungsgegenstand sind u.a. Primär-, Weiß- und Graudünen, einjährige Spülsäume und mehrjährige Vegetation der Kiesstrände, Strandseen und Quellerwatt. Als zu schützende Arten werden die Rotbauchunke und die Zauneidechse genannt.

Abbildung 9: Ausschnitt der SAC-Gebiete 1631-392 und 1631-393



(SPA) "Östliche Kieler Bucht" (DE 1530-491)
Das europäische Vogelschutzgebiet (SPA) "Östliche Kieler Bucht" (Gebiets-Nr.: DE 1530-491), das eine Fläche von 74.690 ha einnimmt, umfasst u.a. die Wasserflächen der Ostsee vor dem Stein- und Graswarder, sowie die Landflächen des Graswarders. Ausgenommen ist ein Badestreifen von etwa 50-100 m Breite parallel zur Uferlinie der Ostsee. Das Gebiet dient als möglichst störungsfreies Rast- und Überwinterungsgebiet für zahlreiche Entenarten, als günstiger Nahrungsraum für Brut- und Rastvögel sowie als Brutlebensraum für Küsten-, Wiesen- und Röhrichtvögel.

Abbildung 10: Ausschnitt des SPA-Gebietes 1530-491



Gemäß Artikel 6 der FFH-Richtlinie, gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und gemäß § 25 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) erfordern Projekte, die ein derartig ausgewiesenes Gebiet tangieren können, eine Prüfung der Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen.

Naturschutzgebiete
Östlich des Steinwarders, außerhalb des Plangebietes, liegt das ca. 229 ha große Naturschutzgebiet Graswarder/Heiligenhafen. Das Gebiet umfasst den von Westen nach Osten wandernden Nehrungshaken Graswarder mit Strandwällen, flachen Dünen, Salzwiesen, flachgründigen Strandseen sowie unmittelbar angrenzende Watt- und Wasserflächen der Ostsee. Es wurde am 28.03.1968 mit Wiederholung am 29.12.1987 durch Landesverordnung zum Naturschutzgebiet erklärt (zuletzt geändert am 04.11.1996).

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzbesetz / § 21 Landesnaturschutzgesetz
Gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG) bzw. § 21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatschG) sind bestimmte Biotope unter besonderen Schutz gestellt und dürfen nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Dazu gehören u.a. Küstendünen, Strandwälle, Strandseen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, sublitorale Sandbänke der Ostsee oder artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillbereiche im Meeres- und Küstenbereich, natürliche und naturnahe Kleingewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation (bspw. Röhrichte).

Im Zuge des Planverfahrens zur 27. Änderung des FNP erfolgte eine flächendeckende Kartierung der landseitigen Biotope im Planänderungsbereich, darunter auch der nach Landesnaturschutzrecht besonders geschützten Biotope.

Gemäß der Bescheide vom 14.02.2008 und vom 27.08.2008 sind nach Landesamt für Natur und Umwelt (LANU) im Plangebiet die in den Abbildungen 11 und 12 markierten Flächen als gesetzlich geschützte Biotope zu beachten.

Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG können von den oben genannten Verboten Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Weiterhin können Befreiungen von den oben genannten Verboten gemäß § 67 BNatSchG gewährt werden. Für das südliche Baugebiet Dünenpark wurde im Rahmen der parallel durchgeführten 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 ein Antrag auf In-Aussicht-Stellung einer Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt und mit Schreiben vom 27.08.2009 erteilt. Hierin wird geregelt, dass der Bereich des gesetzlich geschützten Bioptops als Grundstücksfreifläche gesichert wird.

Abbildung 11: Gesetzlich geschützte Biotope gemäß LANU (Stand 08.02.2008)

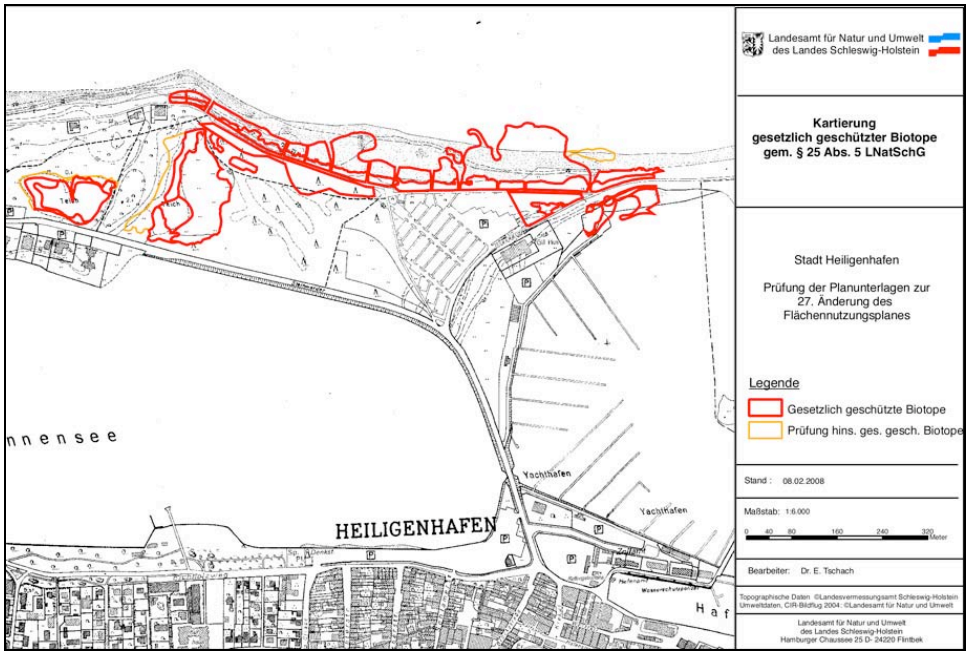
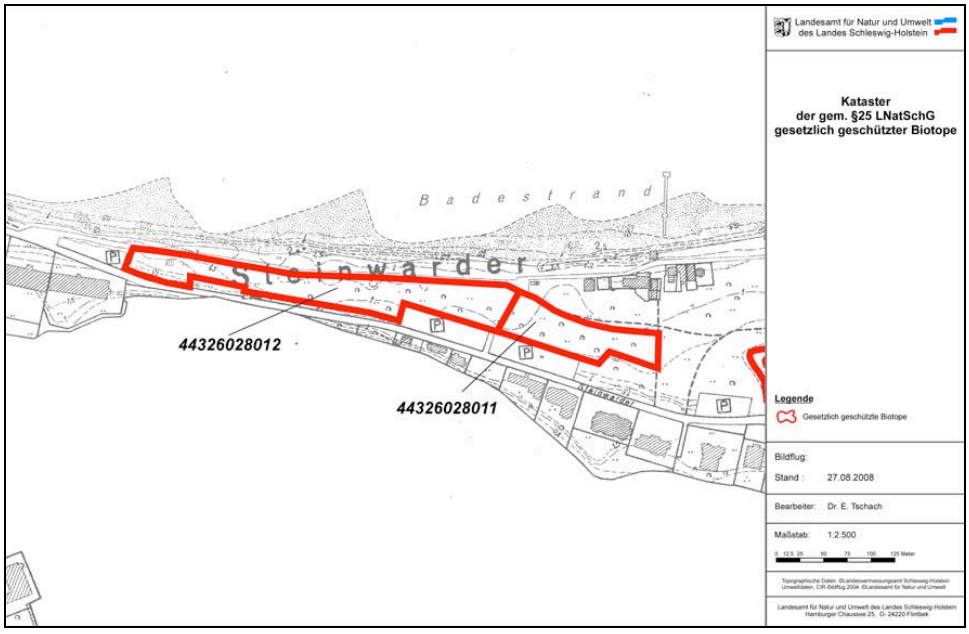


Abbildung 12: Gesetzlich geschützte Biotope gemäß LANU (Stand 27.08.2008)



5.1.3 Wald

Laut Schreiben des Forstamtes Eutin vom 10.10.2007 sind die Gehölzbestände auf der ehemaligen Aufspülungsfläche des Steinwarders zwischen verbliebenem Strandsee im Bereich der ehemaligen "Fischerrinne" und dem Reisemobilstellplatz Wald. Diese Waldfläche hat keine weitere besondere Funktion als Schutz- oder Erholungswald.

§ 4 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) regelt, dass die Träger öffentlicher Vorhaben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Funktion des Waldes angemessen berücksichtigen sollen. Sie sollen Wald nur in Anspruch nehmen, soweit der Planungszweck nicht auf anderen Flächen verwirklicht werden kann.

Gemäß § 9 LWaldG darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Wird die Umwandlung von Wald genehmigt, besteht die Verpflichtung eine Fläche aufzuforsten, die nicht Wald ist und dem umzuwandelnden Wald nach Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig ist oder werden kann (Ersatzaufforstung). Die Genehmigung schließt die Genehmigung von Eingriffen nach Landesnaturschutzgesetz ein.

Insbesondere zur Verhütung von Waldbränden und zur Sicherung baulicher Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist gemäß § 24 LWaldG ein Abstand von 30 m vom Wald einzuhalten (Waldschutzstreifen).

5.2 Wasser

5.2.1 Wasserschutzgebiete

Im Planänderungsbereich sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen, die bei der Siedlungsentwicklung zu beachten wären.

5.2.2 Nutzungsverbot an der Küste

An der Küste besteht gemäß § 78 Landeswassergesetz (LWG) grundsätzlich ein Nutzungsverbot, von dem unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zugelassen werden können. Weiterhin sind die Errichtung, der Abbruch und die wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste sowie die Nutzung der Deiche gemäß §§ 70 und 77 genehmigungspflichtig. Die jeweiligen Anträge sind direkt bei der unteren Küstenschutzbehörde zu stellen.

5.2.3 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Laut Schreiben des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, Betriebsstätte Kiel vom 28.05.2008 und vom 12.07.2010 liegt das gesamte Plangebiet aufgrund des vorhandenen Geländeniveaus zwischen etwa +1,00 m NN und +2,00 m NN mit Hochpunkten auf den

Dünenkämmen von +3,50 m NN im hochwassergefährdeten Bereich von NN +3,50 m (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landesschutzdeiche) und kann bei Hochwasserereignissen überflutet werden. Der Wasserstand der Ostsee kann unter Berücksichtigung des säkularen Meerwasseranstieges auch höher eintreten. Deshalb ist es notwendig, den gesamten Geltungsbereich in der Planzeichnung mit einer entsprechenden Signatur für Überflutungsgefahr kenntlich zu machen.

Zum Hochwasserschutz nennt § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) die Verpflichtung geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Den Hochwasserschutz regeln die §§ 72 ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Gemäß § 78 Abs. 2 WHG kann in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt, eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind, der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden, die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei einem Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Bei der Darstellung von Siedlungsflächen und Siedlungsentwicklung in den überschwemmungsgefährdeten Gebieten ist der Hochwasserschutz durch bauliche und sonstige Vorkehrungen auf den Ebenen der verbindlichen Bauleitplanung, der Vorhabensplanung und im Bauantrag zu präzisieren. Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz empfiehlt, der Gefahr durch Küstenhochwasser insbesondere durch folgende Regelungen Rechnung zu tragen:

- Gründungen sollten erosionssicher gegen Unterspülung ausgebildet werden.

- Die Oberkanten von Erdgeschossfußböden sollten nicht unterhalb von NN +3,50 m angelegt werden, um sicher zu stellen, dass Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen nur oberhalb von NN +3,50 m liegen. Damit können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 BauGB erfüllt werden. In diesem Sinne sollte auch eine Nutzung von Kellern, soweit unterhalb von +3,50 m NN liegend, ausgeschlossen werden.

- Die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner und Gäste sollte jederzeit durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Zum Gefährdungsausgleich bei Unterschreitung der Höhe von NN +3,50 m werden beispielhaft folgende Regelungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Bauantragsverfahren vorgeschlagen:

- Entsprechende Vorgaben für Sockel,- Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte etc.

- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien etc.).

- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc. oder Möglichkeiten zur Flutung.

- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen.

- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen.

- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern.

- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke etc.).

- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NN +3,00 m.

- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden etc.

- Errichtung von Gebäuden auf Warfen.

Es wird der Hinweis gegeben, dass in Fällen der Überflutung gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden können. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz besteht nicht. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

5.2.4 Gewässerschutzstreifen nach § 35 Landesnaturschutzgesetz

Abweichend von § 61 Bundesnaturschutzgesetz regelt § 35 Landesnaturschutzgesetz, dass bauliche Anlagen im Außenbereich an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr in einem Abstand von 50 m landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen. An den Küsten ist abweichend ein Abstand von mindestens 100 m von der Küstenlinie einzuhalten. An der Ostsee ist die Küstenlinie als mittlerer Wasserstand definiert. Diese Vorgaben gelten nicht für öffentliche Häfen oder Sportboothäfen.

Die Gewässerschutzstreifen werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen und sind im Außenbereich entlang des Binnensees und der Ostseeküste zu beachten. Entsprechend entfaltet die Regelung für den Innenbereich gemäß § 34 BauGB bzw. beplante Bereiche gemäß § 30 BauGB keine Wirkung mehr.

Ausnahmen vom oben genannten Verbot können gemäß § 35 Abs. 4 LNatSchG zugelassen werden. Für Baugebietsausweisungen im FNP, die den Gewässerschutzstreifen tangieren, wurden bereits vor der Gesetzesänderung, wonach der Gewässerschutzstreifen nur noch im Außenbereich zu beachten ist, entsprechende Anträge auf In-Aussicht-Stellung einer Ausnahme von den Verboten bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt und liegen mit Schreiben vom 13.02.2009 vor.

6. Kommunale Entwicklungsfaktoren und Entwicklungsziele

Die hier verfolgte 27. Änderung des Flächennutzungsplans soll maßgeblich den Tourismus und Fremdenverkehr als bedeutenden Wirtschaftsfaktor der Stadt Heiligenhafen stärken. Als Grundlage für die Einordnung der auf die Förderung des Tourismus und Fremdenverkehrs ausgerichteten Planung erfolgt an dieser Stelle ein Ausblick auf die landesweiten touristischen Leitziele sowie eine Einordnung der Bedeutung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor für die Stadt Heiligenhafen.

6.1 Touristische Leitziele auf Landesebene

In den vergangenen Jahren wurden auf Landesebene verschiedene Studien zum Tourismus, einem der wichtigsten Wirtschaftszweige Schleswig-Holsteins, erstellt.

Das INSTITUT FÜR TOURISMUS- UND BÄDERFORSCHUNG IN NORDEUROPA GMBH (N.I.T.) stellte in seiner "Marktanalyse Schleswig-Holstein-Tourismus" 2001 u.a. fest, dass das Beherbergungsgewerbe bislang durch eine Dominanz der Anbieter der Parahotellerie gekennzeichnet ist, d.h. Appartements, Ferienhäuser und Ferienwohnungen überwiegen.

Gleichzeitig wird festgestellt, dass die Gästezahlen in der Vergangenheit landesweit nach Jahren des Rückgangs wieder zunahmen, und zwar oft um ein Vielfaches höher, als die entsprechenden Entwicklungen bei Betriebs- und Bettenstruktur. Als Trend wurde hier vor allem die sehr gute Übernachtungsentwicklung in Hotels identifiziert.

Beim Vergleich der verschiedenen Regionen in Schleswig-Holstein wurde weiter festgestellt, dass insbesondere bei den Ostseeanliegern Plön und Kreis Ostholstein nur eine relativ verhaltene Entwicklung der Bettenzahlen stattfand.

Die Gutachter halten fest, dass der Anteil der Stammgäste, die in Schleswig-Holstein Urlaub machen, fast 60 % beträgt. Gleichzeitig betonen sie jedoch auch, dass eine neue Gewichtung und Orientierung bei den Zielgruppen gefragt ist und die Bedienung differenzierterer Ansprüche der Reisegäste eine zunehmende Rolle spielt.

Die Prognosen der Studie gehen dahin, dass beim Urlaubswohnen auf mehr Qualität zu setzen ist. Im Bereich der Urlaubsunterkünfte ist mit weiter steigenden Marktanteilen der Hotels zu rechnen. Ebenfalls Zukunftspotenzial zeigt sich für die mehr individuellen Wohnformen in Ferienwohnungen und Ferienhäusern. Kernpunkte sind, dass Qualität, Komfort und Individualität der Angebote die Nachfrage-Entwicklung bestimmen werden.

Dabei wird deutlich herausgestellt, dass im nationalen wie internationalen Wettbewerb um die Urlaubsgäste Abwarten keine gute Strategie ist. Vielmehr entscheidet neben der Basisattraktivität vor allem ein präzises Kapazitätsmanagement, ein wirkungsvoller Vertrieb und eine dynamische Kundenorientierung, die sich nicht auf aktueller Zufriedenheit der Nutzer ausruht, sondern ihre Produkte ständig optimiert, darüber wie die Wachstumschancen im Tourismusmarkt genutzt werden (N.I.T. 2001).

Diese Einschätzung bestätigt auch das "Handlungskonzept für die Neuausrichtung des Tourismus in Schleswig-Holstein" von ROLAND BERGER STRATEGY CONSULTANTS (2006) und empfiehlt eine Fokussierung auf Qualitätstourismus und bestimmte Zielgruppen.

Qualitätstourismus bedeutet dabei:
– Qualitativ hochwertige Destination, aber keine Luxuspositionierung,
– Gutes Preis-/Leistungsverhältnis, aber kein billiges Reiseziel.

Als strategische Stoßrichtung empfehlen die Gutachter die Fokussierung auf die drei ökonomisch attraktivsten Zielgruppen:
– Anspruchsvolle Genießer,
– Familien mit kleinen Kindern (unter 14 Jahre) und mittlerem/hohem Einkommen sowie
– Best Ager (56 bis 75 Jahre).

Diese drei Zielgruppen repräsentieren rund zwei Drittel des touristischen Marktvolumens von Privatreisenden in Schleswig-Holstein.

Als kurzfristige Ziele nennt das Gutachten landesweit den Stopp des Abwärtstrends bei den Übernachtungen und ein Halten des positiven Trends bei den Ankünften. So soll eine Konsolidierung des Kerngeschäfts beginnen.

Mittel- bis langfristige werden u.a. folgende Ziele angestrebt:
- Deutliche Aufwertung und Modernisierung des touristischen Angebots, vor allem der Infrastruktur,
- Steigerung des Anteils der Touristen aus den drei Zielgruppen,
- Zufriedenheit der Gäste vor Ort verbessern, insbesondere die der drei Zielgruppen.

Damit wird in Zukunft auch eine Neuausrichtung der Förderpolitik einhergehen.

6.2 Wirtschaftsschwerpunkt Tourismus in Heiligenhafen

Die ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT OSTHOLSTEIN MBH führt hierzu auf ihrer web-side aus, dass der Wirtschaftsfaktor Tourismus eine entscheidende Bedeutung für die Beschäftigung und das Einkommen der Bevölkerung im Landkreis Ostholstein hat:

- Jährlich werden mehr als 30 % der Bruttoumsätze aller Wirtschaftszweige durch Tourismus erzielt.
- Rund 1,6 Millionen Urlauber besuchen den Kreis Ostholstein (etwa 9,5 Millionen Übernachtungen).
- Etwa 10% der Beschäftigten aller Wirtschaftszweige sind im Gastgewerbe tätig.

Hinzu kommen die Beschäftigungs- und Einkommenseffekte für zahlreiche vom Tourismus profitierende Wirtschaftszweige wie Handel, Handwerk, Landwirtschaft, Dienstleistungs- und Verkehrsunternehmen (EGOH 2008).

Auch die wirtschaftliche Prosperität und Entwicklung der Stadt Heiligenhafen ist geprägt vom Wirtschaftszweig Tourismus und aufgrund des Fehlens weiterer größerer Arbeitgeber in der Region stark vom Tourismus abhängig. Mit dem drittgrößten Jachthafen in Schleswig-Holstein (rd. 1.000 Liegplätze), dem Kommunalhafen und seiner direkten Lage an der Ostsee mit Strand, Bademöglichkeiten und Warderlandschaft ist Heiligenhafen eindeutig maritim-touristisch geprägt. Die diversen Angebote im Wassersport, u.a. die größte Charterflotte an der Ostsee, zeichnen Heiligenhafen mit attraktiven Anziehungspunkten für den Tourismus bereits heute aus.

Für die zukünftige Standortentwicklung und Arbeitsmarktpolitik der Stadt liegt ein Schwerpunkt auf der Förderung einer zukunftsfähigen Tourismuswirtschaft, die im regionalen bis internationalen (nach Skandinavien orientierten) Wettbewerb den Anschluss hält.

Neben dem Beherbergungsgewerbe, das die Unterbringung von Besuchern und Gästen sichert, partizipieren an den Umsätzen aus dem Tourismus auch Einzelhandel, Gastronomie, Handwerk, Service- und Dienstleistungen.

Mit dem Jachthafen hängt ein umfangreicher Kreis von spezialisierten Gewerbebetrieben (Segelmacherei u.a.) und Dienstleistern (Charterfirmen, Segelschule u.a.) zusammen. Diese Angebote sollen nicht nur erhalten, sondern durch weitere Profilierung und Bündelung in einem Wassersportzentrum mit davon zu erwartenden Synergieeffekten auch erweitert und ausgebaut werden.

Auch der Kommunalhafen mit Bedeutung als Fischereihafen, Fischanlandeplatz, Umschlagplatz für Getreidehandel und Ausgangsort für Ausflugsschifffahrt und die Hochseeangelflotte übernimmt eine wichtige Rolle als Besuchermagnet. Hier konzentriert sich u.a. ein Teil des gastronomischen Angebotes der Stadt. Die Lagegunst dieses Standortes wird derzeit jedoch noch nicht voll ausgenutzt.

Die weitere, auch wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Heiligenhafen hängt maßgeblich von einer Qualifizierung dieser touristischen Angebote ab.

Um ein weiteres Absinken der Gäste- und Übernachtungszahlen zu vermeiden, ist es u.a. erforderlich, neue, qualitativ hochwertige Unterkunftsangebote zu schaffen.

6.2.1 Beherbergung

Ankunfts- und Übernachtungszahlen, Betriebe und Betten, Auslastung
Die Ostseeküste in Schleswig-Holstein ist traditionell eine der nachfragestärksten Urlaubsdestinationen in Deutschland. Die Ankunfts- und Übernachtungszahlen sind über den Zeitraum 1998 bis 2005 relativ stabil geblieben. In der Saison 1989/99 und 1999/2000 wurden leichte Zuwächse, in der Saison 2000/01 und 2003/04 leichte Rückgänge verzeichnet. Die Zahl der Betriebe und die Anzahl der Betten sind seit 1998 auf hohem Niveau stabil. 2006 wurden 1.578 Betriebe und 75.286 Betten statistisch erfasst. (TOURISMUSBAROMETER 2005 und STATISTIKAMT NORD 2007).

Heiligenhafen verzeichnet demgegenüber in den letzten Jahren eine abnehmende Zahl der Betriebe und der Betten. 2007 gab es noch 547 touristische

Betriebe in Heiligenhafen (2003: 623). Der Großteil davon sind 479 Unterkunftsgeber für Ferienwohnungen, darunter auch Vermietungsbüros, die eine große Anzahl von Unterkünften vermitteln. Privatvermieter stellen 35 Betriebe, Hotels sind mit 11 Betrieben vertreten.

Die Gesamtzahl aller in Heiligenhafen zur Verfügung stehenden Ferienappartements / Zimmer beträgt ca. 2.500, wobei hiervon nur ein geringer Anteil Hotelkapazitäten sind.

Insgesamt verfügt Heiligenhafen 2007 über 6.849 Betten. Ferienwohnungen generieren davon 85,5 Prozent, das entspricht 5.851 Betten. Die elf Hotelbetriebe stellen demgegenüber nur 483 Betten bzw. 7,1 Prozent. Weitere 244 Betten oder 3,6 Prozent verteilen sich auf Privatvermieter. Die restlichen Betten verteilen sich auf Bauernhöfe (171 Betten/ 2,5 Prozent), Pensionen (55 Betten/ 0,8 Prozent), Jugendherberge (30 Betten/ 0,4 Prozent) und Gasthöfe (15 Betten/ 0,2 Prozent). (UNTERKUNFTSARTEN-STATISTIK HEILIGENHAFEN 2007).

Die Zahl der Ankünfte in Heiligenhafen hat sich in den Jahren 2006/ 2007 auf knapp 60.000 stabilisiert. In den Jahren zuvor wurden jedoch stetig Rückgänge verzeichnet. So sank die Zahl der Ankünfte von 68.515 im Jahr 1996 auf 56.575 im Jahr 2004.

Die Übernachtungszahlen nahmen ebenfalls, auch in Folge des allgemeinen Trends zu kürzeren Aufenthalten, stetig ab. Wurden im Jahr 1996 noch 578.106 Übernachtungen in Heiligenhafen verzeichnet, waren es im Jahr 2006 nur noch 434.816. Damit musste Heiligenhafen einen Nachfrageverlust bei den Übernachtungen von nahezu einem Viertel hinnehmen (-24,8 Prozent).

Unter der Annahme, dass die Betriebe 365 Tage im Jahr geöffnet sind, verzeichneten die Unterkünfte insgesamt in Heiligenhafen 2006 lediglich eine Bettenauslastung von 16,4 Prozent. Die Auslastung der Hotels lag bei 14,2 Prozent. Die Auslastung der Ferienwohnungen betrug lediglich 13,4 Prozent. Zum Vergleich betrug die Auslastung aller Betriebe an der Ostsee in Schleswig-Holstein durchschnittlich 31,0 Prozent. Die Auslastung der Hotels lag bei 41,3 Prozent, die Ferienzentren/ -häuser und -wohnungen erreichten noch 25,1 Prozent. Die durchschnittliche Auslastung im gesamten Land Schleswig-Holstein lag bei 31,4 Prozent.

Hotellerie

Heiligenhafen weist ein geringes Angebot an klassifizierten Hotelbetrieben auf. Der Deutsche Hotel- und Gaststättenverband bietet den Hotels an, sich auf freiwilliger Basis nach den Richtlinien des DEHOGA klassifizieren zu lassen. Lediglich zwei der elf Hotelbetriebe in Heiligenhafen sind entsprechend der Klassifizierung des DEHOGA mit jeweils drei Sternen (Quelle: Deutscher Hotel- und Gaststättenverband e.V. www.hotelsterne.de) ausgezeichnet und dem mittleren Angebotssegment zuzuordnen. Klassifizierte Hotelbetriebe im höherwertigen Segment (ab Vier-Sterne) fehlen entsprechend.

Im Bereich der Hotellerie, insbesondere im Segment der gehobeneren Hotellerie besteht dementsprechend in Heiligenhafen ein großes Defizit beim Angebot.

Die gelisteten Hotelbetriebe sind in erster Linie kleine, familiengeführte Hotelbetriebe mit max. 50 Betten. Diese Betriebe sind nicht gruppenfähig und schwer über Reiseveranstalter zu vermarkten. Dies hat sich in der Vergangenheit bereits als Nachteil erwiesen, weil die Unterbringungsmöglichkeit von Gruppen dadurch äußerst beschränkt ist und Anfragen i.d.R. negativ beschieden werden mussten.

Die beiden einzigen, größeren Betriebe sind das Strandhotel, ein Apartmenthotel mit 75 Apartments und ca. 300 Zimmern und das Hotel Gremersdorf mit 120 Betten, das allerdings bereits einige Kilometer außerhalb liegt. Auch im näheren Umfeld von Heiligenhafen gibt es keine größeren Hotels im gehobeneren Bereich, dergleichen findet sich erst wieder auf der Insel Fehmarn.

Der Hotelbereich ist damit sowohl quantitativ als auch qualitativ ausbaufähig, um mittel- bis langfristig neue Zielgruppen für Heiligenhafen zu gewinnen.

Parahotellerie
Die Klassifizierungsmaßnahmen im Bereich Ferienwohnungen sind demgegenüber bereits erfolgreicher verlaufen. Insgesamt sind 643 Ferienwohnungen in Heiligenhafen entsprechend der Klassifizierung des Deutschen Tourismusverbandes e.V. ausgezeichnet (Stand: November 2007). Dies entspricht ca. 25 Prozent aller Ferienwohnungen. Davon gehören 25 Prozent dem 2 Sterne-Segment, 68 Prozent dem 3-Sterne-Segment und 5 Prozent dem 4-Sterne-Segement an. Acht weitere Betriebe wurden mit 1-Stern und zwei mit 5-Sternen ausgezeichnet (TOURISMUS-SERVICE HEILIGENHAFEN 2007).

Die Ferienwohnungen und Privatunterkünfte stellen zusammen mehr als 6.000 Betten und somit 89 Prozent des Gesamtbettenangebotes in Heiligenhafen. Dabei ist aber weiterhin festzustellen, dass die Ferienwohnungsangebote hauptsächlich für Gruppen oder Familien mit 3 bis 4 Personen zugeschnitten sind. Gerade mal 11 Ferienwohnungen bedienen größere Gruppen von 6 bis 11 Personen (TOURISMUS-SERVICE HEILIGENHAFEN 2007).

Im Bereich Ferienwohnungen und Privatquartiere sind daher weitere Qualifizierungsmaßnahmen und qualitative Verbesserungen vor allem in Richtung 4- und 5-Sterne-Bereich sowie auch Angebotsausweitungen auf größere Gruppen anzustreben.

Zielstellung für die Beherbergung
In Auswertung dieser Zahlen ergibt sich die Schlussfolgerung, dass in Heiligenhafen

- im höherklassigen und Gruppenkapazitäten aufnehmenden Hotelbereich ein Bedarf vorhanden ist und

- der Immobilienmarkt an Ferienwohnungen im vorhandenen Qualitätssegment zwar gesättigt ist, sowohl im höherklassigen Segment als auch in Ausrichtung auf größere Gruppen jedoch ebenfalls Bedarfe vorhanden sind.

Um ein weiteres Absinken der Gäste- und Übernachtungszahlen zu vermeiden, ist es erforderlich neue, qualitativ hochwertige Unterkunftsangebote zu schaffen und dafür entsprechende Siedlungsentwicklungsflächen vorzusehen.

Hotellerie
Es werden drei Hotelstandorte angestrebt. Ein kleineres Stadthotel in der 3-Sterne-Kategorie soll am Kommunalhafen entstehen. Die attraktive und zentrale Lage nimmt dabei bewusst gewisse mit dem Hafengewerbe und dem Fischereibetrieb zusammenhängende Störungen in Kauf, geben sie dem Hotel doch gleichzeitig auch ein unverwechselbares und angestrebtes Ambiente. Der Standort wäre u.a. für die Unterbringung von Reisegruppen geeignet.

Zwei weitere Hotelprojekte werden im Bereich des geplanten Seebrückenvorplatzes am Ende der Seebrückenpromenade vorgesehen. Hierbei soll es sich gemäß Masterplankonzept um ein 4-Sterne-(Superior)-Hotel und ein 3-Sterne-Lifestyle-Hotel handeln.

Parahotellerie
Konfliktpunkt bei der Umsetzung der Zielstellung innerhalb des vorhandenen Angebotes an Ferienwohnungen ist vor allem die große Eigentumsanlage mit Ferien- und wahrscheinlich auch Zweitwohnungen im Ostsee-Ferienpark. Hier existieren 1.694 Apartments, alle als Eigentumswohnungen einzelner Eigentümer, ohne einen die Anlage im Komplex vermarktenden oder bewirtschaftenden Betreiber. Entsprechend ungünstig sind die Realisierungschancen für eine Aufwertung dieser Anlage, weil dafür eine Abstimmung der Vielzahl an Einzeleigentümern unmöglich ist.

Vor diesem Hintergrund und mit dem Ziel trotzdem eine Angebotserweiterung in qualitativ hochwertiger Richtung des 4- und 5-Sterne-Bereichs auch bei den Ferienwohnungen einzuleiten, verfolgt die Stadt Heiligenhafen eine moderate Ausweisung neuer Standorte für Ferienwohnungen vor allem im Hafen- und Jachthafenumfeld. Hierdurch sollen auch neue Ansprüche bedient werden, die sich im Segel- und Jachtsport in den vergangenen Jahren entwickelt haben und aus der Nachfrage von hafennah vorhandenen Ferienwohnungen in Kombination mit Bootsliegeplätzen bestehen. Besonders Großgruppen, die Boote für 3-4 Tage als Event chartern, suchen eine attraktive Unterbringung abseits der Boote. Außerdem wird allgemein ein entsprechendes, gehobenes Unterbringungsangebot von einem 5-Sterne Jachthafen, wie Heiligenhafen es ist, inzwischen erwartet.

Da sich Hotelanlagen in der Realisierung zu einem wesentlichen Teil über Apartments und Ferienwohnungen finanzieren ist für die beiden Hotelanlagen am Seebrückenvorplatz auch ein Anteil im Segment der Parahotellerie vorgesehen.

6.2.2 Tagesgäste

Einen weiteren wichtigen Anteil im Tourismusgeschäft stellen Tagesgäste dar. Die Zahl der Tagesbesucher wird für Heiligenhafen im Jahr auf ca. 250.000 geschätzt. Davon sind etwa 70.000 Angler, ca. 30.000 Aufenthalte von Reisemobilisten und ca. 25.000 Gastliegerübernachtungen im Jachthafen. Weitere Auf-

enthalte resultieren aus den rund 1.000 festen Liegeplätzen für Segel- und Motorjachten (Zahlen von 2005).

Tagesreisende machen entsprechend einen wichtigen Anteil am Tourismusgeschäft aus. Sie geben im Durchschnitt am Tag 28,50 € aus (Tagesreisen der Deutschen, dwif, 2005). Auch im Hinblick auf diese Besuchergruppe ist daher die touristische Infrastruktur zu verbessern. Dazu gehören insbesondere Angebote in der Gastronomie wie Restaurants und Cafes, bei Einkaufs- und Shoppingmöglichkeiten, attraktive lokale Transportmöglichkeiten, Unterhaltungs-, Sport- und Spielangebote.

Gastronomische Angebote konzentrieren sich derzeit auf das unmittelbare Umfeld des Kommunalhafens und die Altstadt und sind entlang der Jachthafenpromenade erst punktuell vertreten. Zusätzliche Angebote werden vor allem entlang der geplanten Seebrückenpromenade zwischen Jachthafen und Seebrückenvorplatz mit ErlebnisSeebrücke angestrebt, die einen neuen Anziehungs- und Schlusspunkt der Achse Altstadt – Jachthafen – Ostsee bilden soll.

Im Bereich der Seebrückenpromenade sind zudem Einzelhandelsangebote geplant. Angestrebt wird dabei vor allem der Verkauf von hochwertigen Warenangeboten. Hierdurch erhält der Bereich zwischen Jachthafen und Ostsee eine weitere Anziehungsfunktion für Touristen.

Im Bereich Dünenpark am Westrand des Plangebietes herrscht derzeit, bedingt durch Leerstand und völlig heruntergewirtschaftete Angebote für Gastronomie und Strandversorgung, ein desolates Ambiente.

Um die Gefahr eines sozialen Brennpunkts nicht aufkommen zu lassen und die mit öffentlichen Mitteln geförderte Promenade in diesem Abschnitt wieder in ein angemessenes Umfeld einzubetten, hat die Stadt Heiligenhafen die Erschließungsgesellschaft Dünenpark mbH & Co. KG. gegründet, die die privaten Grundstücke aufkaufen, neu ordnen und mit qualifiziertem Baurecht aufwerten soll.

So sollen in der Nähe des Strandes wieder qualitätvolle Einrichtungen für Gastronomie, Strandversorgung und Dienstleistungen entstehen.

6.2.3 Reisemobiltourismus

Mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch die Stadt Heiligenhafen eine Fläche planungsrechtlich vorbereitet, die dem Ausbau des Reisemobiltourismus dienen sollte. Diese Flächenausweisung soll im Zusammenhang mit den nun im Hafenumfeld anvisierten Tourismus-Projekten an einen anderen Standort verschoben werden.

Der Reisemobilstellplatz soll nun auf eine Fläche außerhalb des Geltungsbereiches der 27. Änderung des FNP, voraussichtlich südlich des Binnensees verlagert werden. Eine Einbindung des etablierten Reisemobilstandorts in das Konzept des "Marina-Resort-Heiligenhafen" ist aufgrund der städtebaulichen Prägung einer solchen Anlage nicht möglich und mit der geplanten hochwertigen Hotel- und Ferienwohnungsnutzung nicht zu vereinbaren.

6.2.4 Wassersport

Der Stadthafen von Heiligenhafen, auch Marina Heiligenhafen genannt, verfügt über rund 1.000 Liegeplätze für Segel- und Motorjachten und ist damit der drittgrößte Jachthafen in Schleswig-Holstein. Er ist mit 5 Sternen klassifiziert. Hier ist auch die größte Charterflotte an der Ostsee zu Hause mit ca. 170 Jachten.

Im Segel- und Jachtsport haben sich wie oben bereits geschildert seit einigen Jahren neue Ansprüche an eine Kombination von Bootsliegeplätzen mit hafennah vorhandenen Ferienwohnungen entwickelt. Potentielle Nutzer sind Gäste, die nicht an Bord schlafen möchten oder aus Platzmangel nicht an Bord schlafen können, die aber trotzdem nicht auf die Atmosphäre und Nähe des Jachthafens verzichten möchten. In diesem Zusammenhang besteht für die den Jachthafen betreibenden Heiligenhafener Verkehrsbetriebe bislang die Schwierigkeit, insbesondere Großgruppen, die Jachten für 3-4 Tage als Event chartern, eine attraktive Unterbringung abseits der Boote zu bieten. Allgemein wird ein entsprechendes Unterbringungsangebot von einem 5-Sterne-Jachthafen inzwischen erwartet. Beispiele in anderen Kommunen, die über ein entsprechendes Angebot verfügen, zeigen eine sehr gute Auslastung dieses neuen Marktsegments.

Entsprechend ist ein Planungsziel, im unmittelbaren Hafenumfeld dem Jachthafen zugeordnete Ferienwohnungen zu schaffen. Ermöglicht werden soll dies einerseits durch Ausbau, Umbau und Aufstockung vorhandener Gebäude, andererseit durch den Neubau von Ferienhäusern und –wohnungen im Umfeld des Gillhus.

Um den Jachthafen gruppieren sich weitere spezialisierte Service- und Dienstleistungsangebote wie Segelmacherei, Motoreninstandsetzung, Werftbetrieb, Charterfirmen, Bootsverkauf, Schulungsangebote oder Gastronomie. Diese Angebote sollen nicht nur erhalten, sondern durch weitere Profilierung und Bündelung in einem Wassersportzentrum mit davon zu erwartenden Synergieeffekten auch erweitert und ausgebaut werden. Hierfür ist insbesondere der Bau einer Maritimhalle, u.a. für die Ausstellung und den Verkauf von Jachten, vorgesehen. Weitere Nutzungsmöglichkeiten bestehen als Schulungs- und Segelzentrum. Die Option, den "Bootsverkauf" mit der Lage am Wasser zu kombinieren, bietet neue Vermarktungsstrategien und wird als verkaufsfördernd eingeschätzt.

Zusammen mit den oben genannten Maßnahmen soll durch die Schaffung eines Museumshafens mit Liegeplätzen für Oldtimer die Attraktivität der Fläche zwischen dem Kommunalhafen und dem Jachthafen, die ihre touristische Attraktivität bislang vor allem aus den angrenzenden Häfen bezieht, gesteigert und profiliert werden. Hierfür ist der Ausbau einer Jachthafenmole Ost vorgesehen.

6.2.5 Bedarfseinschätzung zu Beherbergungskapazitäten

Im August 2008 erfolgte durch die IFT FREIZEIT UND TOURISMUSBERATUNG eine Untersuchung zu den geplanten Beherbergungskapazitäten, welche die vorangestellten Punkte noch einmal zusammenfassend beurteilt. Die Bewertung der Marktentwicklung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Ferienwohnungen und -häuser zählen zur beliebtesten Unterkunftsart in den deutschen Küstenreiseregionen. Kennzeichnend für den Markt der Ferienwohnungen/-häuser ist eine private Vermieterstruktur. Zunehmend wird der Markt allerdings von großen Vermietungsgesellschaften, wie Dan Center, Novasol, Wolters, etc. beeinflusst, die für eine Professionalisierung des Marktes sorgen.

Folgende Trends prägen im Wesentlichen den Markt für Ferienwohnungen und -häuser:

- Die Beliebtheit von Ferienhäusern als Unterkunftsart steigt.
- Die deutschen Küstenregionen stehen in der Beliebtheit der Urlaubsziele für Ferienhäuser an erster Stelle. Rund 80% der Befragten bevorzugen ein Urlaubsdomizil am Meer, am Strand oder an einem See. Feriendomizile auf dem Land oder in den Bergen sind dagegen weniger gefragt.
- Die Reisezeiten werden kürzer, dafür steigt die Urlaubshäufigkeit.
- Erwartet wird eine komplette, moderne und großzügige Ausstattung zu einem günstigen Preis.
- Individuelle Raumkonzepte nehmen an Bedeutung zu, um nicht nur Familien sondern auch z.B. gemeinsam reisenden Paaren oder kleinen Gruppen mit bis zu 6 Personen eine adäquate Unterkunft anbieten zu können.

Der Hotelmarkt ist gekennzeichnet durch einen starken Wettbewerbsdruck. Während in den vergangenen Jahren vor allem an der Ostseeküste Mecklenburg Vorpommerns moderne Hotels entstanden, wurden an der Ostseeküste Schleswig-Holstein kaum neue Hotels gebaut. Zusätzlich unterließen viele Hoteliers in Schleswig-Holstein notwendige Modernisierungsmaßnahmen. Durch die konsequente Umsetzung des Landestourismuskonzeptes Schleswig-Holsteins von 2006, das unter anderem ein Ansiedlungsmanagement für Hotels beinhaltet, wird mit einer Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Landes in den nächsten 3 bis 5 Jahren gerechnet.

Folgende Trends prägen im Wesentlichen den Hotelmarkt:

- Das Anspruchsniveau der Gäste steigt aufgrund umfassender Reiseerfahrungen. Nach einer Studie von TNS Infratest und Expedia.de steigen 48 % der deutschen Urlauber bereits in 4- und 5-Sterne-Hotels ab.
- Eine klare Zielgruppenfokussierung ist notwendig, um den individuellen Gästeanforderungen gerecht zu werden.
- Attraktive Zusatzangebote z. B. in Form von zeitgemäßen Gesundheits- und Wellnesseinrichtungen werden von den Gästen innerhalb des Hotels erwartet und nicht (nur) als Solitärangebot am Ort.
- Zusatzangebote lassen sich in der Regel nur in größeren Betrieben (ab ca. 100 Zimmern) wirtschaftlich betreiben. Größere Betriebe haben darüber hinaus den Vorteil, dass sie für Gruppenreisende und Geschäftsreisende (Tagungen) geeignet sind und erfolgreich mit Reiseveranstaltern kooperieren können.

Die Marktanalyse für Heiligenhafen zeigt, dass

- seit 2001 die Anzahl der Anbieter und der Betten im regionalen Vergleich überdurchschnittlich zurückgegangen ist.
- Bezogen auf die Betriebsarten ist der Anteil der Ferienwohnungen überrepräsentiert, während der Anteil an Vollhotels und Ferienhäuser deutlich unter dem der Vergleichsregionen/-orte liegt.

- Insgesamt entspricht die Beherbergungsstruktur überwiegend nicht mehr den heutigen Gästeansprüchen und Markterfordernissen (geringer Klassifizierungsanteil, überwiegend kleine 1-2 Raum Ferienwohnungen, hoher Anteil von Privatvermietern).

Als Handlungsbedarf für Heiligenhafen wird die Entwicklung höherwertiger Beherbergungsbetriebe herausgestellt:

- Die wesentliche Voraussetzung für die erfolgreiche Ansprache von neuen Zielgruppen sind adäquate Beherbergungsbetriebe. Es besteht ein dringender Bedarf an zeitgemäßen und kapazitätsstarken Unterkunftsbetrieben im höherwertigen Bereich.
- Neben der Ansprache neuer Zielgruppen besteht die Notwendigkeit, auch das Angebot für die heutigen Gäste in Heiligenhafen zu optimieren. Eine Vielzahl der heutigen Betriebe in Heiligenhafen entspricht nicht mehr den Gästeansprüchen.
- Es besteht vor allem der Bedarf für den Bau von neuen Hotelbetrieben aber auch von Ferienwohnungen und Ferienhäuser. Die Planungen im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Hafenumfeld (Bau von zwei Hotelbetriebe sowie Ferienhäuser und -wohnungen) sind vor diesem Hintergrund überzeugend.

Als Standort für neue Beherbergungsbetriebe empfiehlt das Gutachten:

- Aufgrund der Strand- und Zentrumsnähe sowie der maritimen Atmosphäre am Jachthafen sind die Standorte "Hafen und Steinwarder" für den Bau der neuen Beherbergungsbetriebe Vorzugsstandorte.
- In Verbindung mit den geplanten Infrastrukturmaßnahmen kann der Standort insgesamt aufgewertet werden (integrativer Ansatz mit positiven Effekten für die Wirtschaftlichkeit der öffentlichen Infrastruktur).

Hinsichtlich der Kapazitäten trifft das Gutachten folgende Aussagen:

- Es wird ein maßvoller Kapazitätsausbau von rund 1.000 Betten (entsprechend den Planungen im Hafenbereich) bis 2013 empfohlen. Bei einer durchschnittlichen Bettenauslastung von 45% wären dies rund 245.000 Übernachtungen und 50.000 Gäste (bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 5 Tagen).
- Die 1.000 Betten würden das Bettenangebot in Heiligenhafen um rund 15% von 6.800 auf 7.800 erhöhen.
- Die Marktanalysen haben gezeigt, dass neue Kapazitäten für höherwertige Beherbergungsbetriebe in Heiligenhafen markt- und standortgerecht sind.
- Durch neue höherwertige Betriebe werden vorwiegend neue Gästegruppen angesprochen. Bestehende Betriebe sind in der Regel in anderen Segmenten (geringere Qualität, geringerer Preis, kleinere Einheiten) positioniert.
- Da Heiligenhafen in den letzten 7 Jahren einen Rückgang von 666 Betten bzw. 9% zu verzeichnen hatte, handelt es sich weniger um einen Kapazitätsausbau als um eine Kompensation der zurückgegangenen Bettenzahlen.

Die Auswirkungen der geplanten Bettenkapazitäten auf die Region schätzt das Gutachten wie folgt ein:

- Die beschriebenen Anlagen, die sich in der Region zur Zeit im Bau befinden oder deren Planungen weit fortgeschritten sind, werden zu einem

Kapazitätsausbau von insgesamt ca. 3.650 Betten führen (inkl. der 1.000 Betten in Heiligenhafen).
- Hiervon entfallen ca. 750 Betten auf Hotelbetriebe und 2.900 auf Ferienwohnungen/-häuser.
- Der Bettenanteil im Segment Hotels in Ostholstein liegt unter dem von Schleswig-Holstein (Ostholstein: 14%, Schleswig-Holstein: 19%). Durch die 750 Betten würde die Hotelbettenkapazität in Ostholstein um 2% von 7.125 Betten auf 7.875 Betten steigen.
- Die rund 2.900 Betten im Bereich der Ferienwohnungen würden das Angebot im Bereich der gewerblichen Betten in Ostholstein um ca. 10% von 28.354 Betten auf 31.254 Betten erweitern.
- Angesichts des Marktaustritts nicht mehr zeitgemäßer Betriebe (in den letzten 6 Jahren ist der Bettenbestand allein in Großenbrode und Heiligenhafen um ca. 1.000 Betten zurückgegangen), den steigenden Gäste- und Übernachtungszahlen in den letzten Jahren sowie der generellen Ausrichtung des Landes auf den Qualitätstourismus wird der Ausbau der Kapazitäten als marktgerecht bewertet.

Im Rahmen der weiteren Planung der ErlebnisSeebrücke und des "Touristischen Masterplans" (HCB 2010) zum städtebaulichen Umfeld der Seebrücke wurde die Entwicklung von hochwertigen Beherbergungsbausteinen weiter konkretisiert. Durch die Verschiebung des Seebrückenstandorts nach Westen ist eine neue Verbindung zur Altstadt über die bestehende Jachthafenpromenade und die neu geplante Seebrückenpromenade zum Seebrückenvorplatz erforderlich. Im Zuge dieser neuen Achse, Jachthafenpromenade – Seebrückenpromenade - Seebrückenvorplatz mit eigentlicher Seebrücke, erfolgt eine Konzentration von Hotellerie und Parahotellerie an diesem Standort.

Die Beherbergungskapazitäten auf Grundlage des Masterplankonzeptes zur 27. Änderung des FNP zeigt Tabelle 1.

Tabelle 1: Beherbergungskapazitäten gemäß Masterplankonzept

Projektbaustein	**Einheiten ca.**	**Betten ca.**
Hotel (4-Sterne)	140	280
Hotel (3-Sterne)	110	220
Hafenhotel (B-Plan Nr. 78, "Hafenspitze")	70	140
SUMME Hotellerie	320	640
Hotelapartments (4-Sterne)	53	212
Hotelapartments (3-Sterne)	12	48
Ferienhäuser / –wohnungen zwischen Jachthafenpromende und Straße Graswarder	50	200
Ferienwohnungen Jachthafenpromenade	23	92
Ferienwohnungen Hafenspitze	4	16
Ferienhäuser / -wohnungen Dünenpark (B-Plan Nr. 12, 9. Änd., "Dünenpark")	50	200
SUMME Parahotellerie	192	768
SUMME Hotel & Parahotellerie	**512**	**1.408**

Nicht berücksichtigt ist der Reisemobilstellplatz mit derzeit ca. 100 Stellplätzen (200 Übernachtungsmöglichkeiten), der im Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplans entfällt. Er soll an eine andere Stelle im Gemeindegebiet, nach derzeitigen Überlegungen auf die südliche Seite des Binnensees verlagert werden.

Gegenüber den Empfehlungen der IFT FREIZEIT UND TOURISMUSBERATUNG zu den geplanten Beherbergungskapazitäten von rund 1.000 zusätzlichen Betten kommt die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend des Masterplans auf eine weitere Kapazitätserhöhung von rund 400 Betten. Gegenüber dem ursprünglichen Konzept der ersten Entwurfsfassung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es zu einer Erhöhung von 338 Betten.

Zu beachten ist hierbei, dass Heiligenhafen zwischen 2002 und 2008 laut IFT einen Rückgang von 666 Betten zu verzeichnen hatte. Bei diesem Anteil handelt es sich also lediglich um eine Kompensation der zurückgegangenen Bettenzahlen und nicht um einen Kapazitätsausbau. Der Masterplan weist zudem darauf hin, dass die neu geplanten Kapazitäten für eine Umsetzung frühestens in 2013 vorgesehen sind. Der Bericht führt hierzu aus, dass bei unverändertem Angebotsrückgang (durchschnittlich 40 Betten pro Jahr zwischen 2008 und 2013) bis 2013 weitere 200 Betten entfallen werden.

Die dann verbleibende tatsächliche Kapazitätserhöhung von 542 Betten (1.408 – 666 – 200) stellt eine Zunahme von 6.800 auf 7.342 Betten und damit von knapp 8 % dar.

Im Rahmen der wirtschaftlichen Vermarktungsfähigkeit ist davon auszugehen, dass zunächst die Top-Lagen an der Jachthafen- und der Seebrückenpromenade umgesetzt werden und erst zu einem späteren Zeitpunkt andere Lagen beispielsweise in der Hafenspitze oder dem Dünenpark. Hier kann von einer gewissen Selbstregulierung am Beherbergungsmarkt ausgegangen werden, so dass der o.g. jährliche Wegfall nicht mehr zeitgemäßer und unattraktiver Angebote die tatsächliche Kapazitätserhöhung weiter verringern wird.

Der Masterplan als Grundlage der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes ermittelt zudem die Bettenzahlen gegenüber den vorangegangenen Konzepten in einem weitaus höheren und fundierten Konkretisierungsgrad, da er wirtschaftliche und marktstrategische Aspekte berücksichtigt. Die angesetzten Zahlen sind abgestellt auf eine nachfolgende Vorhabensplanung. Es wird davon ausgegangen, dass somit erstmalig hoch belastbare Kapazitätsaussagen getroffen werden.

6.3 Hafengewerbe

Bezüglich der südlich des Kommunalhafens, außerhalb des Planbereiches der 27. Änderung des FNP liegenden Sonderbauflächen Hafen, bleibt das Ziel bestehen, den Hafenstandort Heiligenhafen prinzipiell zu erhalten und regionalspezifisch weiterzuentwickeln.

Im Vergleich zum sport- und freizeitbezogenen Schiffsverkehr hat die gewerbliche Hafennutzung in der Vergangenheit einen Rückgang erfahren. Dies resul-

tiert auch aus der begrenzten Kapazität des Hafens (Tiefgang nur für Schiffe bis 500 t, 160 m Kailänge), wodurch Heiligenhafen am gewerblichen Frachtverkehr kaum noch partizipiert. Trotzdem ist eine Sicherung des Hafens für hafenbezogenes Gewerbe erwünscht.

Für die südlich des Kommunalhafens gelegenen Flächen (außerhalb des Planänderungsbereiches) erfolgt keine Änderung, sie bleiben weiterhin als Hafenbereich im FNP ausgewiesen. Neben der Funktion als Fischereihafen, Fischanlandeplatz, Umschlagplatz für den Getreidehandel, hat der Hafen auch Bedeutung als Standort für den Ausflugsverkehr und das Hochseeangeln (Deutschlands größte Hochseeangelflotte) und ist damit als touristischer Anziehungspunkt von großer Bedeutung.

6.4 Verkehr

Die verkehrliche Erreichbarkeit Heiligenhafens mit seiner Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz zwischen Hamburg und Skandinavien ist als gut zu bewerten und wird sich perspektivisch noch verbessern.

Zwischen Oldenburg i. Holstein und Heiligenhafen wird zurzeit die B 207 zur verlängerten BAB 1 ausgebaut. Mit Fertigstellung der Autobahnanschlussstelle Heiligenhafen-Süd ist inzwischen eine direkte Anbindung an die BAB 1 gegeben.

Insbesondere in den Sommermonaten wird der Streckenabschnitt der BAB 1/ B 207 zwischen Lübeck und Heiligenhafen vom An- und Abreiseverkehr von Touristen aus der Region (insbes. Fehmarn) sowie aus Dänemark geprägt. Die Fährverbindung zwischen Puttgarden auf Fehmarn und Rodbyhavn bindet die Region an Dänemark und Skandinavien an. Damit geht auch ein entsprechender Verkehrsstrom aus Skandinavien in und durch die Region einher.

Über die B 202 ist Heiligenhafen darüber hinaus an die Landeshauptstadt Kiel angebunden.

Die Nachbarorte Großenbrode und Oldenburg i. Holstein verfügen zudem über eine Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn und werden von einer zwischen Lübeck und Puttgarden verkehrenden Regionalbahn bedient.

Mehrere Busverbindungen zwischen Heiligenhafen und Umland runden das ÖPNV-Angebot ab.

Der bisher vor allem im Umfeld des Binnensees, des Jachthafens und auf dem östlichen Steinwarder am Gillhus großflächig platzierte ruhende Verkehr bedarf im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Entwicklung im Hafenumfeld einer Neuordnung und Verlagerung.

Mit den Baumaßnahmen "Ferienparkpromenade" und "Strandpromenade" wurde bereits eine Neugestaltung des Fuß- und Radwegenetzes um den Binnensee und entlang der Ostsee auf dem Steinwarder eingeleitet. Der jüngst abgeschlossene Umbau der Jachthafenpromenade lieferte hierzu einen weiteren Baustein. Der letzte Abschnitt entlang des Südufers des Binnensees befindet sich derzeit in

der Umsetzung. Insgesamt wird angestrebt, ein durchgehendes, attraktiv gestaltetes Rundwegesystem um den Binnensee und entlang von Ostsee und Jachthafen mit Anbindung an das Stadtzentrum zu entwickeln.

7. Entwicklungskonzept Hafenumfeld

Im Vorlauf der 27. Änderung des Flächennutzungsplans wurde zunächst ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das durch den "Touristischen Masterplan" weiter entwickelt wurde. Wesentlicher Ansatz ist, die zentrale Achse von der Altstadt über den Kommunal- und Jachthafen, die Jachthafenpromenade und die neu zu schaffende Seebrückenpromenade zum Ostseestrand für den Tourismus durch

- die Platzierung einer ErlebnisSeebrücke,
- die Ansiedlung gehobener und hochwertiger Angebote für Hotels, Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- die Ergänzung von Gastronomie sowie
- die Erweiterung von dem Wassersport zugeordneten Gewerbe- und Verkaufsflächen

zu qualifizieren und zu stärken.

Zu den Projekten, die im Hafenumfeld umgesetzt werden sollen, gehören die in Tabelle 2 aufgeführten Vorhaben.

Tabelle 2: Projekte der 27. Änderung des FNP

Nr.	Vorhaben	Darstellung als	Größe in ha
1	Hochwertiges **Stadthotel am Kommunalhafen** ca. 70 Zimmer/140 Betten	SO Hotel	0,38 ha
2	**Maritimhalle** für Wassersportgewerbe/ Bootsausstellung/ Bootsverkauf / Schulungen am Jachthafen	SO Maritimes Gewerbe, Maritimer Einzelhandel, Gastronomie, Ferienwohnungen	0,93 ha
3	**Gewerbliches Wassersportzentrum Hafenspitze** am Kommunalhafen für schwerpunktmäßig gewerbliche Nutzungen im Zusammenhang mit dem Segel- und Angelsport und untergeordnet auch Betriebs-/Ferienwohnungen, (ca. 4 Einheiten/16 Betten)		
4	**Jachthafenmole-Ost** als Erweiterung des Jachthafens östlich der Jachthafeneinfahrt für Oldtimer-Liegeplätze und als Museumshafen	Wasserfläche, besonderer Nutzungszweck: Steganlagen Sportboothafen, Traditionshafen	1,17 ha
6	Hochwertige **Ferienwohnungen am Jachthafen West**, ca. 31 Einheiten/124 Betten	SO Ferienhäuser, Ferienwohnungen	1,12 ha

Nr.	Vorhaben	Darstellung als	Größe in ha
7	Hochwertige **Ferienwohnungen am Jachthafen Nord** ca. 13 Einheiten/52 Betten	SO Ferienhäuser, Ferienwohnungen	0,76 ha
9	Neuorganisation der **Jachthafenstellplätze** ca. 160 Stellplätze	SO Sportboothafen - Stellplätze	0,49 ha
10	Hochwertiges **Ferienhotel auf dem Steinwarder (4-Sterne),** ca. 140 Zimmer/280 Betten ca. 53 Apartments/212 Betten	SO Hotel	3,83 ha
11	Anlage einer **ErlebnisSeebrücke** als touristischer Anziehungspunkt	informelle Abbildung	
12	**öffentliche Parkplätze** ca. 160 Parkplätze	Verkehrsfläche Parkplatz	0,49 ha
14	Aufspülung eines südexponierten und windgeschützten **Südstrandes** am Nordufer des Binnensees mit Entwicklung einer straßenbegleitenden Promenade und Strandversorgungspunkten	Grünfläche, Strand Grünfläche, Park SO Strandversorgung	2,16 ha 0,50 ha 0,05 ha
15	Aufwertung des **Dünenparks** durch Neuordnung der Angebote von Gastronomie, Strandversorgung und Dienstleistungen im nördlichen Bereich sowie durch die Entwicklung von Ferienwohnungen im südlichen Bereich, ca. 50 Einheiten/200 Betten	SO Strandversorgung, Gastronomie SO Ferienhäuser, Ferienwohnungen	1,01 ha 0,92 ha
16	Hochwertiges **Ferienhotel auf dem Steinwarder (3-Sterne),** ca. 110 Zimmer/220 Betten ca. 12 Apartments/48 Betten	SO Hotel	0,71 ha
17	**Hafenhäuser & Handel**, Maritimes Gewerbe und Dienstleistungen als Verbindung Hafen - Seebrückenvorplatz ca. 29 Einheiten/116 Betten	SO Einzelhandel, Maritimer Einzelhandel, Maritimes Gewerbe, Gastronomie, Ferienwohnungen	1,13 ha
18	Bauliche Reservefläche	S Kur und Erholung, als Reserve	1,90 ha

Das Projekt 5 "Steg 12a, Schwimmende Ferienhäuser", welches in einem früheren Entwurfsstadium des städtebaulichen Konzeptes bzw. Flächennutzungsplans am nördlichen Ende der Jachthafenpromenade vorgesehen war, wird in der Zwischenzeit nicht mehr weiterverfolgt. Die Projekte 8 "Umweltinformationszentrum" und 13 "Reisemobilstellplatz" werden nicht mehr an ihren ursprünglichen Standorten weiterverfolgt, sondern sollen an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt werden. Die ursprüngliche Projektnummerierung wurde jedoch aufgrund der Verwendung der Nummern in anderen Fachgutachten und zur besseren Nachvollziehbarkeit der Planungsentwicklung beibehalten.

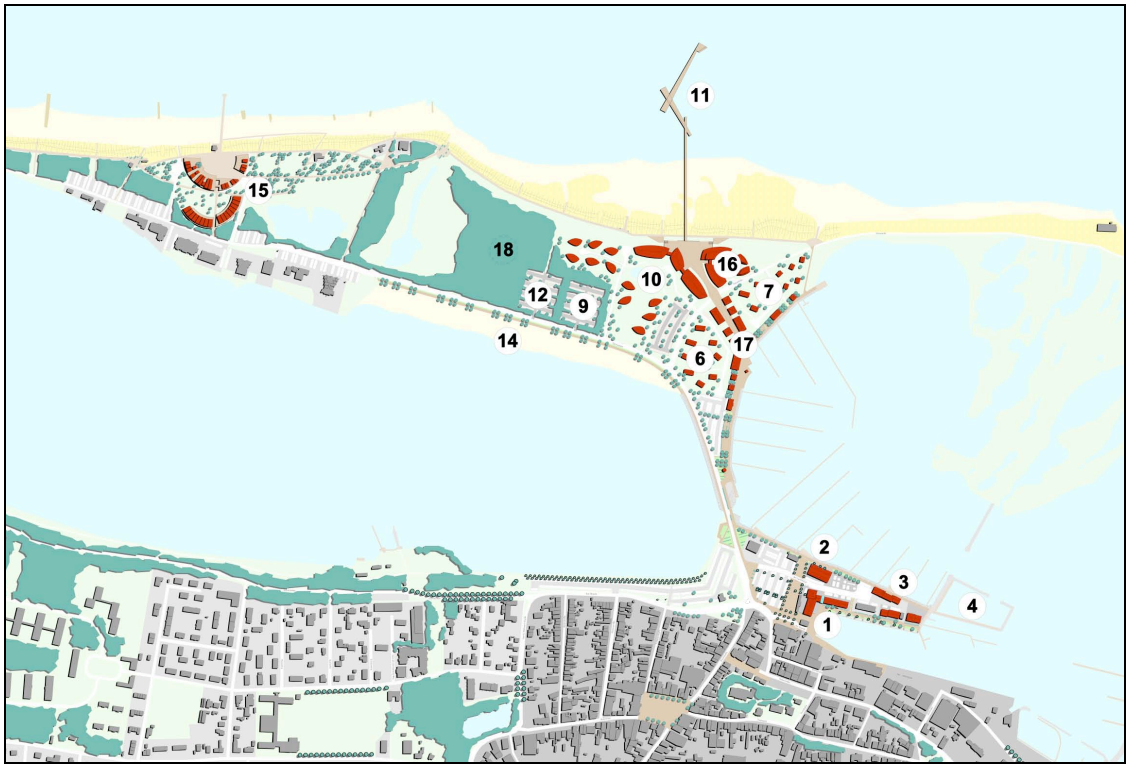
Einen Überblick über die geplante städtebauliche Entwicklung im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans gibt das Städtebauliche Konzept (vgl. Abb. 13), auf dem auch die einzelnen Projekte mit den oben verwendeten Nummern verortet sind.

Diesem Konzept vorausgegangen war die Entwicklung mehrerer städtebaulicher Szenarien zwischen Herbst 2006 und Frühjahr 2008. Die Szenarien dienten vor allem dazu, die verschiedenen angestrebten Nutzungen im städtebaulichen Gefüge so zueinander auszurichten, dass herausragende Projekte wie die Seebrücke oder die Hotelstandorte einer optimalen Lage zugeordnet wurden und gleichzeitig die erwünschte Zugwirkung für die Achse "Altstadt – Jachthafen – Ostsee" optimal entfalten würden.

Im Frühjahr 2010 wurde der "Touristische Masterplan, Entwicklungsbereich Steinwarder, Heiligenhafen" (HCB 2010) erarbeitet. Er dient der Sicherung einer städtebaulich, touristisch und wirtschaftlich nachhaltigen Entwicklung auf dem Steinwarder bzw. in Heiligenhafen. Das Konzept bringt die städtebaulichen und touristischen Ziele der Stadt, die wirtschaftlichen Interessen potenzieller Investoren sowie die operativen Bedürfnisse potenzieller Betreiber in Einklang und bildet inzwischen die konzeptionelle Grundlage der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Auf Grundlage des Masterplankonzeptes und der im Rahmen der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken erfolgten noch einmal Anpassungen und Korrekturen, die zur aktuellen Fassung der 27. Änderung des FNP führten.

Abbildung 13: Städtebauliches Konzept zur 27. Änderung des FNP (Stand 12.04.2010)



8. Flächendarstellungen und weitere Planinhalte

8.1 Siedlungsflächen

Im Planbereich zur 27. Änderung des FNP erfolgt ausschließlich eine Ausweisung von Siedlungsflächen nach der besonderen Art ihrer bereits vorhandenen bzw. angestrebten baulichen Nutzung in Form von Sondergebieten zusammen mit einer hinreichenden Konkretisierung der angestrebten Nutzungsart. Die konkret angestrebten touristischen Einzelprojekte im Hafenumfeld werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans damit am eindeutigsten planerisch gefasst, gegenüber unerwünschten Nutzungsformen abgegrenzt und die Zulässigkeit sonstiger Nutzungen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vermieden.

8.1.1 Sondergebiete und Sonderbauflächen

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden entweder nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Bauflächen, hier "Sonderbauflächen", oder, wo dies aufgrund der Konzepttiefe bereits spezifiziert werden kann, nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete, hier "Sondergebiete", dargestellt. Sondergebiete (SO) gemäß § 10 bzw. § 11 der Baunutzungsverordnung sind Flächen, die den sonstigen Bauflächenkategorien (§§ 2 bis 9) nicht zugeordnet werden können.

Städtebauliches Ziel ist es, die verschiedenen Ausprägungen der Sondergebiete in eine geordnete städtebauliche Gesamtentwicklung einzubinden.

Fortschreibung von Sondergebieten und Sonderbauflächen

Gegenwärtig existieren bereits folgende Nutzungen in Heiligenhafen, die als Sonderbauflächen bzw. Sondergebiete definiert sind und die auch in der 27. Änderung des Flächennutzungsplans als Sondergebiete, teilweise mit abweichender Abgrenzung, dargestellt werden:

Sondergebiet "SO Strandversorgung, Gastronomie"
(Projekt 15: Strandversorgung Dünenpark)
Das Sondergebiet "SO Strandversorgung, Gastronomie" im Bereich des Dünenparks auf dem Steinwarder dient dem Erhalt und der Entwicklung der gastronomischen Einrichtungen und kleinflächigen Einzelhandelsflächen zur Versorgung von Badegästen und Strandspaziergängern. Die Nutzungsart Gastronomie wird zusätzlich zur Strandversorgung explizit aufgeführt, um die Bedeutung dieses Nutzungstyps an dem Standort zu unterstreichen.

Zur Eingliederung in das Landschaftsbild und gleichzeitig zum Herausheben der Nutzung aus dem überflutungsgefährdeten Bereich soll die Geschossanzahl der Hauptnutzung vorwiegend auf 1-2 Geschosse begrenzt werden.

Die Ausweisung des Sondergebietes "SO Strandversorgung, Gastronomie" im Dünenpark liegt inzwischen nicht mehr innerhalb des 100 m Gewässerschutzstreifens zur Ostsee gemäß § 35 LNatSchG, weil der Bereich als beplanter Bereich gemäß § 30 BauGB nicht zum Außenbereich zählt. Im Vorfeld der Gesetzesänderung wurde jedoch ein Antrag auf In-Aussicht-Stellung einer Ausnahme

von den Verboten bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt und dieser mit Schreiben vom 13.02.2009 positiv beschieden.

Sondergebiet "SO Kur Stellplätze"
Die Sondergebiete "SO Kur Stellplätze" sichern vorhandene, den Apartmenthäusern zugeordnete Stellplatzflächen auf dem Steinwarder am Binnensee.

Sondergebiet "SO Sportboothafen, Gastronomie"
Mit dem Sondergebiet "SO Sportboothafen, Gastronomie" werden die Jachthafenpromenade und angrenzende für Stellplätze genutzte Flächen entsprechend ihrer bisherigen Nutzung und Ausweisung gesichert und um die Möglichkeit der Entwicklung weiterer gastronomischer Angebote an der Promenade erweitert, die in Zukunft zulässig sein sollen. Die Nutzungsart Gastronomie wird zusätzlich zum Sportboothafen explizit aufgeführt, um die Bedeutung dieses Nutzungstyps an der Jachthafenpromenade zu unterstreichen und die Zulässigkeit entsprechender Einrichtungen zu klären.

Sondergebiet "SO Festplatz"
Der seit vielen Jahren als Festplatz genutzte Bereich des Kapitän-Willi-Freter-Platzes zwischen den Straßen Am Jachthafen und Am Strande im Bereich der "Hafenspitze" wird als "SO Festplatz" ausgewiesen. Zusammen mit dem westlich gelegenen öffentlichen Parkplatz befinden sich hier ausreichend große Flächen für Festveranstaltungen. Diese Sonderveranstaltungen im Hafenumfeld haben eine besondere Bedeutung für den Tourismus und ziehen regelmäßig zahlreiche Besucher an. Davon profitieren Gastronomie und Einzelhandel im unmittelbar südlich angrenzenden Mischgebiet wie auch im Hafenumfeld in besonderem Maße. Zur Wahrung von Lärmschutzbelangen bleiben Festveranstaltungen an die Erteilung von Sondergenehmigungen gekoppelt. Dadurch können die Anzahl, Zeitpunkte wie auch Dauer der Veranstaltungen mittels Auflagen so geregelt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung gewahrt bleiben.

Sondergebiet "SO Hafen, Gastronomie"
Mit dem Sondergebiet "SO Hafen, Gastronomie" wird die Kommunalhafenpromenade zwischen der Straße Am Strande und der Jachthafenmole entsprechend ihrer bisherigen Nutzung und Ausweisung gesichert und um die Möglichkeit der Entwicklung weiterer gastronomischer Angebote an der Promenade erweitert, die in Zukunft zulässig sein sollen. Die Nutzungsart Gastronomie wird zusätzlich zum Hafen explizit aufgeführt, um die Bedeutung dieses Nutzungstyps an der Kommunalhafenpromenade zu unterstreichen und die Zulässigkeit entsprechender Einrichtungen zu klären.

Beschreibung Seebrückenplanung

Die Planung zur Seebrücke Heiligenhafen wird im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche oder Baugebiet dargestellt. Sie wird als Vorhabensplanung in einem eigenständigen Genehmigungsverfahren behandelt und beantragt. Aufgrund der zentralen Bedeutung dieses Bauwerks für die weiteren Baugebietsentwicklungen wird sie im Flächennutzungsplan jedoch als informell aufgenommen und hier beschrieben.

ErlebnisSeebrücke (Projekt 11)
Die inzwischen vorliegende Vorhabensplanung für eine ErlebnisSeebrücke ist in umfangreichen Abstimmungen mit dem Küstenschutz und dem Naturschutz und auf der Basis detaillierterer Fachuntersuchungen entstanden.

Die geplante Seebrücke liegt im zentralen Teil der Küste vor Heiligenhafen auf dem östlichen Steinwarder. Sie markiert den Endpunkt der Entwicklungsachse "Altstadt - Kommunalhafen - Jachthafen - Ostsee".

Der im Abstimmungsprozess, insbesondere aufgrund der Berücksichtigung von Aspekten des Naturschutzes und des Küstenschutzes, festgelegte jetzige Standort hat zur Folge, dass zwischen der Jachthafenpromenade und der Seebrücke die Seebrückenpromenade als Verbindungselement neu definiert, gestaltet und gebaut werden muss.

Die eigentliche ErlebnisSeebrücke gliedert sich in die drei Abschnitte:

- Seebrücke Abschnitt 1 mit zusätzlichem Strandauf-/abgang hinter der Düne,
- Seebrücke Abschnitt 2 mit Rampe zu einem Sonnendeck auf einer 2. Ebene am Ende dieses Teilabschnittes und einer wettergeschützten Lounge auf dem Niveau der Gehebene,
- Seebrücke Abschnitt 3 mit Sitzobjekten, einem Wasserspielplatz und einem Badedeck am Brückenkopf auf der Ostsee.

Die ErlebnisSeebrücke wechselt in den drei Abschnitten raus auf die Ostsee jeweils ihre Richtung. Sie hat insgesamt eine Abwicklungslänge von ca. 465 m, die Lauflänge vom Seebrückenvorplatz bis zur Spitze beträgt etwa 385 m. Die Differenz machen die an den Kreuzungspunkten der drei Abschnitte überkragenden Plattformen aus. Sie liegen neben der eigentlichen Flanierzone und ermöglichen die Schaffung von separaten Nutzungsflächen, die in Aktivangebote und Ruhezonen differenziert werden.

Die ersten 150 m der Seebrücke überspannen die Dünen und den Strand. Über der Wasserfläche liegen die folgenden 235 m. Die küstenparallele Entfernung bis zur Spitze beträgt ca. 210 m. Am Brückenkopf beträgt die Wassertiefe etwa 2,50 m

Eine Ausweisung der ErlebnisSeebrücke als Sondergebiet ist in der aktuellen 27. Änderung des FNP nicht erforderlich, da keine gastronomischen oder anderen gewerblichen Nutzungen auf der Brücke mehr geplant sind, die einer bauplanungsrechtlichen Genehmigung bedürfen. Die unter der Brücke verbleibenden Flächennutzungen Düne, Strand und Wasserflächen der Ostsee verbleiben und werden lediglich durch eine auf Punktfundamenten ruhende Brückenkonstruktion überbaut. Der FNP bildet die geplante ErlebnisSeebrücke zu Informationszwecken in den Bauwerksgrundzügen ab.

Im Rahmen der derzeit laufenden Genehmigungsplanung zur ErlebnisSeebrücke wird beachtet, dass für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Buhnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) erforderlich ist. Weiterhin wird die Genehmigungspflicht nach § 56 Landeswassergesetz und

nach Naturschutzrecht beachtet und derzeit im Rahmen der Vorhabensplanung beantragt.

Die einmal jährlich stattfindende Festveranstaltung des Gildeschießens soll zukünftig im Bereich des Seebrückenvorplatzes veranstaltet werden. Ggf. erforderliche sicherheitstechnische Auflagen sind zu prüfen und zu berücksichtigen. Veranstaltungen dieser Art werden durch Sondergenehmigung des Ordnungsamtes der Stadt, erforderlichenfalls mit Auflagen, genehmigt. Im Flächennutzungsplan ist hierfür keine gesonderte Ausweisung oder Kennzeichnung erforderlich.

Neuausweisung von Sondergebieten und Sonderbauflächen

Zur Umsetzung des den Tourismus aufwertenden Entwicklungskonzeptes für das Hafenumfeld werden die folgenden, neuen Flächenausweisungen im Bereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen:

Sondergebiet "SO Einzelhandel, Maritimer Einzelhandel, Maritimes Gewerbe, Gastronomie, Ferienwohnungen"
(Projekt 17: Hafenhäuser & Handel entlang der Achse Jachthafenpromenade - Hafenplatz – Seebrückenpromenade)
Die Anbindung zwischen der geplanten Seebrücke und der Innenstadt erfolgt über die bereits bestehende Jachthafenpromenade. Durch den partiellen Abriss von Bestandsgebäuden und die Errichtung neuer Bauten mit Handel, maritimem Gewerbe, Dienstleistungen und Ferienwohnungen wird die Jachthafenpromenade städtebaulich und touristisch aufgewertet. Etwa mittig, im Bereich des bereits bestehenden Hafenplatzes, geht die neu und im Zusammenhang mit der ErlebnisSeebrücke zu errichtende Seebrückenpromenade in nordwestliche Richtung ab. Diese mündet in den Seebrückenvorplatz und auf die eigentliche Seebrücke, dem Endpunkt der neuen stadträumlichen Zentralachse Innenstadt – Hafen – ErlebnisSeebrücke in Heiligenhafen.

Der Bereich entlang der Jachthafenpromenade, der heutige Hafenplatz sowie die südliche Seebrückenpromenade werden als Sondergebiet "SO Einzelhandel, Maritimer Einzelhandel, Maritimes Gewerbe, Gastronomie und Ferienwohnungen" ausgewiesen. Hier ist die Ansiedlung von bis zu 2.000 m^2 Einzelhandelsnutzfläche in Verbindung mit nicht störendem maritimen Gewerbe und Dienstleistungsangeboten zur Abrundung des Gesamtkonzeptes des "Marina-Resorts Heiligenhafen" vorgesehen.

Die Flächen werden entlang der neuen Promenaden am Jachthafen und zur Seebrücke angesiedelt, um diese Bereiche entsprechend zu beleben und somit attraktive öffentliche Räume in Form von Plätzen und Fußgängerzonen nach dem Vorbild anderer Küsten- und Hafendestinationen zu schaffen.

Zu der ursprünglich geplanten Seebrücke mit Einzelhandelspassage an Land liegt eine Verträglichkeitsuntersuchung zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens vor (DR. LADEMANN & PARTNER, 2007, ergänzt 2008). Sie kann auch für die geplante Einzelhandelsnutzung im Verlauf der Jachthafen- und der Seebrückenpromenade herangezogen werden. Zu beachten ist jedoch, dass das aktuelle Konzept (gegenüber der bewerteten Passage) eine kleinteilige und dezentrale Struktur mit ggf. geringeren Nutzflächen und damit auch Auswirkungen vorsieht.

Die Studie von DR. LADEMANN & PARTNER untersucht und beantwortet insbesondere die Frage nach der verträglichen Integration der geplanten Einzelhandelsnutzungen auf dem Steinwarder in das lokale Einzelhandelsgefüge.

Hierzu bewertet die Verträglichkeitsstudie die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im prospektiven Einzugsgebiet und die Nahversorgung. Als zentrales Indiz werden dazu die zu erwartenden Umsatzverlagerungen zu Lasten des Heiligenhafener Ortskerns und der Nahversorgung im Kerneinzugsgebiet prognostiziert und im Hinblick auf Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der Zentren- und Versorgungsstruktur angesichts ihrer Ausgangslage bewertet.

Die Verträglichkeitsstudie kommt zusammenfassend zu der Beurteilung, dass sich die in der 27. Änderung des FNP geplanten Einzelhandelskomponenten unter Abwägung der prospektiven Auswirkungen verträglich in die bestehende Einzelhandelsstruktur einfügen lässt. Folgende Gründe sprechen zusammengefasst für das Planvorhaben:

- Eine Vorhabenrealisierung bedeutet für Heiligenhafen den Gewinn eines attraktiven touristischen Leistungsträgers, der sich auf die gesamte Region befruchtend auswirken wird.

- Die zu erwartenden positiven Auswirkungen auf die Besucher- und Touristenzahlen lassen Synergien für die gesamte Wirtschaft Heiligenhafens erwarten. Impulse werden sich insbesondere für die bestehenden Einzelhandels- als auch gastronomischen Einrichtungen in Heiligenhafen ergeben.

- Bei einer Größendimension des Vorhabens von ca. 2.000 qm Verkaufsfläche wird den Vorgaben der schleswig-holsteinischen Landesplanung entsprochen, nach denen ein Einzelhandelsvorhaben in einem Unterzentrum bis zu einer Größenordnung von 4.000 qm Verkaufsfläche möglich ist.

- Allerdings geht das Vorhaben mit seinem Einzugsbereich über den Heiligenhafener Nahbereich hinaus und auch funktional entspricht das geplante gehobene Sortiment nicht dem Versorgungsauftrag eines Unterzentrums. Dem Kongruenzgebot wird somit nur teilweise entsprochen.

- Das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot wird zwar sachgemäß nicht erfüllt, jedoch ist das Vorhaben vor dem Hintergrund seiner gehobenen touristischen Bedeutung zuvorderst nicht als Einzelhandelsvorhaben, sondern als Tourismusvorhaben zur Stärkung der Gesamtattraktivität Heiligenhafens zu sehen. Die Standortanforderungen richten sich dementsprechend nicht nach einem Einzelhandels- sondern einem Tourismusvorhaben.

- Die durch das Vorhaben zu erwartenden Umverteilungswirkungen zu Lasten der Nahversorgungsbetriebe im Einzugsgebiet werden mit unter 1 % eine Größenordnung erreichen, die keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen bewirken.

- Eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet im Sinne einer Zentrenschädigung ist durch die Umsatzumverteilung, wie in der Wirkungsanalyse aufgezeigt, nicht zu erwarten. Dennoch werden die Auswirkungen in der Heiligenhafener Innenstadt in einigen Sortimentsbe-

reichen durchaus spürbar sein (Uhren/Schmuck sowie Lederwaren/Geschenkartikel/Parfümeriewaren).

- Die geplante hochwertige, primär zentrenrelevante Angebotsstruktur kann als geeignete Ergänzung zum eher niedrig- bis mittelpreisigen Angebot in der Heiligenhafener Innenstadt gesehen werden. So können die Versorgungsstrukturen Heiligenhafens, auch in Bezug auf die touristischen Anforderungen, entscheidend verbessert werden.

Ergänzend wird im Hinblick auf das Kongruenzgebot und das Integrationsgebot ausgeführt:

"Ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot kann aus Sicht der Gutachter hingenommen werden, da das Vorhaben durch seinen weit überwiegenden touristischen Charakter in der räumlichen Ansprache zwangsläufig und konzeptbedingt über den Verflechtungsbereich des Unterzentrums Heiligenhafen hinausgeht. Insofern ist also weniger der Umfang der Handelsnutzungen für die Überschreitung des Verflechtungsraums ausschlaggebend, sondern vielmehr der prägende touristische Charakter des Gesamtvorhabens ErlebnisSeebrücke einschließlich der zugeordneten touristischen Leistungsträger.

Dem Integrationsgebot kann am vorgesehenen Standort aus nachvollziehbaren Gründen nicht vollständig entsprochen werden, wenn gleich der Jachthafen bereits heute über eine Achsenbeziehung an den Siedlungskörper der Stadt Heiligenhafen anknüpft. Aus der Sicht der Gutachter kann aufgrund der Atypik des Vorhabens (dominierende touristische Funktion) für diesen konkreten Fall ein Verstoß gegen das Integrationsgebot hingenommen werden." (DR. LADEMANN & PARTNER, 2007, ergänzt 2008)

Im Ergebnis trägt das Gesamtvorhaben "Marina Resort Heiligenhafen" entscheidend dazu bei, die touristisch orientierte Einzelhandelsstruktur leistungsfähig abzurunden und insbesondere durch solche Handels-Formate zu ergänzen, die bislang im Stadtgebiet noch nicht vertreten sind. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann über die Festlegung der zulässigen Sortimente und der zugeordneten Verkaufsflächen eine detaillierte Regelung erfolgen, um eine Zentrenverträglichkeit zur Altstadt zu gewährleisten.

Die Flächen bieten weiterhin die Möglichkeit der Entwicklung von Ferienwohnungen in hervorragender Lage mit Bezug zum Jachthafen. Auf den Flächen können insgesamt ca. 29 Einheiten realisiert werden.

Die Ausweisung beinhaltet auch den Standort des Gillhus, das mit seiner derzeitigen Nutzung unverändert erhalten bleiben kann, aber auch die Option für eine Weiterentwicklung und Integration in das angestrebte gehobene Tourismusumfeld erhält.

Sondergebiet "SO Hotel"
(Projekt 10: Ferienhotel auf dem Steinwarder (4-Sterne)
(Projekt 16: Ferienhotel auf dem Steinwarder (3-Sterne)
(Projekt 1: Stadthotel am Kommunalhafen)
Mit der Ausweisung von Sondergebieten mit der Konkretisierung Hotel wird eine Möglichkeit geschaffen, dem bisher unterrepräsentierten Hotelsegment bei den Beherbergungsangeboten in der Stadt Heiligenhafen eine Ansiedlungsoption zu

geben. Mit der Schaffung gehobener Hotelanlagen sollen weiterhin neue Gästegruppen angesprochen und gewonnen werden.

Strukturpolitisches Ziel der Stadt Heiligenhafen ist dabei, mit Hilfe solcher Ansiedlungen gleichzeitig eine Stärkung der Altstadt und des Hafens mit den dort vorhandenen Angeboten zu erreichen. Deshalb erfolgt eine Orientierung der neu geplanten touristischen Flächennutzungen, die in Zukunft eine Profilierung und Bedienung des hochwertigen Beherbergungsbereichs ermöglichen sollen, in diesem Umfeld. Nennenswerte, unbebaute Flächenreserven für derartige Planungen befinden sich nur auf dem Steinwarder westlich des Jachthafens.

> [Ein im Bereich der "Nordweide" zwischen Ferienpark und Klinikgelände am Südwestufer des Binnensees geplanter Hotelstandort, für den der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 60 vorliegt, erfüllt nicht die erwünschten Lagekriterien, mit denen eine Zugkraft für die Achse Altstadt – Jachthafen – Ostsee erreicht werden kann. Außerdem ist das Gebiet, trotz bestehenden Planungsrechts, aufgrund der Insolvenz des Besitzers seit Jahren nicht entwickelt worden. Ein Rückkauf des Grundstücks durch die Stadt Heiligenhafen ist nicht finanzierbar und auch eine Aufhebung des Planungsrechts ist mit derzeit nicht überschaubaren Kosten verbunden.]

Prinzipiell wird angestrebt, bei den Planungen zu den Hotelnutzungen sicherzustellen, dass die Angebote ausschließlich touristisch genutzt und einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung gestellt werden, es also zu keiner Umnutzung zu Zweitwohnungen oder festen Wohnungen kommen kann. Eine konkrete Absicherung der Hotelprojekte bspw. durch Betreiberkonzepte kann jedoch erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Aufgrund der Tatsache, dass bei den im Zuge der 27. Änderung des Flächennutzungsplan für Hotelnutzungen vorgesehenen Grundstücken die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe (HVB) Grundstückseigentümer sind, bestehen ausreichend Steuerungsmöglichkeiten mittels vertraglicher Regelungen Einfluss zu nehmen und dieses Ziel abzusichern.

Mit den drei in der 27. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehenen Hotelstandorten, sollen auch unterschiedliche Zielgruppen angesprochen werden.

Ferienhotels

Für die Entwicklung einer gehobenen Hotelanlage im 4-Sterne-Bereich und eines Mittelklassehotels im 3-Sterne-Bereich an der Ostsee wird auf der Aufspülungsfläche auf dem Steinwarder westlich und östlich des Seebrückenvorplatzes je eine Fläche als Sondergebiet "SO Hotel" ausgewiesen.

Im Rahmen des "Touristischen Masterplans" (HCB, 2010) wird ausgeführt, dass aufgrund eines veränderten Reiseverhaltens der klassische Urlaub (Ferienwohnung, Haupturlaubszeit, Buchung direkt beim Vermieter) mehr und mehr in den Hintergrund rückt und der Hotelbeherbergung eine zunehmende Bedeutung zuteil wird. Das Gutachten empfiehlt im Hinblick auf die Ferienhotelansiedlungen, zwei Häuser mit ergänzenden Zielgruppenausrichtungen zu platzieren:

Ein 4-Sterne-(Superior)-Hotel (Projekt Nr. 10) als junges, modernes Familienhotel im gehobenen 3- bis 4-Sterne-Segment mit rund 140 Zimmern sowie Apartmentangeboten und großzügigen Außenanlagen ist östlich des Seebrückenvorplatzes angesiedelt. Zielgruppen sind "Best Ager" und "Neue Familien", die in einem 3-Generationen-Urlaub vereint werden sollen. Die Zielgruppenansprache

steht somit auch im Einklang mit der Landestourismuskonzeption von Schleswig-Holstein.

Ein 3-Sterne-Lifestyle-Hotel (Projekt Nr. 16) für sportlich ambitionierte Gästegruppen, aber auch generell die immer größer werdende und zielgruppenübergreifende Gruppe der lifestyle-orientierten Gäste mit rund 110 Zimmern sowie Apartmentangeboten ist westlich des Seebrückenvorplatzes geplant. Der Zielgruppenfokus dieses Hotels steht im Einklang mit den touristischen Ansätzen der Region Ostholstein, die mit diversen Wassersportaktivitäten (Segeln, Kitesurfen etc.) wirbt.

Die gewählten Flächen erfüllen die erforderlichen Kriterien wie Nähe zum Ostseestrand, ausreichende Flächengröße und zentrale Lage in der Achse Jachthafenpromenade – ErlebnisSeebrücke, als Teil der Seebrückenpromenade. Sie ergänzen die Seebrückenpromenade durch entsprechende Anteile der Einzelhandelsflächen, die sich sehr gut in die Hotelkonzepte integrieren lassen. Die Platzierung der beiden geplanten Hotels am Seebrückenvorplatz ist für die Adressenbildung von sehr hoher Bedeutung und stellt einen wesentlichen Vorteil für die zukünftige Vermarktung dar. Die Größenordnung bei der Anzahl der Zimmer und Apartments basiert auf Benchmarks vergleichbarer Häuser an der deutschen Küste und berücksichtigt die Anforderungen an eine nachhaltige, für Investoren attraktive Hotelinvestition. Die Verfügbarkeit der Flächen gesichert ist.

Die Überplanung eines als Wald einzustufenden Gehölzbestandes auf der Aufspülungsfläche wird als notwendig erachtet, weil ein alternativer Standort mit ähnlicher Lagegunst und Verfügbarkeit nicht zur Verfügung steht. Ein öffentliches Interesse für die Ausweisung besteht aufgrund der Bedeutung derartiger Hotelprojekte für die Erschließung neuer Gästegruppen und damit der Förderung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor für die Stadt Heiligenhafen.

Nach Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Eutin ist für die Umwandlung der Waldfläche eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2 vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan hält hierfür potentiell geeignete Ausweisungen bereit, bspw. sind Flächen für Waldentwicklung im Bereich Am Wachtelberg nördlich der Bundesautobahn dargestellt, so dass eine Ersatzaufforstung prinzipiell möglich ist. Die Prüfung der realen Flächenverfügbarkeit, Detaillierung der notwendigen Maßnahmen und Zuordnung zu den Eingriffen bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Zur Eingliederung der baulichen Anlage in das Landschaftsbild und gleichzeitig zum Herausheben der Nutzung aus dem überflutungsgefährdeten Bereich soll die Geschossigkeit der Hauptnutzungen vorwiegend 2-3-geschossig ausgebildet werden.

Stadthotel

Für die Entwicklung eines Stadthotels nahe der Altstadt wird ein Standort am Kommunalhafen als Sondergebiet "SO Hotel" ausgewiesen. Als Größenordnung für den hier angestrebten Hoteltyp werden ca. 70 Zimmer angestrebt. Als Zielgruppe werden für dieses Stadthotel u.a. Reisegruppen gesehen, für die bislang kein Unterkunftsangebot in Heiligenhafen besteht. Für diese Besuchergruppe

besteht an dem Standort eine besondere Lagegunst aufgrund der fußläufigen Entfernung zur Altstadt und dem attraktiven Umfeld durch den Kommunalhafen.

Das Grundstück der hierfür überplanten Fischerhütten befindet sich in der Verfügungsgewalt der Stadt Heiligenhafen. Unter Einbeziehung des Grundstücks des Zollamtes kann hier eine ausreichend große Fläche für ein Hotel entstehen. Vorgespräche mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die derzeit Eigentümer der Liegenschaft mit dem Zollgebäude ist, haben stattgefunden. Dabei wurde eine grundsätzliche Bereitschaft zur Veräußerung signalisiert.

Bei der geplanten Hotelnutzung sind Immissionsschutzbestimmungen zu beachten, weil die Nutzung als sensibel einzuschätzen ist und durch Emissionen aus vorhandenen (Fischereibetrieb, Hafengewerbe, Getreidesiloanlage, etc.) oder auch neu auszuweisenden Nutzungen im Hafenbereich beeinträchtigt werden kann. Bei der Betrachtung der Immissionsschutzbedürfnisse ist dabei die Nutzung Stadthotel jedoch eher vergleichbar einer Mischgebiets- bzw. auch Kerngebietsnutzung einzuordnen.

Durch die südlich des Kommunalhafens ansässigen hafengewerblichen Nutzungen wie Fischhalle und Getreidesiloanlage entstehen Emissionen wie Lärm, Staub, Luftschadstoffe, Gerüche u.ä., die im Prinzip störende Auswirkungen auf eine Hotelnutzung haben können.

Ziel der Stadt Heiligenhafen ist es aber auch, den Hafen zu erhalten. Fischanlandung und -verarbeitung werden genauso wie das Be- und Entladen von Schiffen neben der wirtschaftlichen Funktion für die Stadt als touristische Anziehungspunkte gesehen. Kritisch ist der Verbleib der Siloanlage im Stadtzentrum zu sehen, weil sowohl die Anlieferung als auch die Abfahrt von Getreide heute hauptsächlich mit LKW über die Straße erfolgt, der Schiffstransport hier also keine Rolle mehr spielt. Nach Aussage der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe (HVB) besteht derzeit jedoch kein Handlungsspielraum, hier zu einer verträglichen Lösung zu kommen. Der so genannte Landhandel muss und wird auch zukünftig weiterhin eine wichtige Rolle im Kommunalhafen spielen. Seitens der Landwirtschaftlichen Einkaufsvereinigung (LEV) gibt es keinen Ansatz zu einem Standortwechsel. Darüber hinaus spielt der Landhandel für die Stadt Heiligenhafen auch wirtschaftlich immer noch eine wichtige Rolle.

Fachliche Gutachten zu Lärm, Luftschadstoffen oder Gerüchen wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung zur Klärung der möglichen Betroffenheit des Stadthotels noch nicht erarbeitet. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erarbeiten, wo erforderlichenfalls auch Regelungen zur Einhaltung der Immissionsschutzbedürfnisse getroffen werden können, bspw. durch Auflagen zum passiven Schallschutz oder die Einhausung von Emissionsquellen. Eine generelle Unverträglichkeit der Sondergebiets-Nutzungen "Hotel" und "Hafen" in der vorgesehenen benachbarten Lage ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht zu erkennen.

Zur Eingliederung der baulichen Anlage in das Ortsbild soll die Bauhöhe sich an der vorwiegend 2-geschossigen Bebauung der Umgebung orientieren.

Der touristische Masterplan empfiehlt das Projekt "Hafenhotel" zugunsten der geplanten Entwicklung der anderen beiden Hotelbausteine des "Marina-Resorts Heiligenhafen" zunächst zurückzustellen und als Zukunftsoption zu betrachten.

Sondergebiet "SO Maritimes Gewerbe, Maritimer Einzelhandel, Gastronomie, Ferienwohnungen"
(Projekt 2: Maritimhalle)
(Projekt 3: Gewerbliches Wassersportzentrum Hafenspitze)
Für die Weiterentwicklung der hafengewerblichen Nutzungen und hafenbezogenen Dienstleistungen zwischen Kommunalhafen und Jachthafen im Bereich der Hafenspitze und den Ausbau des am Kommunalhafen angesiedelten Angebotsspektrums im Hinblick auf ein Wassersportzentrum wird eine Fläche als Sondergebiet "SO Maritimes Gewerbe, Maritimer Einzelhandel, Gastronomie, Ferienwohnungen" ausgewiesen.

Die Fläche umfasst die in diesem Bereich bereits ansässigen Nutzungen und Dienstleister wie bspw. Hafenverwaltung, Charterfirmen, Wasserschutzpolizei. Hier sind Veränderungen der Nutzung nur in geringem Umfang zu erwarten, hauptsächlich durch den Ausbau der Geschossigkeit vorhandener Bebauung. Für derartige Ausbauten werden im FNP nun auch untergeordnete Nutzungen wie Ferienwohnungen ermöglicht. Die Detaillierung der zulässigen Nutzungen, bspw. auch auf Geschosse bezogen, soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Im nördlichen Bereich der Sondergebietsfläche wird die Entwicklung einer "Maritimhalle" angestrebt, die ein neuer Fixpunkt in Heiligenhafen für Wassersportgewerbe, Wassersportdienstleistungen, Bootsausstellungen und Bootsverkauf werden soll, aber auch Schulungen und Messen im Segelbereich aufnehmen könnte. Dabei ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Zulässigkeit der gewerblichen Nutzungen so zu regeln, dass nur eine Ansiedlung nicht störender Gewerbebetriebe möglich ist, d.h. bspw. noch kleinere Reparaturleistungen angeboten werden können, aber kein regulärer Werftbetrieb sich hier ansiedeln kann.

Zur Eingliederung der Maritimhalle in das Ortsbild soll die Bauhöhe sich an der vorwiegend 2-geschossigen Bebauung der Umgebung orientieren.

Sondergebiet "SO Ferienhäuser, Ferienwohnungen"
(Projekt 6: Ferienhäuser, -wohnungen am Jachthafen West)
(Projekt 7: Ferienhäuser, -wohnungen am Jachthafen Nord)
(Projekt 15: Ferienwohnungen Dünenpark)
Mit der Ausweisung von Sondergebieten für Ferienhäuser und Ferienwohnungen im Hafenumfeld wird eine Möglichkeit geschaffen, gehobenen Beherbergungsangeboten dieser Kategorie in der Stadt Heiligenhafen eine Ansiedlungsoption zu geben. Mit der Schaffung derart gehobener Unterkunftsangebote sollen weiterhin auch neue Gästegruppen angesprochen und gewonnen werden.

Strukturpolitisches Ziel der Stadt Heiligenhafen ist dabei, mit Hilfe solcher Ansiedlungen gleichzeitig eine Stärkung der Altstadt und des Hafens mit den dort vorhandenen Angeboten zu erreichen. Deshalb erfolgt eine Orientierung der neu geplanten touristischen Flächennutzungen, die in Zukunft eine Profilierung und Bedienung des hochwertigen Beherbergungsbereichs ermöglichen sollen, in diesem Umfeld. Nennenswerte, unbebaute Flächenreserven für derartige Planungen befinden sich nur auf dem Steinwarder westlich des Jachthafens.

Weiterhin ist festzustellen, dass der Segel- und Jachtsport in den vergangenen Jahren neue Ansprüche an eine Kombination von Bootsliegeplätzen mit hafennah vorhandenen Ferienwohnungen entwickelt hat. Beispiele in anderen Kommunen zeigen eine sehr gute Auslastung dieses neuen, gut funktionierenden Marktsegments. Besonders Großgruppen, die Boote für 3-4 Tage als Event chartern, suchen eine attraktive Unterbringung abseits der Boote. Heiligenhafen als Jachthafen mit der größten Charterflotte an der Ostsee, konnte derartige Unterbringungsangebote in der Vergangenheit jedoch nicht anbieten. Inzwischen ist die Erwartung an die Bereitstellung eines entsprechend, gehobenen Unterbringungsangebotes, noch dazu im Zusammenhang mit einem 5-Sterne-Jachthafen, wie Heiligenhafen es ist, allgemein gewachsen und soll durch die geplanten Flächenausweisungen bedient werden.

> [Das im Bereich des Golfplatzes südlich des Ferienparks geplante Golfressort mit Ferienhäusern ist eine weitere Konzeption, welche die Stadt Heiligenhafen verfolgt, um das Angebot gehobener Ferienunterkünfte in Zukunft zu bedienen. Gleichzeitig soll hiermit eine andere Klientel von an Golfsport und Natur interessierten Gästen angesprochen. Die Planung befindet sich noch in den Anfängen. Im September 2008 hat die Stadt Heiligenhafen beschlossen, der Realisierung der Projekte der 27. Änderung des FNP die erste Priorität einzuräumen und die Planungsanzeige für das Projekt Golfressort zurückzustellen.]

Prinzipiell wird angestrebt, bei den Planungen zu den Ferienhaus- und Ferienwohnungsnutzungen sicherzustellen, dass die Angebote ausschließlich touristisch genutzt und einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung gestellt werden, es also zu keiner Umnutzung zu Zweitwohnungen oder festen Wohnungen kommen kann. Deshalb besteht das Ziel, für die geplanten Ferienhaus- und Ferienwohnungsanlagen Betreiber zu finden, welche diese dauerhafte touristische Nutzung gewährleisten, einen hohen und einheitlichen Standard, einen kontinuierlichen Betrieb der Anlagen sowie eine zentrale Verwaltung und Vermarktung sichern. Eine konkrete Absicherung der Ferienhausprojekte durch Betreiberkonzepte kann jedoch erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Aufgrund der Tatsache, dass bei den im Zuge der 27. Änderung des Flächennutzungsplan für Ferienhausnutzungen vorgesehenen Grundstücken überwiegend die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe (HVB) Grundstückseigentümer sind, bestehen ausreichend Steuerungsmöglichkeiten mittels vertraglicher Regelungen Einfluss zu nehmen und dieses Ziel abzusichern. Die Absicherung der Zweckbestimmung eines ständigen Wechsels von Nutzern kann bspw. durch Verträge und Eintragung von Grunddienstbarkeiten im Grundbuch erfolgen, so dass eine Eigennutzung auch bei Bildung von Wohneigentum auf wenige Wochen im Jahr begrenzt wird. Die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe besitzen als Grundstückseigentümer hier die Steuerungsmöglichkeit.

Für Ferienhäuser sind bei der angestrebten hochwertigen Entwicklung Flächenanforderungen zu beachten. Vergleichbare Anlagen, die in jüngerer Zeit errichtet wurden (Marina Wolfsbruch, Hafendorf Rheinsberg), bieten nutzbare Grundflächen zwischen 50 qm und 120 qm an, teilweise verteilt über mehrere Geschosse. Letztgenannte Größenordnungen sind vor allem auch nötig um größere Gruppen von 6 bis 8 Personen unterzubringen. Generell ist jedoch festzustellen, dass die Grundfläche von maximal 60 qm, die in der Vergangenheit als städtebauliche Obergrenze für Ferienquartiere angesetzt wurde, nicht mehr zeitgemäß ist und auch nicht die gehobenen Ansprüche bedienen kann, die im Hafenumfeld realisiert werden sollen.

Mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplans werden drei Standorte für Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen planungsrechtlich vorbereitet.

Ferienhäuser, Ferienwohnungen am Jachthafen

Für die Entwicklung eines neuen Schwerpunktes an gehobenen Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen werden zwei Flächen nördlich der Steinwarder-Dammbrücke zwischen der Jachthafenpromenade und der Straße Graswarder als Sondergebiet "SO Ferienhäuser, Ferienwohnungen" ausgewiesen. Sie gehören mit zum "Marina-Resort Heiligenhafen".

Die Flächen bieten die Möglichkeit der Entwicklung von Ferienunterkünften in hervorragender Lage mit Bezug zum Jachthafen. Auf den Flächen können insgesamt ca. 44 Einheiten realisiert werden. Im "Touristischen Masterplan" wurde ein abgestuftes Dichtekonzept von Einzelhäusern bis zu Reihenhäusern entwickelt und in ein Außenanlagenkonzept mit neu zu modellierender Dünenlandschaft eingefügt. Die vorgelagerte Nutzung der Hafenhäuser mit Handel entlang der Jachthafenpromenade schirmt die Ferienhäuser ab.

Zur Eingliederung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild und gleichzeitig zum Herausheben der Nutzung aus dem überflutungsgefährdeten Bereich soll die Geschossigkeit vorwiegend 2-geschossig ausgebildet werden.

Die Ausweisung des Sondergebietes "SO Ferienhäuser, Ferienwohnungen" für das Projekt 6 am Jachthafen West betrifft keinen Gewässerschutzstreifen seitens des Binnensees mehr, weil die Fläche durch den hier rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 76 "Reisemobilstellplatz" nicht mehr als Außenbereich einzustufen ist. Prinzipiell ist jedoch die Zugänglichkeit der Gewässerufer für Erholungssuchende durch die Promenaden gewährleistet und gesichert.

Ferienhäuser, Ferienwohnungen Dünenpark

Im Bereich des Dünenparks wird die Fläche südlich des Strandversorgungsbereichs und nördlich der Straße Steinwarder als Sondergebiet "SO Ferienhäuser, Ferienwohnungen" ausgewiesen. Hierdurch wird die Entwicklung von ca. 50 Einheiten ermöglicht.

Die Entwicklung dient der Aufwertung des touristischen Angebotes am Standort Dünenpark und stärkt die geplante Erneuerung des Strandversorgungsbereiches, der sich derzeit in einem desolaten Zustand befindet. Hierdurch kann auch auf der großen Länge der Strandpromenade ein attraktiver städtebaulicher Zwischenpunkt gesetzt und betont werden.

Zur Eingliederung der baulichen Anlage in das Landschaftsbild und gleichzeitig zum Herausheben der Nutzung aus dem überflutungsgefährdeten Bereich soll die Geschossigkeit der Hauptnutzungen vorwiegend 3-geschossig ausgebildet werden und vermittelt damit abgestuft zu den vorhandenen Apartmentanlagen südlich der Straße Steinwarder am Binnensee.

Die Flächendarstellung des Sondergebietes "SO Ferienhäusern, Ferienwohnungen" überlagert teilweise gesetzlich geschützte Strandwallbiotope. Die gesetzlich geschützten Biotope sollen jedoch nicht überbaut, sondern als Grundstücksfreiflächen erhalten werden. Dies ist auch im parallel laufenden Bebauungsplan Nr. 12, 9. Änderung "Dünenpark" entsprechend festgesetzt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Für erforderliche Erschlie-

ßungsflächen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Antrag auf In-Aussicht-Stellung einer Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt und begründet. Die In-Aussicht-Stellung der Befreiung liegt mit Schreiben vom 27.08.2009 vor.

Sondergebiet "SO Strandversorgung"
(Projekt 14: Strandversorgung Südstrand)
Im Bereich des geplanten neuen Südstrandes am Binnensee und der im Zusammenhang damit vorgesehenen Grünfläche mit Promenadencharakter parallel zur Straße Steinwarder ist die Ausweisung von einer Sondergebietsfläche "SO Strandversorgung" vorgesehen. Sie soll die Entwicklung eines kleinflächigen Versorgungsbereiches mit gastronomischen Angeboten und Verkauf von Strandbedarf ermöglichen.

Die baulichen Anlagen sollen eingeschossig ausgebildet werden. Die Grundflächen sollen inkl. Toiletten und Außenterrassenflächen eine Größe von maximal 100 qm nicht überschreiten.

Das Sondergebiet "SO Strandversorgung" am Südstrand liegt innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens zum Binnensee. Es wurde ein Antrag auf In-Aussicht-Stellung einer Ausnahme von den Verboten des § 35 LNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt und damit begründet, dass die Planung kleine bauliche Anlagen vorsieht, die der Versorgung von Badegästen und Wassersportlern dienen, und damit die Ausnahmegründe gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 3 LNatSchG erfüllt. Die In-Aussicht-Stellung der Ausnahme liegt mit Schreiben vom 13.02.2009 vor.

Sondergebiet "SO Sportboothafen, Stellplätze"
(Projekt 9: Jachthafenstellplätze)
Im Bereich der ehemaligen Aufspülfläche auf dem Steinwarder westlich des geplanten Hotelstandortes ist die Ausweisung einer Sondergebietsfläche "SO Sportboothafen, Stellplätze" vorgesehen. Das Gebiet dient der Neuorganisation der den Bootsliegeplätzen zugeordneten Stellplätze und wird benötigt, weil die derzeit als Jachthafenstellplätze genutzten Flächen unmittelbar an der Hafenpromenade im Zuge der Überplanung des Hafenumfeldes für höherwertige Nutzungen (Ferienhäuser, Ferienwohnungen, Einzelhandel, Gastronomie) aufgegeben werden. Die vorgesehene Fläche bietet den Vorteil, in relativer Nähe zum Jachthafen und damit zu den Bootsliegeplätzen zu liegen.

Die hierfür erforderliche Überplanung eines als Wald einzustufenden Gehölzbestandes auf der Aufspülungsfläche wird als notwendig erachtet, weil ein alternativer Standort in der Nähe des Jachthafens nicht zur Verfügung steht. Ein öffentliches Interesse für die Ausweisung besteht, weil die Stadt Heiligenhafen für die Jachthafen-Bootsliegeplätze aufgrund der Bestimmungen des Stellplatzerlasses ein entsprechendes Stellplatzangebot nachweisen muss.

Für den mit 5 Sternen klassifizierten Jachthafen von Heiligenhafen, der eine wichtige Tourismussparte der Stadt Heiligenhafen bedient, ist dabei von hoher Bedeutung, der Gästegruppe der Jachthafenlieger weiterhin Stellplätze in der Nähe des Hafens anbieten zu können. Hiermit können Attraktivität und Funktionsfähigkeit des Jachthafens weiterhin gewährleistet werden. Ein öffentliches Interesse für die Ausweisung besteht aufgrund der Bedeutung des Jachthafens

und der im Zusammenhang damit agierenden Betriebe als Wirtschafts- und Tourismusfaktor für die Stadt Heiligenhafen.

Nach Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Eutin ist für die Umwandlung der Waldfläche eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2 vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan hält hierfür potentiell geeignete Ausweisungen bereit, bspw. sind Flächen für Waldentwicklung im Bereich Am Wachtelberg nördlich der Bundesautobahn dargestellt, so dass eine Ersatzaufforstung prinzipiell möglich ist. Die Prüfung der realen Flächenverfügbarkeit, Detaillierung der notwendigen Maßnahmen und Zuordnung zu den Eingriffen bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Der Gewässerschutzstreifen kann im Sondergebiet "SO Sportboothafen, Stellplätze" nach der Herstellung des Südstrandes eingehalten werden. Sollte das Projekt vor der Strandherstellung umgesetzt werden, wurde die Ausnahmefähigkeit von den Regelungen des § 35 LNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 13.02.2009 in Aussicht gestellt.

Sonderbaufläche "S Kur und Erholung"
(Projekt 18: Bauliche Reservefläche)
Im Bereich der ehemaligen Aufspülfläche auf dem Steinwarder wird zwischen dem geplanten westlichen Hotelstandort und der Fischerrinne eine Sonderbaufläche "S Kur und Erholung" als bauliche Reservefläche ausgewiesen. Die Fläche soll für eine ergänzende Nutzung in der Zukunft im Zusammenhang mit dem geplanten "Marina-Resort Heiligenhafen" vorgemerkt werden.

Im Rahmen einer Detaillierung dieser Planung zu gegebenem Zeitpunkt sind dann mit der Landesplanungsbehörde erneut Abstimmungen bezüglich der Spezifizierung der möglichen Nutzungsart und des Nutzungsmaßes zu treffen.

Die Sonderbaufläche "S Kur und Erholung" überlagert teilweise gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope. Diese Biotope sollen nicht überbaut, sondern als Grundstücksfreiflächen erhalten werden. Aufgrund der Größe des Areals sind derartige Vermeidungsmöglichkeiten gegeben und können auf den nachfolgenden Planungsstufen präzisiert werden. Auf die Antragstellung auf In-Aussicht-Stellung einer Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde kann daher verzichtet werden.

Der Gewässerschutzstreifen kann für die Sonderbaufläche "S Kur und Erholung" nach der Herstellung des Südstrandes eingehalten werden. Sollte das Projekt vor der Strandherstellung planungsrechtlich präzisiert und umgesetzt werden, bestehen aufgrund der Größe des Areals Vermeidungsmöglichkeiten der Art, dass bauliche Anlagen nur außerhalb des Schutzstreifens geplant und errichtet werden. Ggf. sind im Rahmen der erforderlichen verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Anträge auf "In-Aussicht-Stellung der Ausnahmefähigkeit" von den Regelungen des § 35 LNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Die Überplanung eines als Wald einzustufenden Gehölzbestandes wird als notwendig erachtet, weil ein alternativer Reservestandort für in der Zukunft zu ergänzende Nutzungen im Zusammenhang mit dem geplanten "Marina-Resort

Heiligenhafen" nicht zur Verfügung steht. Das öffentliche Interesse für die Ausweisung ist im Rahmen vertiefender Planungen nachzuweisen.

Nach Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Eutin ist für die Umwandlung von Waldfläche im Geltungsbereich eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2 vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan hält hierfür potentiell geeignete Ausweisungen bereit, bspw. sind Flächen für Waldentwicklung im Bereich Am Wachtelberg nördlich der Bundesautobahn dargestellt, so dass eine Ersatzaufforstung prinzipiell möglich ist. Die Prüfung der realen Flächenverfügbarkeit, Detaillierung der notwendigen Maßnahmen und Zuordnung zu den Eingriffen bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

8.2 Verkehr

Die Erschließung ist im Plangebiet der 27. Änderung des FNP über die Straßen Steinwarder, Graswarder, Am Jachthafen und Am Strande gegeben.

Der vorhandene öffentliche Parkplatz im Kreuzungsbereich der Straßen Steinwarder und Kiekut wird als Verkehrsfläche mit der Konkretisierung "Ruhender Verkehr" dargestellt.

Gleichzeitig besteht aufgrund der Inanspruchnahme des öffentlichen Parkplatzes in der Nähe des Ostseestrandes nördlich des Gillhus für andere Planungsziele die Notwendigkeit, einen Ersatzparkplatz für die Öffentlichkeit in der Nähe des Ostseestrandes vorzusehen (Projekt 12). Hierfür erfolgt die Ausweisung einer Verkehrsfläche mit der Konkretisierung "Ruhender Verkehr" im Bereich der ehemaligen Aufspülfläche auf dem Steinwarder westlich der neu ausgewiesenen Stellplätze für den Sportboothafen.

Der Gewässerschutzstreifen kann durch den öffentlichen Parkplatz nach der Herstellung des Südstrandes eingehalten werden. Sollte das Projekt vor der Strandherstellung umgesetzt werden, ist im Rahmen der erforderlichen Vorhabensplanung ein entsprechender Antrag auf "Ausnahmefähigkeit" von den Regelungen des § 35 LNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Eine entsprechende Ausnahmefähigkeit wurde bereits für die Anlage der Stellplätze des Sportboothafens in diesem Bereich zuerkannt.

Die erforderliche Überplanung eines als Wald einzustufenden Gehölzbestandes auf der Aufspülungsfläche wird als notwendig erachtet, weil ein alternativer Standort in der Nähe des Ostseestrandes nicht zur Verfügung steht. Ein öffentliches Interesse für die Ausweisung besteht, weil die Stadt Heiligenhafen ihren Badegästen ein Parkplatzangebot in der Nähe des Strandes anbieten muss, um weiterhin als attraktiver Tourismusstandort zu gelten.

Nach Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Eutin ist für die Umwandlung der Waldfläche eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2 vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan hält hierfür potentiell geeignete Ausweisungen bereit, bspw. sind Flächen für Waldentwicklung im Bereich Am Wach-

telberg nördlich der Bundesautobahn dargestellt, so dass eine Ersatzaufforstung prinzipiell möglich ist. Die Prüfung der realen Flächenverfügbarkeit, Detaillierung der notwendigen Maßnahmen und Zuordnung zu den Eingriffen bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

8.3 Ver- und Entsorgung

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans befinden sich bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Stromleitungen, Trafostationen, Wasserversorgungsleitungen und eine Schmutzwasserdruckleitung. Prinzipiell ist eine Versorgung und Entsorgung im Plangebiet damit möglich.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage Lütjenbrode zugeführt. Nach Rücksprache mit dem für die Kläranlage Lütjenbrode zuständigen Zweckverband Ostholstein (ZVO) sind die Kapazitäten der Kläranlage ausreichend, zusätzliche Einträge aus den Entwicklungsabsichten der 27. Änderung des FNP der Stadt Heiligenhafen aufzunehmen.

Die Lage der vorhandenen Schmutzwasserdruckleitung im Bereich der Straße Steinwarder wird im Plan gekennzeichnet.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bleibt zu prüfen, inwieweit die vorhandenen Leitungen noch Kapazitäten haben, die Versorgung und Entsorgung der geplanten zusätzlichen Baugebiete zu gewährleisten oder ob neue Versorgungs-/ Entsorgungsleitungen erforderlich sind.

Der im Plangebiet im Bestand vorhandene Seegraslagerplatz entfällt in der aktuellen Entwurfsfassung zur 27. Änderung des FNP zugunsten einer hochwertigen Hotelnutzung. Die Seegraslagerung soll künftig an anderer Stelle im Gemeindegebiet in geschlossenen Containern erfolgen, die regelmäßig abgefahren werden.

8.4 Grünflächen

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans weist die bestehenden Grünanlagen im Bereich Dünenpark entsprechend der vorhandenen Nutzungen als Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz aus.

Weiterhin werden Flächen zwischen der Strandpromenade und den geplanten Sondergebieten sowie teilweise auch Streifen mit Abstands- und Abschirmungsfunktion zwischen den verschiedenen Sondergebieten und Verkehrsflächen als Grünflächen ausgewiesen. Dadurch wird ein begleitendes System an Grün- und Erholungsflächen zu der touristisch wichtigen Haupterlebniszone der Strandpromenade gesichert.

Parallel zum neu geplanten Südstrand am Binnensee ist eine Grünfläche für die Entwicklung einer Promenade ausgewiesen. Dadurch kann am Nordufer des Binnensees parallel zur Straße Steinwarder eine starke Aufwertung und Entwicklung als Erholungszone erfolgen.

Die Strandflächen an der Ostsee und der geplante, südexponierte und windgeschützte Südstrand am Binnensee (Projekt 14) werden als Strand dargestellt. Die Flächen haben eine sehr hohe Bedeutung als Erholungsflächen bzw. werden diese in Zukunft übernehmen.

Die Aufspülung des Südstrandes am Binnensee ist in Form einer Grünfläche mit der Konkretisierung Entwicklung einer naturnahen Uferzone bereits im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Grünflächen bieten auch ein Flächenpotential für die Durchführung von Aufwertungsmaßnahmen, bspw. durch Anpflanzungen, und stellen damit auch ein Potential für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dar. Die Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlichenfalls zu präzisieren.

8.5 Wasserflächen

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans weist die im Gemarkungsbereich der Stadt Heiligenhafen am Rand des Planänderungsgebietes liegenden Wasserflächen des Binnensees und des Jachthafens als Wasserflächen aus.

Für die Wasserflächen des Jachthafens wird die vorhandene Nutzung "Steganlagen Sportboothafen" als besonderer Nutzungszweck dargestellt.

Südöstlich der Einfahrt und Mole zum Jachthafen wird eine Wasserfläche östlich der Hafenspitze, die zum ausgewiesenen öffentlichen Hafengebiet der Stadt Heiligenhafen gehört, mit dem besonderen Nutzungszweck "Steganlagen Sportboothafen, Traditionshafen" belegt. Hier soll eine Erweiterung des Jachthafenangebotes um Oldtimer-Liegeplätze bzw. einen Museumshafen erfolgen (Projekt 4).

8.6 Flächen für Aufschüttungen

Für die Entwicklung des Südstrandes am Binnensee und der straßenbegleitenden Promenade sind Sandaufspülungen notwendig. Daher wird der Bereich als Fläche für Aufschüttungen gekennzeichnet. Die Darstellung als Fläche für Aufschüttungen besteht auch schon im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die naturnahe Uferzone am Binnensee.

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

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans stellt die im Plangebiet vorhandenen, höherwertigen Biotope und Biotopstrukturen wie Küstendünen, Strandseen, Salzwiesen, Brackwasserröhrichte, Röhrichte und Sandbänke sowie einige Laubgehölzflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar.

Damit werden diese bedeutenden Biotopstrukturen im Bereich des Steinwarders gesichert und sollen, bspw. durch sinnvolle Aufwertungsmaßnahmen, auch wei-

terentwickelt werden. Derartige Aufwertungsmaßnahmen stellen auch ein Potential für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dar. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlichenfalls zu präzisieren.

8.8 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG
Gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz und ergänzend § 21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatschG) sind bestimmte Biotope unter besonderen Schutz gestellt und dürfen nicht beseitigt, beschädigt, erheblich beeinträchtigt oder in ihrem charakteristischen Zustand verändert werden.

Die nach Abstimmung mit dem Landesamt für Natur und Umwelt (LANU) im Plangebiet zu beachtenden gesetzlich geschützten Biotope werden nachrichtlich gekennzeichnet.

Gewässerschutzstreifen gemäß § 35 LNatSchG
Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans übernimmt nachrichtlich den gemäß § 35 LNatSchG an Gewässern im Außenbereich zu beachtenden Gewässerschutzstreifen.

In der Planzeichnung wird der Gewässerschutzstreifen im Außenbereich entlang des Ostseestrandes in einer Breite von 100 m ab der Küstenlinie und im Bereich des Binnensees in einer Breite von 50 m dargestellt. Ausgenommen werden Flächen, die durch rechtskräftige Bebauungspläne belegt sind und damit nicht zum Außenbereich gehören.

Überschwemmungsgebiet
Das gesamte Plangebiet liegt aufgrund des vorhandenen Geländeniveaus zwischen etwa +1,00 m NN und +2,00 m NN mit Hochpunkten auf den Dünenkämmen von +3,50 m NN im hochwassergefährdeten Bereich von NN +3,50 m (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landesschutzdeiche) und kann bei Hochwasserereignissen überflutet werden. Der Wasserstand der Ostsee kann unter Berücksichtigung des säkularen Meerwasseranstieges auch höher eintreten. Deshalb wird der gesamte Geltungsbereich nachrichtlich als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet.

Um der Gefahr durch Küstenhochwasser Rechnung zu tragen, sind folgende Hinweise auf nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zu beachten:

- Gründungen sollten erosionssicher gegen Unterspülung ausgebildet werden.
- Die Oberkanten von Erdgeschossfußböden sollten nicht unterhalb von NN +3,50 m angelegt werden um sicher zu stellen, dass Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen nur oberhalb von NN +3,50 m liegen. Damit soll sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 BauGB erfüllt sind.
- In dem Sinne sollte auch eine Nutzung von Kellern, soweit unterhalb von +3,50 m NN liegend, ausgeschlossen werden.

- Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner und Gäste durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Zum Gefährdungsausgleich bei Unterschreitung der Höhe von NN +3,50 m werden beispielhaft folgende Regelungen vorgeschlagen:

- Entsprechende Vorgaben für Sockel,- Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte etc.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien etc.).
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc. oder Möglichkeiten zur Flutung.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen.
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern.
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke etc.).
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NN +3,00 m.
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden etc.
- Errichtung von Gebäuden auf Warfen.

In Fällen der Überflutung können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz besteht nicht. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

Anlagen an Bundeswasserstraße

Auf nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen sind folgende Hinweise zu Anlage an Bundeswasserstraßen zu beachten:
Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Buhnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 WaStrG weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampfniederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Das im Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplans liegende Oberfeuer des Richtfeuers "Warder" darf in seiner Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Archäologisches Interessengebiet

Der Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen ist archäologisches Interessengebiet. Schon in sehr früher Zeit wurde dieser Küstenbereich mit heutigem Binnensee und Uferwall besiedelt, wie eine Vielzahl an neolithischen Funden und Fundplätzen, eingetragen in die archäologische Landesaufnahme, belegen. Es ist im gesamten Küsten- und Binnenseebereich mit archäologischen Fundplätzen zu rechnen.

Zudem ist Heiligenhafen eine mittelalterlich gegründete Stadt, sodass auch insbesondere im heutigen Hafenbereich und Binnenseebereich noch mit Resten von älteren Hafenanlagen zu rechnen ist.

Voraussichtlich werden archäologische Untersuchungen notwendig sein, die die Betroffenheiten der Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der Bauplanung feststellen und ggf. sind archäologische Denkmäler zu sichern und zu bergen. Aus der vorbereitenden Bauleitplanung des FNP ergibt sich allerdings noch kein realer Untersuchungsaufwand.

Die archäologischen Untersuchungen können nur dort erfolgen, wo Eingriffe in den Boden oder in den Wasserbereich vorgesehen sind, d.h. bei der Realisierung von Vorhaben aufgrund von Bebauungsplänen, Baugenehmigungen oder anderen Genehmigungsverfahren. Aufgrund dessen ist das Archäologische Landesamt frühzeitig mit den Bauplanungen zu beteiligen, so dass die Untersuchungen ebenfalls möglichst frühzeitig erfolgen können und der Planungsträger Planungssicherheit erlangt.

Bei der Umsetzung von Vorhaben mit Eingriffen in den Boden, sowohl an Land als auch im Wasser, ist das Archäologische Landesamt im Vorwege zu beteiligen, damit geprüft werden kann, ob das einzelne Vorhaben mit Beeinträchtigungen in archäologische Kulturdenkmale einhergeht.

9. Umweltbericht

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, in dem entsprechend dem Stand des Verfahrens die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht ergeben sich aus der Anlage im BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

9.1 Einleitung

9.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 27. Flächennutzungsplan-Änderung

9.1.1.1 Ziele und Darstellungen des Bauleitplans (FNP)

Die Ziele und Inhalte der 27. Änderung des Flächennutzungsplans sind in den Kapiteln 1.2 und 6. umfassend dargestellt worden.

9.1.1.2 Angaben zum Standort

Bezüglich der Angaben zum Standort wird auf die Kapitel 1.3, 3.1 und 3.3 verwiesen.

9.1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Kapitel 7 beinhaltet das Entwicklungskonzept zum Hafenumfeld mit den derzeit auf der Ebene des Flächennutzungsplans möglichen Angaben zum Umfang der verschiedenen Vorhaben und zum Bedarf an Grund und Boden (vgl. Tab. 2). Die Flächengrößen zu den Baugebieten stellen Bruttoangaben dar und beinhalten Bebauungs-, Erschließungs- und Freiflächen. Das Maß der baulichen Nutzung kann erst auf der folgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung präzisiert werden.

9.1.1.4 Projektwirkungen

Folgende Projektwirkungen, die sich aus den Ausweisungen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans ableiten lassen, sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Sie werden an dieser Stelle allgemein beschrieben und im Kapitel 9.2 schutzgutbezogen im Verhältnis zu vorhandenen Vorbelastungen bzw. Empfindlichkeiten für die einzelnen Projekte bewertet und hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Erheblichkeit eingeschätzt. Der besseren Übersichtlichkeit erfolgt diese Beurteilung in Kapitel 9.2 in tabellarischer Kurzform.

Der Flächennutzungsplan bereitet zusätzliche Bodenversiegelungen durch Bebauung und Flächeninanspruchnahme für Erschließung und ruhenden Verkehr vor. Bei der Herstellung des Südstrandes wird es zu Bodenauftrag/Aufspülung kommen. Auch im Bereich der geplanten Hotelstandorte auf dem Steinwarder oder der Ferienhausstandorte am Jachthafen kann es potentiell zu Bodenaufträ-

gen kommen, wenn die Grundstücke möglicherweise zur Verbesserung des Hochwasserschutzes im Niveau angehoben werden. Im Bereich der Jachthafenmole Ost ist der Gewässergrund zu vertiefen und damit mit Bodenabtrag zu rechnen.

Die zusätzliche Bodenversiegelung wird einen veränderten Abfluss von Niederschlagswasser nach sich ziehen und kann sich negativ auf den Wasserhaushalt auswirken. Bau- und betriebsbedingt besteht die Gefahr der Verschmutzung von Grundwasser oder Oberflächengewässern durch Schadstoffeinträge. Hier sind insbesondere potentielle Störfälle bei Hochwasserereignissen zu beachten.

Verschlechterungen des Lokalklimas aufgrund der Zunahme von Bebauung und Versiegelung wie auch Luftschadstoffemissionen als zusätzliche, erhebliche Belastungsquellen für das örtliche Klima und die Lufthygiene sind als Projektwirkungen nicht erkennbar.

Die Planungen bereiten Verluste und Veränderungen von Biotopen vor und können sich damit auf Lebensräume von Tieren und Pflanzen auswirken. Gleichzeitig sind auch neue Anpflanzungen in den Baugebieten zu erwarten, wodurch Ersatzbiotopstrukturen entstehen, die den vorhandenen und durch Beeinträchtigungen betroffenen Strukturen hinsichtlich Artenspektrum und Lebensraumeignung teilweise entsprechen.

Weitere Beeinträchtigungen vorhandener Artenbestände im Plangebiet können durch Störreize wie Licht, Lärm, Beunruhigung, u.ä. auftreten, die sich aus der Zunahme touristischer Nutzungen ergeben. Diese Wirkungen sind im Verhältnis zu den bereits bestehenden Störungen durch Fußgänger, Radfahrer, Badebetrieb, Verkehrsaufkommen, Schiffsbewegungen u.ä. zu bewerten.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes sind deutliche Umgestaltungen und Veränderungen zu erwarten. Im Plangebiet wirkt sich vor allem die bauliche Überformung des bislang noch weitgehend landschaftlich geprägten östlichen Steinwarders aus. Der Flächennutzungsplan entwickelt in diesem Zusammenhang erste Vorgaben zur Höhenentwicklung der Bebauung. Gleichzeitig sind mit den baulichen Nutzungen auch Neugestaltungen der Freiflächen zu erwarten, die eine Neugestaltung des Landschaftsbildes erwarten lassen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Gesamtbereich aufgrund dessen Bedeutung als archäologisches Interessensgebiet möglich.

In Bezug auf die vorhandenen Wohn- und Wohnumfeldfunktionen im Plangebiet sowie den daran anschließenden Bereichen der Altstadt (Mischgebiet) und des Hafengebietes südlich des Kommunalhafens (SO Hafen) sind keine nachteiligen Projektwirkungen aus den geplanten Baugebietsausweisungen erkennbar. Die Sondergebietsflächen Sportboothafen und Hafen werden zugunsten anderer Sondergebietsflächen, die der Erweiterung zu einem maritimen und touristischen Schwerpunktbereich dienen, verkleinert. Betriebsbedingt zu erwartende Auswirkungen wie Schadstoffemissionen aus Verkehr und Heizungsanlagen, Lärmbelastungen aus nutzungsbedingtem zusätzlichem Verkehr, Abwassermengen oder Abfallaufkommen werden sich erhöhen. Davon sind jedoch absehbar keine vorhandenen Wohngebiete betroffen und im Hinblick auf vorhandene Erholungsfunktionen im Bereich des östlichen Steinwarders sind diese Auswirkungen im Verhältnis zu den vorhandenen Vorbelastungen zu gewichten. Ge-

ruchsemissionen oder Erschütterungen sind als Projektwirkungen nicht erkennbar.

Eine Veränderung der Nutzbarkeit vorhandener Erholungsflächen wie Strand, Strandpromenade, Jachthafenpromenade oder Dünenpark ist nur kleinflächig im Bereich der Seebrücke zu erwarten. Eine Verschlechterung ist nicht zu erkennen. Dies hängt vor allem auch damit zusammen, dass große Areale, die nun baulich überplant werden, bislang einer Erholungsnutzung gar nicht zugänglich sind.

Mit der Qualifizierung und Erweiterung des Übernachtungsangebotes wie auch anderer touristischer Angebote wird umgekehrt aber das Erholungs- und Freizeitangebot für die Menschen deutlich verbessert.

9.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Flächennutzungsplan

Bei der Ausarbeitung des Flächennutzungsplans sind sowohl Fachgesetze als auch auf der Grundlage von Fachgesetzen ausgearbeitete Planungen zu berücksichtigen.

9.1.2.1 Fachgesetze

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

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

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Eu-

ropäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Als ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz dient § 1a Abs. 2 BauGB:

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (...)".

Von Bedeutung sind weiterhin die Vorschriften des Sechsten Abschnitts des Wasserhaushaltsgesetzes zum Hochwasserschutz (§§ 72 ff. WHG), die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN +3,50 m (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Hochwasserschutzanlagen an der Ostsee).

Die Umsetzung der im BauGB und auch BNatSchG/LNatSchG genannten Ziele wird durch entsprechende Fachgesetze (z.B. BImSchG, BBodSchG, WHG bzw. LWG), Verordnungen, Richtlinien u.a. flankiert.

9.1.2.2 Fachplanungen

An Planungen mit flächenbezogenen Darstellungen, die bei der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind, können für Heiligenhafen angeführt werden:

- Europäisches Schutzgebietsnetz Natura 2000
- Landesraumordnungsplan 1998 und Teilfortschreibung 2004
- Landschaftsprogramm 1999
- Regionalplan für den Planungsraum II, 2004
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II, 2003
- Naturschutzgebiet
- Küsten-Überschwemmungsgebiet
- Gesetzlich geschützte Biotope
- Geotope

Relevante umweltbezogene Aussagen werden insbesondere auf den Planungsebenen des Regionalplans und des Landschaftsrahmenplans getroffen (vgl. Kap. 4.1.2 und Kap. 5.1.1).

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Darauf aufbauend werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen beschrieben.

Das Plangebiet umfasst den östlichen Teil des Steinwarders, den Übergang zum Graswarder und die Flächen zwischen Jachthafen und Kommunalhafen südlich der Steinwarderdammbrücke. Die Daten werden für diesen Bereich zusammengestellt.

9.2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

9.2.1.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Im Geltungsbereich der 27. Flächennutzungsplan-Änderung sowie in dessen näherer Umgebung befinden sich Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, die zum Netz "Natura 2000" gehören (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete).

(SAC) "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (DE 1631 - 392)
Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (SAC) "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (Gebiets-Nr.: DE 1631 - 392) nimmt eine Fläche von ca. 62.110 ha ein. Das Gebiet wurde für die Erhaltung folgender Lebensraumtypen (FFH-LRT) des Anhangs I und folgender Art des Anhangs II der FFH-Richtlinie (FFH-RL) ausgewiesen:

- 1110 Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser,
- 1160 Flache große Meeresarme und –buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen),
- 1170 Riffe sowie
- 1351 Schweinswal (Phocoena phocoena).

Das Gebiet dient der Erhaltung des bedeutendsten Teiles des größten zusammenhängenden Flachwassergebietes der westlichen Ostsee um Fehmarn mit Vorkommen des Schweinswales und der Erhaltung des größten Ostseeriffs Schleswig-Holsteins mit ursprünglichen, artenreichen strömungsexponierten Steinriffen, die sich bis in die deutsche ausschließliche Wirtschaftszone (AWZ) erstrecken, in seiner störungsfreien, natürlichen, dynamischen Entwicklung. Ebenfalls zu erhalten sind die extremen Umlagerungen und überwiegend freiliegenden Sande des Flügger Sandes mit einem vielgestaltigen Benthal u.a. als Rastgebiet von Meeresenten.

Vor Heiligenhafen umfasst das SAC-Gebiet die Wasserflächen der Ostsee vor dem Stein- und Graswarder (vgl. Kapitel 5.1.2, Abbildung 9).

Sandbänke und Riffe im Sinne der Definition in BfN (1998) sind im unmittelbaren Einflussbereich der Teilprojekte der 27. Änderung des FNP nicht vorhanden. Hinsichtlich der küstennahen Flachwasserzonen ist festzuhalten, dass sich der Bereich von Heiligenhafen in einem Strömungsfeld mit stärkerem Sedimenttransport befindet, wodurch mit ständigen Materialumlagerungen zu rechnen ist. Der strandnahe Flachwasserbereich ist durch die starke touristische Nutzung von Badegästen gekennzeichnet.

Der Schweinswal tritt im gesamten FFH-Gebiet "Meeresgebiet der östlichen Kieler Buch" mit einer Gesamtgröße von 62.110 ha nach dem Standard-Datenbogen nur vereinzelt auf. In der Mecklenburger Bucht wurden bisher in den Monaten April und Mai geringe Individuendichten (DEUTSCHES MEERESMUSEUM 2004) des Schweinswals beobachtet. Nach TEILMANN ET AL. (2004) ist der Schweinswal in den ufernahen Bereichen um Fehmarn generell nur durch wenige Nachweise bisher belegt. SCHEIDAT ET AL. (2003) kommen zu ähnlichen Ergebnissen, so dass davon auszugehen ist, dass das Meeresgebiet vor Heiligenhafen nur zu den gelegentlich vom Schweinswal genutzten Gebieten gehört.

(SAC) "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel" (DE 1631 - 393)

Das Europäische Schutzgebiet (SAC) "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel" (Gebiets-Nr.: DE 1631 - 393) nimmt eine Fläche von ca. 315 ha ein. In Heiligenhafen umfasst das SAC-Gebiet die Strand- und Dünenflächen des Steinwarders sowie die Strand-, Dünen-, Salzwiesen- und Lagunenflächen des Graswarders einschließlich der innerhalb des NSG Graswarder liegenden Wasserflächen der südlich gelegenen Ostseebucht bis zur Fahrrinne (vgl. Kapitel 5.1.2, Abbildung 9).

Das Gebiet wurde für die Erhaltung folgender Lebensraumtypen des Anhangs I und der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie ausgewiesen:

- 1150 Lagunen des Küstenraumes (Strandseen),
- 1210 Einjährige Spülsäume,
- 1220 Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände,
- 1230 Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation,
- 1310 Pioniervegetation mit Salicornia und anderen einjährigen Arten auf Schlamm und Sand (Quellerwatt),
- 1330 Atlantische Salzwiesen (Glauco-Puccinellietalia maritimae),
- 2110 Primärdünen,
- 2120 Weißdünen mit Strandhafer Ammophila arenaria,
- 2130 Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen) sowie
- 1188 Rotbauchunke (Bombina bombina) und Zauneidechse (Lacerta agilis).

Das Gebiet dient der Erhaltung der abwechslungsreichen Küstenlandschaft der Ostsee mit artenreicher Steilküste bei Johannistal, der Strandseeniederung mit typischen Abfolgen von Lebensraumtypen der Eichholzniederung sowie des für Schleswig-Holstein einzigartigen Strandwallfächers des Graswarders.

Im Bereich des Steinwarders umfasst das Gebiet die Dünen und den Strand nördlich der Strandpromenade. Der Graswarder liegt vollständig im Gebiet, ein-

geschlossen sind auch randliche Wasserflächen der südlich liegenden Ostseebucht (bis zur NSG-Grenze, d.h. bis zur Fahrrinne).

Strandseen sind im Geltungsbereich der 27. Änderung des FNP nicht vorhanden. Ein während einer 2006 durchgeführten Biotoptypenkartierung im Bereich des Strandes dokumentierter Strandsee ist durch Sandumlagerungen so weit verschüttet, dass er gegenwärtig nicht mehr wasserführend ist und dementsprechend nicht dem FFH-LRT 1150 entspricht.

Im Bereich des Badestrandes von Heiligenhafen sind gegenwärtig keine der folgenden FFH-LRT (1210 Einjährige Spülsäume, 1220 Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände, 1230 Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation) ausgebildet und bei weiterhin anhaltender Badenutzung – einschließlich der dazugehörenden Strandreinigung – auch langfristig nicht zu erwarten oder zu entwickeln.

Auch die FFH-LRT 1310 Pioniervegetation mit Salicornia und anderen einjährigen Arten auf Schlamm und Sand (Quellerwatt) sowie 1330 Atlantische Salzwiesen sind im potentiell durch Wirkungen von Teilprojekten der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen beeinträchtigten Teil des SAC-Gebietes "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel" nicht vorhanden.

Daher kann eine weitergehende Betrachtung möglicher Beeinträchtigungen dieser Lebensraumtypen weiter unten entfallen.

Die Rotbauchunke wurde im Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen bei der Kartierung im Jahr 2006 nicht beobachtet. Da es sich um eine leicht zu erfassende Art handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die Art im potentiell durch Wirkungen der Teilprojekte des FNP betroffenen Bereich des SAC-Gebietes "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel" nicht ansässig ist.

Geeignete Reproduktionsgewässer ohne Fischbesatz und Wasservogelbesuch sind weder innerhalb noch in einem relevanten Umfeld des Geltungsbereichs der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen vorhanden. Eine weitergehende Betrachtung der Art entfällt dementsprechend. Eine Beeinträchtigung der Rotbauchunke durch die Planung ist auszuschließen.

Im Verlauf der Kartierungen konnten keine Hinweise auf das Vorhandensein der Zauneidechse im Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen und den Küstendünen des westlichen Graswarders und des Steinwarders gewonnen werden. Prinzipiell stellen die für den Küstenschutz abgezäunten Dünenbereiche geeignete Lebensräume der Zauneidechse dar. Sollten im Bereich der Dünenbereiche real Zauneidechsen siedeln, fällt die Individuenzahl gegenwärtig unter die Nachweisgrenze. Diese Vermutung wird durch die Angabe des Standard-Datenbogens bestätigt, in dem 10 Individuen für das gesamte FFH-Gebiet mit 315 ha angegeben sind. Die genannte Anzahl von Zauneidechsen im SAC-Gebiet dokumentiert eine äußerst geringe Siedlungsdichte.

(SPA) "Östliche Kieler Bucht" (DE 1530 - 491)

Das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) "Östliche Kieler Bucht" (Gebiets-Nr.: DE 1530 - 491) nimmt eine Fläche von ca. 74.690 ha ein. Vor Heiligenhafen umfasst das SAC-Gebiet die Wasserflächen der Ostsee vor dem Stein- und Graswarder, sowie die Landflächen des Graswarders. Ausgenommen ist ein Badestreifen von etwa 50 - 100 m Breite parallel zur Uferlinie der Ostsee (vgl. Kapitel 5.1.2, Abbildung 10).

Zweck der Unterschutzstellung von Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA) ist es, die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der wertbestimmenden Vogelarten und ihrer Lebensräume auf Dauer zu gewährleisten. Hierzu gehört auch die Erhaltung und Optimierung von Lebensraumbedingungen (Brutplätzen, Nahrungsplätzen, Balzplätzen, Schlafplätzen) der Zielarten des Vogelschutzgebietes.

Ein weiteres Schutzziel sind die Erhaltung und Optimierung von Bedingungen, die es den wandernden bzw. umherstreifenden Zielarten des Vogelschutzgebietes ermöglichen, das Gebiet während ihrer jahreszeitlich bedingten Wanderungen in größtmöglicher Anzahl, Ausdehnung und Dauer zur Nahrungsaufnahme und zum Ruhen und Schlafen zu nutzen.

Als zu erhaltende Arten bzw. Artengruppen für das SPA "Östliche Kieler Bucht" werden genannt:

Küstenvögel der Ostsee mit Kontaktlebensraum Strand, wie
- Löffelente, Schnatterente, Tafelente, Reiherente, Schellente, Eisente, Trauerente, Blässgans, Graugans, Bergente, Mittelsäger, Eiderente, Säbelschnäbler, Zwerg-, Fluss- und Küstenseeschwalbe

Arten des Offenlandes vor allem Feuchtgrünland, Niedermoor, Salzwiesen, wie
- Knäkente, Trauerseeschwalbe, Bekassine, Goldregenpfeifer, Rotschenkel und Kiebitz

Arten der Seen, Teiche und Kleingewässer, wie
- Rohrdommel, Singschwan, Zwergsäger, Kolbenente

Arten der (Land-)Röhrichte, Weidengebüsche und Hochstauden, wie
- Schilfrohrsänger, Rohrweihe, Tüpfelsumpfhuhn

Arten der Laub-, Misch und Bruchwälder, wie
- Seeadler

Tabelle 3 weist die Zielarten für das SPA "Östliche Kieler Bucht" gemäß Standard-Datenbogen aus.

Tabelle 3: Zielarten des Besonderen Schutzgebietes (SPA) "Östliche Kieler Bucht" (Gebiets-Nr. DE 1530-491)

wissenschaftlicher Name	deutscher Name	Gefährdung / Schutz
Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie		
Acrocephalus schoenobaenus	Schilfrohrsänger	SH 2, BRD 2, RLO 2, BASV-S
Alauda arvensis	Feldlerche	SH 3, BRD V
Anas clypeata	Löffelente	RLO 3, EG338
Anas querquedula	Knäkente	SH 1, BRD 2, RLO 2, EG338
Anas strepera	Schnatterente	-
Anser albifrons	Bläßgans	-
Anser anser	Graugans	-
Anthus pratensis	Wiesenpieper	SH 3
Aythya ferina	Tafelente	-
Aythya fuligula	Reiherente	-
Aythya marila	Bergente	BRD R, RLO 1
Botaurus stellaris	Rohrdommel	SH 3, BRD 1, BASV-S, EG, RLO 2
Branta leucopsis	Weißwangengans	SH R, BRD R, EG
Bucephala clangula	Schellente	RLO 2
Charadrius hiaticula	Sandregenpfeifer	SH V, BRD 2, RLO 3, BASV-S
Chlidonias niger	Trauerseeschwalbe	BRD 1, BASV-S, EG, RLO 1
Circus aeruginosus	Rohrweihe	EG, RLO 3, EG338
Clangula hyemalis	Eisente	-
Cygnus cygnus	Singschwan	BASV-S, EG
Gallinago gallinago	Bekassine	SH 2, BRD 1, RLO 1, BASV-S
Haliaetus albicilla	Seeadler	SH 3, EG, RLO 2, EG338
Melanitta nigra	Trauerente	-
Mergus albellus	Zwergsäger	EG
Mergus serrator	Mittelsäger	SH 3, BRD 2, RLO 3
Motacilla flava	Schafstelze	SH 3, BRD V
Netta rufina	Kolbenente	SH 3, BRD 2, RLO 2
Pluvialis apricaria	Goldregenpfeifer	SH 0, BRD 1, BASV-S, EG
Porzana porzana	Tüpfelsumpfhuhn	SH 3, BRD 1, BASV-S, EG, RLO 2
Recurvirostra avosetta	Säbelschnäbler	BASV-S, EG, RLO 3
Somateria mollissima	Eiderente	SH 3, BRD V, RLO P
Sterna albifrons	Zwergseeschwalbe	SH 2, BRD 2, BASV-S, EG, RLO 1
Sterna hirundo	Flußseeschwalbe	BRD V, BASV-S, EG, RLO 3
Sterna paradisaea	Küstenseeschwalbe	BASV-S, EG, RLO 2
Tringa totanus	Rotschenkel	SH 3, RLO 2, BRD 2, BASV-S
Vanellus vanellus	Kiebitz	SH 3, BRD 2, RLO 3, BASV-S

Die im Plangebiet und dessen näherem Umfeld erfassten Vogelarten beschreibt Kapitel 9.2.2.1.

Grundlagen
Landschaftsrahmenplan (2003); Liste der im Internet vom Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein herausgegebenen FFH- und Vogelschutzgebiete mit Standard-Datenbögen (2008); Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens "27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen" mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der Europäischen Schutzgebiete: SPA "Östliche Kieler Bucht" (DE 1530-491), SAC "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (DE 1631-392), SAC "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel" (DE 1631-393) (FFH-Verträglichkeitsstudie) durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN (2008); Zug- und Rastvogelkartierungen im Winter/Frühjahr 2008 und Herbst/Winter 2009/2010 durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. NORBERT BRIELMANN (2010a); Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens "Seebrücke Heiligenhafen" mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der Europäischen Schutzgebiete (...) (FFH-Verträglichkeitsstudie) durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN (2010b); Abschätzung und Bewertung der Auswirkungen des Baus einer Seebrücke im Übergangsbereich Steinwarder/Graswarder auf die Sediment- und Morphdynamik im Strand und Vorstrand durch SCHWARZER (2009).

Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
Keine

Ziele des Umweltschutzes
Die Ziele der Schutzgebiete wurden bei der Beschreibung und Bewertung des Bestandes bereits aufgezeigt.

9.2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung
Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans blieben die bestehenden Ausweisungen der Sondergebiete, Grün- und Waldflächen erhalten. Eine Nutzungsänderung wäre aufgrund der beschränkten Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben aus der bisher geltenden, verbindlichen Bauleitplanung heraus nicht zu erwarten. Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

Entwicklungsprognose und Bewertung bei Durchführung der Planung
Aufgrund der strengen Anforderungen, die im Umgang mit den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung einhergehen, werden an dieser Stelle verkürzt die Prüfschritte der durchgeführten FFH-Verträglichkeitsstudien (FFH-VU) wiedergegeben (vgl. BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN (2008 und 2010b).

In der FFH-VU werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen analysiert. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes kann allerdings aufgrund des Abschichtungsprinzips noch kein vorhabensbezogener Detaillierungsgrad erreicht und erwartet werden. Lediglich für die ErlebnisSeebrücke (Teilprojekt 11) liegt inzwischen eine Vorhabensplanung und im Zusammenhang damit eine vorhabensbezogene FFH-VU vor, die Grundlage eines gesonderten Genehmigungsverfahrens ist. Die Beurteilung für dieses spezielle Vorhaben wird hier informationshalber wiedergegeben.

Von den übrigen geplanten Teilprojekten sind Wirkungen zu erwarten, die einzeln oder im Zusammenhang mit anderen geplanten oder bereits genehmigten Vorhaben, potentiell dazu geeignet sein könnten, Beeinträchtigungen von Schutz- und Erhaltungszielen sowie der Zielarten des Europäischen Vogelschutz-

gebietes (SPA) "Östliche Kieler Bucht" (Gebiets-Nr. DE 1530-491) sowie der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (SAC) "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (Gebiets-Nr. 1631-392) und "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel" (Gebiets-Nr. 1631-393) hervorzurufen.

Es ist davon auszugehen, dass auf Grund der sehr unterschiedlichen Entwicklungsziele der einzelnen Teilprojekte im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen nicht jede bau-, anlage- oder betriebsbedingte Maßnahmewirkung auch real eine erhebliche Beeinträchtigung eines Europäischen Schutzgebietes hervorrufen kann. Dementsprechend ist zunächst zu klären, für welche Wirkungen der Teilprojekte nicht von vornherein eine mögliche Beeinträchtigung eines Europäischen Schutzgebietes im Umfeld von Heiligenhafen auszuschließen ist. Zur Wahrung der Übersichtlichkeit erfolgt die Darstellung in tabellarischer Form.

	Teilprojekte 27. Änderung FNP														
Absehbare Auswirkungen auf "Natura 2000" Gebiete	**1**	**2**	**3**	**4**	**6**	**7**	**9**	**10**	**11**	**12**	**14**	**15**	**16**	**17**	**18**
Baubedingt															
temporäre Vergrämung von Schweinswalen durch Unterwasserschall, z.B. Rammgeräusche, Vibrationen	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	●	❍	❍	❍	❍	❍	❍
temporäre Vergrämung von Zielvögeln des SPA durch Licht-, Schall- und Bewegungsreize	❍	❍	❍	●	❍	❍	❍	❍	●	❍	●	❍	❍	❍	❍
temporärer Verlust von Nahrungsgründen für Wat- und Wasservögel durch Trübungsfahnen bzw. temporäre Überschüttung bei Bagger- und Rammarbeiten	❍	❍	❍	●	❍	❍	❍	❍	●	❍	●	❍	❍	❍	❍
temporäre Beeinträchtigung von marinen Lebensräumen gemäß Anhang I FFH-RL durch Trübungsfahnen oder temporäre Überschüttung bei Bagger- und Rammarbeiten	❍	❍	❍	●	❍	❍	❍	❍	●	❍	❍	❍	❍	❍	❍
temporäre Beeinträchtigung und potentieller Verlust von Einzelindividuen der Zauneidechse	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	●	●	❍	❍	●	●	❍	●
temporäre Beeinträchtigung von terrestrischen Lebensräumen gemäß Anhang I FFH-RL durch Baustelleneinrichtung, Überschüttung und die Anlage von Arbeitsstreifen	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	●	❍	❍	❍	❍	❍	❍
Anlagebedingt															
Verlust bzw. erhebliche Veränderung von terrestrischen Lebensräumen gemäß Anhang I FFH-RL durch Überbauung und Beschattung	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	●	❍	❍	❍	❍	❍	❍
Verlust bzw. erhebliche Veränderung von marinen Lebensräumen gemäß Anhang I FFH-RL durch Überbauung, Übersandung, Auskolkung und Beschattung	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	●	❍	❍	❍	❍	❍	❍

	Teilprojekte 27. Änderung FNP														
Absehbare Auswirkungen auf "Natura 2000" Gebiete	**1**	**2**	**3**	**4**	**6**	**7**	**9**	**10**	**11**	**12**	**14**	**15**	**16**	**17**	**18**
Anlagebedingt (Forts.)															
Verlust von Nahrungsgründen für brütende und rastende Wat- und Wasservögel durch Überschütten / Abtragen des Gewässergrundes im Zuge von Gewässervertiefungen oder Aufspülungen und durch Flächenentzug / Überbauung	❍	❍	❍	●	❍	❍	❍	❍	●	❍	●	❍	❍	❍	❍
Veränderungen der Sedimentdynamik im strandnahen Flachwasserbereich der Ostsee	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	●	❍	❍	❍	❍	❍	❍
Einbringung von Hartsubstraten im strandnahen Flachwasserbereich der Ostsee und damit einhergehende Veränderung der strandnahen Lebensgemeinschaften	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	●	❍	❍	❍	❍	❍	❍
Betriebsbedingt															
Beeinträchtigung von marinen Lebensräumen gemäß Anhang I FFH-RL durch erhöhten Abgasausstoß und Gewässerbelastungen mit Abwasser	❍	❍	❍	●	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍
Beeinträchtigung von Nahrungsgründen für brütende Wat- und Wasservögel sowie Vergrämung von Vögeln durch Unterhaltungsbaggerung	❍	❍	❍	●	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍
Vergrämung von brütenden Vögeln durch Lärm- und Bewegungsreize in Folge von Nutzungsintensivierungen	❍	❍	❍	●	❍	❍	❍	❍	●	❍	❍	❍	❍	❍	❍
Vergrämung von nahrungssuchenden Brutvögeln durch Lärm- und Bewegungsreize in Folge von Nutzungsintensivierungen	❍	❍	❍	●	❍	❍	❍	❍	●	❍	●	❍	❍	❍	❍
Vergrämung von rastenden Vögeln durch Licht-, Lärm- und Bewegungsreize in Folge von Nutzungsintensivierungen	❍	❍	❍	●	❍	❍	❍	❍	●	❍	❍	❍	❍	❍	❍

Es bedeuten: ❍ keine erheblichen Auswirkung zu erwarten
● potentiell erhebliche Auswirkung zu erwarten

Für die grau markierten, potentiell erheblichen Auswirkungen ist in einem weiteren Schritt die Prüfung erforderlich und durchgeführt worden, ob die Erhaltungsziele der FFH- und Vogelschutzgebiete durch die Planung tatsächlich erheblich beeinträchtigt werden können oder nicht. Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen dieser Überprüfung aus den FFH-Verträglichkeitsstudien zusammengefasst (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN, 2008 und 2010b).

(SAC) "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (DE 1631 - 392)
Generell ist anzumerken, dass die durch geplante Projekte der 27. Änderung des FNP von außen in das SAC "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (DE 1631 - 392) hinein wirkenden potentiellen Beeinträchtigungen generell nicht dazu geeignet sind, die Erhaltungsziele des Gesamtgebietes zu verletzen. Von der hier zu beurteilenden Planung können nur kleine Teilbereiche des Gebiete beeinträchtigt werden, da davon auszugehen ist, dass bei der Ausgrenzung der Gebietskulisse bereits alle relevanten Beeinträchtigungsgrößen des Umfeldes berücksichtigt wurden. Damit sind lediglich potentielle Beeinträchtigungen des Teilprojektes 11 – Seebrücke näher zu betrachten, weil das Bauwerk am Rand im SAC-Gebiet "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" geplant ist.

Lebensraumtypen: Sandbänke (1110) und Riffe (1170)
Sandbänke und Riffe im Sinne der Definition in BfN (1998) sind im unmittelbaren Einflussbereich des Teilprojektes 11 – Seebrücke nicht vorhanden. Fernwirkungen, die aus der Realisierung des Projektes resultieren, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand, insbesondere auch nach dem geomorphologischen Gutachten (SCHWARZER, 2009) nicht zu erwarten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der FFH-LRT 1110 Sandbänke und 1170 Riffe ist dementsprechend weitgehend auszuschließen. Durch alle weiteren Teilprojekte der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen werden keine Wirkungen hervorgerufen, die zu einer Beeinträchtigung von marinen FFH-LRT des SAC führen könnten.

Lebensraumtyp: Flache große Meeresarme und –buchten (1160)
Im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen entstehen lediglich von Teilprojekt 11 - Seebrücke ausgehende Wirkungen, die zu einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des marinen FFH-LRT 1160 Flache große Meeresarme und –buchten führen könnten. Neben baubedingten Beeinträchtigungen durch Trübungsfahnen und Überschüttungen sind v.a. anlagebedingte Beeinträchtigungen möglich. Hierzu zählen die Inanspruchnahme von Flächen, die dem FFH-LRT 1160 entsprechen, die Einbringung von Hartsubstraten sowie die Veränderung der Strömungsverhältnisse und der Sedimentdynamik.

Eine Beeinträchtigung von marinen Vegetationsstrukturen wie auch eine Beeinträchtigung der Dynamik von Seegraswiesen im Zuge des Teilprojektes 11 – Seebrücke wird aufgrund der geplanten Gründung der Seebrücke in Einpfahl- bzw. Zweipfahlbauweise mit großen Abständen derart minimiert, dass die Veränderungen keine erhebliche Wirkung haben, sondern vernachlässigbar sind. Durch die geplante Höhe der Flanierebene auf +4,25 m üNHN ist auch die von Beschattungen ausgehende Projektwirkung weitgehend zu vernachlässigen.

Durch die ständige natürliche Umlagerung von Sedimenten werden die baubedingten Gewässertrübungen und Überschüttungen durch die natürliche Sedimentdynamik überlagert, so dass eine Veränderung oder langfristige Beeinträchtigung der FFH-LRT auszuschließen ist. Darüber hinaus sind die zu erwartenden Gewässertrübungen bzw. Überschüttungen räumlich und zeitlich sehr begrenzt.

Nach der "Abschätzung und Bewertung der Auswirkungen des Baus einer Seebrücke im Übergangsbereich Steinwarder/Graswarder auf die Sediment- und Morphdynamik im Strand und Vorstrand" (SCHWARZER 2009) wird im Ergebnis

festgestellt, dass die Einbringung der Tragpfeiler nur eine sehr geringe und intralokale Kolkbildung hervorruft und eine erhebliche Auswirkung auf die Sedimentdynamik im Bereich vor Stein- und Graswarder nicht anzunehmen ist. Dementsprechend sind keine erheblichen sedimentdynamischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Erhaltungszustand der FFH-Lebensraumtyps 1160 zu erwarten.

Bei den Untersuchungen zur Boden- und Biotopausstattung im Umfeld der Planung wurden mehrfach größere Gesteine und Hartsubstratflächen (NICOLA ENGENEERING GMBH 2009) beobachtet, die dem einzubringenden Hartsubstrat in ihrer Eignung für die Besiedlung mit Benthos ähnlich sind. Es sind also auch gegenwärtig schon Lebensräume für Bewohner von Hartsubstraten im Vorhabensgebiet vorhanden. Dementsprechend ist auch die Einbringung von wenigen Tragpfeilern der Seebrücke nicht dazu geeignet eine wesentliche Veränderung der Lebensgemeinschaften des Meeresbodens im Flachwasserbereich vor Heiligenhafen herbeizuführen.

Insgesamt ist nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand fachlich begründet keine bau-, anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigung erkennbar, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten könnte.

Zielart: Schweinswal

Da die Seebrücke ausschließlich der ruhigen Erholung und einzelnen größeren Veranstaltungen dienen soll und kein Anleger für motorgetriebene Boote vorgesehen ist, sind die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des Vorhabens generell nicht dazu geeignet eine erhebliche Beeinträchtigung und damit eine Verschlechterung des Erhaltungszustands des Schweinswals herbeizuführen.

Eine wesentliche Vermeidungsmaßnahme zur Reduzierung möglicher baubedingter Beeinträchtigungen des Schweinswals ist eine Bauzeitenregelung mit Bauzeiten außerhalb der Anwesenheitszeit des Schweinswals im Zeitraum vom 15.10. – 01.05. für Rammarbeiten im Wasser sowie den geräuschintensiven wasserseitigen Einsatz von Großmaschinen und Kranen. Als weiterreichende Minderungsmaßnahme ist bei Gründungsarbeiten ein langsames Anrammen zum Vertreiben eventuell anwesender Tiere erforderlich. Bei Rammarbeiten innerhalb der Anwesenszeit (01.05. – 15.10.) des Schweinswals ist als Vermeidungsmaßnahme ausschließlich eine schallarme Vibrationstechnik zum Einbau der Stützpfeiler in den Meeresboden zu verwenden.

Somit sind alle baubedingten Beeinträchtigungen der Art auf ein Minimum zu reduzieren. Weiterreichende Vorkehrungen wie die permanente Beobachtung der Gewässer vor Heiligenhafen hinsichtlich der Anwesenheit des Schweinswals sind dementsprechend während der Baumaßnahmen nicht erforderlich.

Unter Beachtung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen während der Bauphase sind erhebliche Beeinträchtigung der Schweinswalpopulation im Bereich des FFH-Gebietes "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (Gebiets-Nr. DE 1631-392) mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

(SAC) "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel" (DE 1631 - 393)
Generell ist anzumerken, dass die durch das geplante Vorhaben von außen in das SAC hinein wirkenden potentiellen Beeinträchtigungen generell nicht dazu geeignet sind, die Erhaltungsziele des Gesamtgebietes zu verletzen. Damit sind die potentiellen Beeinträchtigungen des Teilprojektes 11 – Seebrücke näher zu betrachten, weil das Bauwerk im SAC-Gebiet " Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel " geplant ist. Weiterhin sind von außen in das SAC-Gebiet wirkende potentielle Beeinträchtigungen des Teilprojektes 4 zu betrachten, weil hier ggf. benachbarte Lagunenbiotope betroffen sein können, sowie von außen in das SAC-Gebiet wirkende potentielle Beeinträchtigungen der Teilprojekte 10, 15, 16 und 18 zu betrachten, weil hier ggf. zu Dünen benachbarte Grünflächenbiotope als Lebensraum durch Zauneidechsen mitgenutzt werden.

Lebensraumtyp: Lagunen des Küstenraumes (Strandseen) (1150)
Die als Lagunen aufzufassenden kleinen Meeresarme und Gewässer im Strandwallfächer des südlichen Graswarders werden durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen nicht direkt in Anspruch genommen. Beeinträchtigungen des betreffenden Bereiches könnten baubedingt bei der Herstellung des Teilprojektes 4 – Jachthafenmole Ost durch Trübungsfahnen auftreten.

Die während der Bagger- und Rammarbeiten zur Herstellung des Teilprojektes 4 - Jachthafenmole Ost entstehenden Trübungsfahnen wirken nur sehr lokal und zeitlich begrenzt. Durch den ständig vorhandenen Wasserstrom zwischen der Ostsee und dem Jachthafengebiet von Heiligenhafen ist eine schnelle Verdünnung und damit einhergehend auch eine schnelle Auflösung der Trübungsfahnen zu erwarten. Da Sedimentumlagerungen auch zur natürlichen Dynamik von Lagunen gehören und diese keine besondere Empfindlichkeit gegenüber dem Eintrag von Schwebstoffen aufweisen, wird keine Beeinträchtigung des FFH-LRT 1150 Lagunen erwartet.

Die Wasserflächen südlich des Graswarders sind als Bundeswasserstraße ausgewiesen. Hier liegt die Fahrrinne zum Kommunal- und zum Jachthafen. Gewässerverschmutzungen, die über die normale gesetzlich zugelassene Belastung hinausreichen, sind bau-, anlage- und betriebsbedingt nicht zu erwarten. Die durch den Betrieb von Motorschiffen zusätzlich zu erwartende Abgasbelastung ist nicht dazu geeignet eine erhebliche Beeinträchtigung – auch im Zusammenwirken mit bestehenden Belastungen – hervorzurufen. Eine weitergehende Betrachtung des Punktes entfällt dementsprechend.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-LRT 1150 Lagunen des Küstenraumes durch das Teilprojekt 4 der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen ist auszuschließen.

Lebensraumtypen: Primärdünen (2110), Weißdünen mit Strandhafer (2120), Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen) (2130)
Im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen ist mit dem Teilprojekt 11 – Seebrücke die Inanspruchnahme von FFH-LRT im SAC "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel" nicht von vornherein auszuschließen. Nach der im Jahr 2006 durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN angefertigten Biotop-Kartierung sind im Bereich des Badestrandes von Heiligenhafen nur verarmte Ausprägungen des FFH-LRT 2120 Weißdünen mit Strandhafer gemäß der Definition in BFN (1998) ausgeprägt. Die

Anlage der Seebrücke ist für einen bereits stark gestörten Zugangsbereich zum Strand vorgesehen. Dementsprechend ist an dieser Stelle eine Beeinträchtigung der FFH-LRT 2110 Primärdünen und 2130 Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation generell auszuschließen.

Durch die hohe Regenerationsfähigkeit von Weißdünen ist eine langfristige Beeinträchtigung nur für die unmittelbar durch das Tragwerk der Seebrücke in Anspruch genommenen Flächen zu vermuten. Da als Standort der Seebrücke nach gegenwärtigem Planungsstand der Bereich eines Strandüberganges genutzt werden soll und die Dünen in einer Höhe von +4,25 m üNHN überquert werden, wird mit einer sehr geringen Beeinträchtigung des FFH-Lebensraumtyps 2120 Weißdünen mit Strandhafer gerechnet.

Neben den direkt zu überbauenden Weißdünenflächen ist auch eine temporäre Inanspruchnahme von Weißdünen für die Anlage einer Baustraße erforderlich. Bei fachgerechter Wiederherstellung von temporär genutzten Weißdünenbereichen ist eine rasche Wiederbesiedlung mit typischen Weißdünenarten innerhalb von ein bis zwei Jahren nach Beendigung des Vorhabens möglich.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-LRT 2120 Weißdünen mit Strandhafer durch das Teilprojekt 11 der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen ist nach gegenwärtigem Planungsstand auszuschließen.

Zielart: Zauneidechse

Auf Grund eines Aktionsradius von wenigen bis maximal ca. 100 m könnten bei einer doch noch festzustellenden Besiedlung der Dünen durch die Zauneidechse baubedingte Beeinträchtigungen von Einzelindividuen auftreten. Eine direkte, sehr lokale Inanspruchnahme von Lebensräumen der Art innerhalb des SAC ist nur durch das Teilprojekt 11 - Seebrücke potentiell möglich. Auf Grund der Lagebeziehung der Teilprojekte 10, 15, 16 und ggf. 18 zu den potentiellen Lebensräumen der Zauneidechse sind baubedingte Beeinträchtigungen auch außerhalb des SAC nicht generell auszuschließen, die jedoch nicht die Erheblichkeitsschwelle erreichen können.

Eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der Zauneidechse wäre durch die Einführung einer Bauzeitenregelung sowie die Absperrung der betreffenden Baubereiche mittels Leiteinrichtungen möglich. Weiterreichende Maßnahmen zum Schutz der potentiell im Bereich Heiligenhafen ansässigen Zauneidechsenpopulation sind nach gutachterlicher Einschätzung nicht erforderlich.

Aus den vorgehend genannten Gründen ist unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase eine erhebliche Beeinträchtigung der Zauneidechsenpopulation - selbst bei Auftreten in den betreffenden Dünenabschnitten - im Bereich des SAC-Gebietes "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel" auszuschließen.

(SPA) "Östliche Kieler Bucht" (DE 1530 - 491)
Generell ist anzumerken, dass die durch die Planung von außen in das SPA hinein wirkenden potentiellen Beeinträchtigungen generell nicht dazu geeignet sind, die Erhaltungsziele des Gesamtgebietes zu verletzen. Flächen innerhalb des SPA werden nur durch das Teilprojekt 11 - Seebrücke in Anspruch genommen. Für das Teilprojekt 4 - Jachthafenmole Ost, das außerhalb des SPA liegt jedoch ebenfalls mit Veränderungen von Wasserflächen verbundenen ist, kann nicht von vornherein generell ausgeschlossen werden, dass es durch Entzug von Nahrungsflächen oder Vergrämung dazu geeignet sein könnte, wichtige Teilbereiche des SPA - v.a. das Gebiet Graswarder - zu beeinträchtigen. Baubedingte Vergrämungen von nahrungssuchenden Tieren sind nicht nachhaltig und nicht dazu geeignet eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebietes hervorzurufen.

Für die detaillierte Beurteilung der Verträglichkeit des Teilprojektes 11 - Seebrücke mit den Erhaltungs- und Schutzzielen des SPA wird auf die FFH-Verträglichkeitsstudie "Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens "Seebrücke Heiligenhafen" mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der Europäischen Schutzgebiete (...)" durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN (2010b) verwiesen. An dieser Stelle erfolgt nur eine zusammenfassende Wiedergabe des Ergebnisses der Studie:

Die Grenze des SPA-Gebietes liegt, aus Gründen der Berücksichtigung der dauerhaft auftretenden Störungen am Badestrand ca. 80 bis 100 m vor der Uferlinie des Steinwarders. Das Vorhaben der Seebrücke reicht jedoch mit dem dritten Abschnitt und der Kopfplattform in das SPA-Gebiet hinein. Die komplexe Abprüfung der Betroffenheit der im Standard-Datenbogen zum SPA-Gebiet "Östliche Kieler Bucht" genannten Erhaltungsziele, einerseits der Lebensräume der Zielvogelarten, andererseits als maßgebliche Bestandteile die Brut-, Zug- und Rastbestände der Zielvogelarten selbst, kommt zu dem Ergebnis, dass bau- und anlagebedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Unter Beachtung von möglichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen während des Betriebs der Seebrücke (z.B. bei Sonderveranstaltungen, Feuerwerk) sind auch für die Brut-, Zug- und Rastbestände erhebliche Beeinträchtigungen im Bereich des SPA-Gebietes auszuschließen.

Das Teilprojekt 4 - Jachthafenmole Ost liegt vollständig außerhalb des SPA. Hier könnten lediglich Beeinträchtigungen der Nahrungsgründe von Zielarten des SPA negative Auswirkungen bedingen.

Die Bestandserfassung und Bewertung der Biotope, Vögel, Flora/Vegetation zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN (2006) erfasste für den Bereich der Jachthafenmole Ost Höckerschwan und Austernfischer als Brutvögel sowie Flußuferläufer und Mittelsäger als Nahrungsgäste.

Im Rahmen der Zug- und Rastvogelkartierungen im Winter/Frühjahr 2008 und Herbst/Winter 2009/2010 (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN, 2010a) wurden bei der Frühjahrskartierung 2008 lediglich an zwei von sieben Kartierterminen einzelne Individuen von Schellente, Bleßhuhn, Austernfischer, Silber-Möwe und Mittelsäger im Flachwasserbereich des Teilprojektes 4 – Jachthafenmole Ost gesichtet. Im Herbst 2009 wurden an allen elf Kartierterminen keine Zug- oder Rastvögel im Bereich der geplanten Jachthafenmole Ost ermittelt. Lediglich im Winter konnten an zwei von fünf Kartierterminen wahrscheinlich

im Zusammenhang mit einer zunehmenden Vereisungslage Bestände von Blesshuhn, Reiherente und Stockente sowie weitere kleine Bestände und Einzelindividuen anderer Arten in diesem Bereich verzeichnet werden. Die Flachwasserbereiche im Bereich der Jachthafenmole Ost wurden jedoch mit zunehmender Vereisungslage immer weniger genutzt. Das Rastgeschehen konzentrierte sich zum Zeitpunkt der größten Vereisung auf die offenen Fahrwasserbereiche im Hafen, auf offene Wasserstellen im Binnensee und auf die Außenküstenbereiche.

Für alle festgestellten Bestände sind nach Umsetzung des Teilprojektes 4 - Jachthafenmole Ost die Bedingungen mit den heute vorliegenden vergleichbar. Wie die Bestandskartierung zeigt, bietet die Fläche heute nur eine geringe Eignung als Nahrungsgebiet. Nach der geplanten Vertiefung des Hafenbeckens steht einer natürlichen Besiedlung des Ostseegrundes nichts entgegen, so dass die Fläche ihre ursprüngliche Ausprägung und Wertigkeit schnell wieder erlangen kann.

Eine Zunahme der Nutzungsintensität findet in erster Linie während der Sommermonate durch vermehrten Boots- und anderen Publikumsverkehr statt. In dieser Zeit werden die Flächen rund um die Jachthafenmole Ost jedoch nicht oder kaum von Brutvögeln oder Nahrungsgästen genutzt. Rast- und Zugvögel sind zu dieser Zeit noch nicht im Gebiet anwesend. Gleichzeitig findet während der Zug- und Rastzeiten mit zunehmender Aktivität der Avifauna im Bereich der Binnengewässer Heiligenhafens im Spätherbst, Winter und Frühjahr keine Nutzung der Jachthafenmole Ost statt, weshalb eine erhebliche Beeinträchtigung der anwesenden Vögel nicht zu erwarten ist.

Insgesamt sind erhebliche Beeinträchtigungen für die Brut-, Zug- und Rastbestände im Bereich des SPA-Gebietes durch das Teilprojekt 4 - Jachthafenmole Ost nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Im übrigen wird auf die Ergebnisse der Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens "27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen" mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der Europäischen Schutzgebiete: SPA "Östliche Kieler Bucht" (DE 1530-491), SAC "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (DE 1631-392), SAC "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel" (DE 1631-393) (FFH-Verträglichkeitsstudie) durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN (2008) verwiesen. Die genannte FFH-VU besitzt auch für die Überarbeitung der 27. Änderung des FNP weiterhin bis auf die entfallenen Teilprojekte 5 und 13 sowie das gesondert beurteilte Teilprojekt 11 - Seebrücke Gültigkeit.

Gesamtbeurteilung

Aus gutachterlicher Sicht wird mit Bezug auf die Europäischen Schutzgebiete (SAC) "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (Gebiets-Nr. DE 1631-392), (SAC) "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel" (Gebiets-Nr. DE1631-393) sowie mit Bezug auf das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) "Östliche Kieler Bucht" (Gebiets-Nr. DE 1530-491) festgestellt, dass sie selbst oder ihre maßgeblichen Bestandteile durch die Planung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen nicht beeinträchtigt werden.

Damit ist die Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 25 Landesnaturschutzgesetzes und § 34 Bundesnaturschutzgesetzes aus gutachterlicher Sicht generell gegeben.

9.2.1.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vorschläge zur Vermeidung und Verminderung potentieller Beeinträchtigungen wurden z.T. bereits in den vorhergehenden Ausführungen gemacht.

9.2.2 Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

9.2.2.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Für das Plangebiet liegen verschiedene Kartierungen der Biotope vor, die für den Umweltbericht zusammengefasst und im Bereich Dünenpark durch eigene Erhebungen ergänzt wurden. Für große Teile des Plangebietes liegen in diesem Zusammenhang auch Erhebungen zu Flora, Vegetation und Vögeln vor. (vgl. Grundlagen). Es wurden die allgemein anerkannten Standards der Erfassung von Artengruppen, Vegetationskomplexen und Biotopen im besiedelten Bereich angewendet.

<u>Biotope</u>
Im Untersuchungsgebiet wurden durch verschiedene Erhebungen Biotope ausgegrenzt und beschrieben. Die Bewertung der Biotope erfolgte auf der Grundlage folgender Tabelle mittels einer 5-stufigen Wertskala.

Tabelle 4: Bewertungsklassen der Biotope

Wertstufe	numerischer Biotopwert	Kriterien
ohne Biotopwert	0	- intensiv genutzte Bauwerke, vollständig versiegelte Flächen mit hoher Nutzung und geschädigte Biotope mit einem oder mehreren letalen Umweltparametern
Biotope mit allgemeiner ökologischer Bedeutung	1	- durch Flächenverlust nicht gefährdet - durch qualitative Veränderungen nicht gefährdet - Ausstattung mit allgemein häufigen und verbreiteten Arten - kein bevorzugter Lebensraum gefährdeter Arten
Biotope mit mittlerer Wertigkeit	2	- hinsichtlich Flächenverlust und Qualität gefährdet - vielerorts bereits ausgelöscht - bedingt regenerierbar (bis 15 Jahre) - Rote Liste Gefährdungskategorie 3, gefährdet
Biotope mit hoher Wertigkeit	3	- hinsichtlich Flächenverlust stark gefährdet - Bestände mit typischer Qualität stark gefährdet - schwer regenerierbar (15-150 Jahre) - Rote Liste Gefährdungskategorie 2, stark gefährdet - geschützte Biotoptypen nach FFH-RL, § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), §30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Biotope mit einer Bedeutung für die Naturschutzziele - Lebensraumtyp nach Anhang I der FFH-RL

Wertstufe	numerischer Biotopwert	Kriterien
Biotope mit sehr hoher Wertigkeit	4	- von hohem Flächenverlust bzw. von vollständiger Vernichtung bedroht - Biotope typischer Ausprägung von vollständiger Vernichtung bedroht - kaum regenerierbar (>150 Jahre) - Rote Liste Gefährdungskategorie 1, von Vernichtung bedroht - geschützte Biotoptypen nach FFH-RL, §21 des LNatschG, §30 BNatSchG; Biotope mit besonderer Bedeutung für die Naturschutzziele - prioritärer Lebensraumtyp nach Anhang I der FFH-RL

Die Biotopausstattung des Untersuchungsgebietes setzt sich zum einen aus Siedlungs- und Verkehrsflächen, Gehölzen der Siedlungsbereiche mit überwiegend nicht heimischen Gehölzarten sowie Grünanlagen mit Anpflanzungen, Rasenflächen und Rabatten zusammen. Diese Biotope können als stark anthropogen überformt angesehen werden und sind für Randbereiche von Siedlungen typisch.

Auch die Uferbereiche der im Umfeld liegenden Gewässer des Binnensees, des Jachthafens und des Kommunalhafens sind durch Uferverbau mit Wasserbausteinen, Spundwänden und weiteren wasserbaulichen Anlagen stark anthropogen überprägt.

Natürliche oder naturnahe Biotope sind v.a. im Uferbereich nördlich des Jachthafens (Biotope-Nr. 79, 81, 82, 83 und 84), in einem Weidegrünlandkomplex im Westteil des Untersuchungsgebietes (Biotope-Nr. 18, 19, 20, 21 und 22) und im Bereich des Strandes und der Dünen am Nordrand des Untersuchungsgebietes (Biotope-Nr. 2, 3, 4, 5, D-2, D-3 und D-5) vorhanden. Diese Biotope sind als sogenannte "Küstenbiotope" mit dem Standortfaktor *Salz* stark assoziiert.

Auf Grund der starken anthropogenen Beeinflussung werden die Dünen (Biotope-Nr. 3, 5, D-3 und D-5) jedoch nur mit der Wertstufe "2" und der Bade-Sandstrand nur mit der Wertstufe "1" eingeschätzt. Auch die "Strandseen" erhalten auf Grund der anthropogenen Entstehung und ihrer derzeitigen Ausprägung die Wertstufe "2". Die Brackwasserröhrichte (Biotope-Nr. 13, 19, 20 und 84), das Landröhrichte im Bereich des Natureums (Biotop-Nr. D-19) und Sandbänke (Biotope-Nr. 83 und 85) erhalten die Wertstufe "3". Nur die salzbeeinflussten Grünlandbereiche (Biotope-Nr. 4, 22 und 81) weisen eine besondere Bedeutung für die Naturschutzziele auf und werden dementsprechend der Wertstufe "4" zugeordnet.

Neben den Küstenbiotopen treten innerhalb des Gebietes ruderal beeinflusste Flächen (Ruderalfluren, grasdominierte Säume) auf. Sie unterliegen inzwischen nicht mehr dem gesetzlichen Biotopschutz als "sonstige Sukzessionsflächen" und werden der Wertstufe "2" zugeordnet (Biotope-Nr. 18, 23, 45, 79, 103 und D-20).

Die Gehölzbestände des Untersuchungsgebietes werden hauptsächlich durch nicht standorttypische bzw. nichtheimische Gehölzarten geprägt. Die Ansiedlung der Gehölze erfolgte überwiegend durch Anpflanzung, wobei eine spontane

Vermehrung und Ausbreitung bei Arten wie Kartoffel-Rose (*Rosa rugosa*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) festzustellen sind. Zur naturschutzfachlichen Bewertung solcher Bestände ist anzumerken, dass der generell für Gehölzbestände bestehende ökologische Wert in Form einer Habitatbereitstellung bspw. für Vögel prinzipiell nicht mit den naturschutzfachlichen Zielstellungen der Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Biotopen identisch ist und dementsprechend nur dort einen erheblichen Einfluss auf die Bewertung des Biotops haben kann, wo z. B. Leit- oder Zielarten des Naturschutzes an diesen Biotop gebunden sind oder sich bereits typische, naturnahe Vegetationsformen herausbilden konnten. Eine solche Biotopausprägung konnte im Verlauf der Untersuchungen für keinen Gehölzbestand des Untersuchungsgebietes festgestellt werden. Aus diesem Grund werden alle Gehölzbestände des Untersuchungsgebietes mit der Wertstufe "1" eingeschätzt. Eine generelle Gefährdung der Biotope durch Flächenverlust besteht nicht. Darüber hinaus ist die ökologische Leistungsfähigkeit von Biotopen der genannten Ausprägung kurz- bis mittelfristig vollständig im Rahmen von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen wieder herzustellen. Nur Gehölzbiotope mit einem nennenswerten Anteil an heimischen gehölzarten und einer größeren Ausdehnung (Biotope-Nr. 27, 31, 62, 99, D-21 und D-22) wurden auf Grund der Gefährdung des Biotoptyps mit der Wertstufe "2" eingeschätzt. Die naturschutzfachliche Werteinschätzung erfolgt unabhängig davon, ob die Bestände oder Teile der Bestände auf Grund von Baumschutzverordnungen einem Bestandsschutz unterliegen oder der Definition eines Waldes im Sinne des §2 Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein (LWaldG) entsprechen. Hier sind bei Veränderungen der Biotope durch bauliche Maßnahmen die einschlägigen Regelungen der betreffenden Verordnungen und Gesetze zu beachten.

Anpflanzungen, Rabatten und Rasenflächen im Untersuchungsgebiet sind alle anthropogenen Ursprungs und unterliegen einer mehr oder weniger intensiven Nutzung bzw. Pflege. Sie werden mit der Wertstufe "1" eingeschätzt.

Die weitgehende naturschutzfachliche Bedeutungslosigkeit der Verkehrsflächen und Gebäude im Untersuchungsgebiet wird durch das Fehlen von typischen gebäudebrütenden Vogelarten verdeutlicht. Aus diesem Grunde werden diese Flächen mit der Wertstufe "0" eingestuft (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN 2006).

In folgender Tabelle werden die im Untersuchungsgebiet aufgenommenen Biotoptypen aufgelistet und bewertet.

Tabelle 5: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen

Biotop-Nr.	Biotopcode BRD	Biotoptyp BRD	Schutz/ Gefährdung [1)]	Wertigkeit
04. Flachwasserzonen der Ostsee (inkl. Boddengewässer)				
1, 82, 86, 102, 139, D-1	04.02.02	Benthal der Flachwasserzone der Ostsee mit Fein- bis Mittelsandsubstrat, makrophytenarm	-; */ 2/ 2	2

Biotop-Nr.	Biotopcode BRD	Biotoptyp BRD	Schutz/ Gefährdung [1)]	Wertigkeit
06. Unteres Litoral der Ostsee (episodisch trockenfallend)				
83, 85	06.01	Unteres Litoral der Ostsee, vegetationsarm (Windwatt)	§§; 3/ 3/ 3	3
08. Salzgrünland und Röhrichte der Ostsee				
4	08.01.01	Unteres Salzgrünland der Ostsee	§§; 2/ 2/ 2	4
22, 81	08.01.02	Höhergelegenes Salzgrünland der Ostsee	§§; 2/ 2/ 2	4
13, 19, 20, 84	08.02.01	Brackwasser-Röhricht der Ostsee (ungenutzt)	§§; 3/ 3/ 3	3
09. Sände, Sand-, Geröll- und Blockstrände				
2, D-2	09.02.03	Bade-Sandstrand	-; */ */ *	1
14, 21	09.06	Strandsee	§§; 1/ 2/ 1	2
10. Küstendünen				
3, D-3	10.02	Weißdüne	§§; 3/ 2/ 2	2
5, D-5	10.06.04	Dünengebüsch mit nicht autochthonen Arten	§§; */ */ *	2
34. Natürliche Trockenrasen und Grünland trockener bis frischer Standorte				
15, D-7, D-8, D-9	34.09	Tritt- und Parkrasen	-; */ */ *	1
9, 43, 75, 98, 105, 111, R-22, R-25, R-48, D-10, D-11, D-12	34.09.01	Artenreicher Parkrasen	-; */ */ *	1
48, 50, D-13, D-14	34.09.02	Artenarmer Parkrasen	-; */ */ *	1
38. Röhrichte (ohne Brackwasserröhrichte)				
D-19	38.02	Schilfröhricht (Landröhricht)	§§; 2/ 3/ *	3
39. Staudenfluren, Ufer- und Waldsäume				
103	39.01.01	Krautiger Ufersaum an besonnten Gewässern	-; */ */ *	2
23	39.05.01.02	Frischer Staudensaum der planaren bis submontanen Stufe	-; 3/ 3/ 3	2
45, 79	39.07.01.02	Trocken-warmer Ruderalstandort auf Sand-, Kies- und Schotterboden mit dichter, meist ausdauernder Vegetation	-; */ */ *	2
18, D-20	39.07.03.02	Frischer Ruderalstandort mit dichter, meist ausdauernder Vegetation	-; */ */ *	2
41. Feldgehölze, Gebüsche, Hecken und Gehölzkulturen				
27, D-21	41.01.02	Gebüsche frischer Standorte	-; 3/ */ 3	2

Biotop-Nr.	Biotopcode BRD	Biotoptyp BRD	Schutz/ Gefährdung [1)]	Wertigkeit
31, D-22	41.02	Feldgehölz mit überwiegend autochthonen Arten	-; 3/ 3/ 3	2
62, 99	41.02.02	Feldgehölz frischer Standorte	-; 3/ 3/ 3	2
7, 10, 17, 38, 44, 47, 49, 65, 80, 91, 123, 124, 133, R-9, R-14, R-23, R-24, R-36, D-23, D-24, D-25	41.04.01	Flächige Gehölzanpflanzung aus überwiegend nicht autochthonen Arten	-; */ */ *	1[2)]
8, 12, 26, 28, 42, 74, 78, 115, 118, D-26	41.04.02	Hecke bzw. lineare Gehölzanpflanzung aus überwiegend nicht autochthonen Arten	-; */ */ *	1
53, 59, 148	41.05	Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen	-; 3/* /3	1
55, 56, 57, 72, 76	41.05.04	Allee bzw. Baumreihe	-; 2/ 3/ 2	1
51. Kleine, unbefestigte Freiflächen des besiedelten Bereichs				
29	51.02	Kleine Freiflächen mit Spontanvegetation	-; */ */ *	1
34, 36, 41, 58, 68, 70, 95, 97, 100, 108, 127, 137, 140, 143, 145, 147, 158, 160, 161, R-6, R-39, D-15, D-16, D-17, D-18	51.03	Anpflanzungen und Rabatten	-; */ */ *	1
52. Verkehrsanlagen und Plätze				
25, 46, 116, 155, R-26, R-29, D-27	52.01	Versiegelte Straße	-; */ */ *	0
6, 16, 24, 33, 39, 51, 60, 64, 88, 101, 106, 110, 114, 135, 136, 157, 162, R-11, R-12, D-28, D-29	52.02.01	versiegelter Weg	-; */ */ *	0
D-35	52.02.04	Weg mit wassergebundener Decke	-; */ */ *	0
77	52.02.06	unbefestigter Weg	-; */ */ *	0

Biotop-Nr.	Biotopcode BRD	Biotoptyp BRD	Schutz/ Gefährdung [1)]	Wertigkeit
11, 35, 40, 94, 107, 113, 117, 122, 126, 144, 150, 152, 159, R-4, D-30, D-31, D-32, D-33, D-34	52.03.01	versiegelter Platz	-; */ */ *	0
54, 63, 73, 92, 120, R-28, D-36, D-37, D-38	52.03.03	Platz mit geschottertem Belag	-; */ */ *	0
32	52.03.04	Platz mit wassergebundener Decke	-; */ */ *	0
87, 109, 128, 129, 131, 138	52.04.02	Hafenanlage, Kai	-; */ */ *	1
89, 90, 104, 130, 132, D-6	52.04.03	Anlegesteg aus Holz	-; */ */ *	0
D-4	52.04.04	Dünenfuß-Deckwerk	-; */ */ *	0
53. Bauwerke				
30, 37, 52, 61, 66, 67, 69, 71, 93, 96, 112, 119, 121, 125, 134, 141, 142, 146, 149, 151, 153, 154, 156, R-13, R-17, R-27, D-39, D-40, D-41, D-42, D-43, D-44, D-45, D-46, D-47, D-48	53.01	Gebäude	-; */ */ *	0

1) Schutz: § - nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschützter Biotop; (§) – nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschützter Biotop, der in seiner konkreten Ausprägung nicht den Kriterien des gesetzlichen Schutzes gemäß MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN (1998) entspricht, §§ - nach § 21 LNatSchG und § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Biotop; Gefährdung: **FL** - Gefährdung durch direkte Vernichtung; **QU** - Gefährdung durch qualitative Veränderungen; **rG** - regionale Gefährdung = Gesamteinschätzung aus FL und QU für abgegrenzte Regionen gemäß RIECKEN et al. (1994): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland.

2) abweichend von der allgemeinen Werteinstufung des Biotoptyps wird der Biotop-Nr. 5 auf Grund seiner Entstehungsgeschichte als Küstendüne mit der Wertstufe "2" eingeschätzt.

Einige Biotope unterliegen dem gesetzlichen Schutz nach § 21 Landesnaturschutzgesetz. Hierzu wurde eine Abstimmung mit dem Landesamt für Natur und Umwelt (LANU) und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostholstein durchgeführt (vgl. Kapitel 5.1.2, Abbildung 11).

Die Darstellung der ausgegrenzten Biotope und deren Bewertung zeigen die folgenden beiden Abbildungen.

Abbildung 14: Biotope - Bestand

Abbildung 15: Biotope - Bewertung

Biotopverbund

Der Graswarder und die Eichholzniederung sind in Heiligenhafen laut Landschaftsrahmenplan als Schwerpunktbereiche mit einer besonderen Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems gekennzeichnet. Die dazwischen liegenden Flächen des Steinwarders werden nicht als für ein Verbundsystem geeignet hervorgehoben und haben aufgrund der vorhandenen Nutzungsintensität nur eine allgemeine Bedeutung für den Biotopverbund.

Flora und Vegetation

Bei den Kartierungen von BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN (2005, 2006) wurden in allen ausgegrenzten Biotopen die charakterisierenden und wertbestimmenden Pflanzenarten aufgenommen. Als charakterisierende Pflanzenarten werden solche Arten verstanden, die auf der betreffenden Fläche häufig auftreten bzw. dominierend sind und solche Arten, die durch ihr Auftreten bestimmte Standortparameter anzeigen. Unter wertbestimmenden Arten werden alle geschützten und gefährdeten Arten verstanden. Die Ergebnisse werden hier nicht im einzelnen wiedergegeben.

Auf Grund der starken anthropogenen Prägung des Untersuchungsgebietes wurden Vegetationsaufnahmen zur naturschutzfachlichen Bewertung von Teilbereichen des Gebietes nur in solchen Biotopen angefertigt, die nach § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) einem gesetzlichen Schutz unterliegen. Der Gebietszustand ist für alle anderen Teilbereiche des Untersuchungsgebietes durch die Flora hinreichend zu charakterisieren und bedarf keiner weiterreichenden vegetationskundlichen Untersuchungen. Naturschutzfachlich bedeutsame Vegetationsstrukturen waren im Untersuchungsgebiet nur in den gesetzlich geschützten Biotopen zu erwarten.

Im Rahmen der umfassenderen Kartierungen zur 27. Änderung des FNP wurden insgesamt 252 Gefäßpflanzenarten im Untersuchungsgebiet erfasst, darunter 23 gefährdete bzw. geschützte Gefäßpflanzenarten. 17 dieser Arten sind als typische Vertreter verschiedener Vegetationsformationen der Küsten zu werten. Weitere drei Arten sind Siedlungszeiger und zwei Arten sind Elemente der Säume bzw. mesophilen Grünlandgesellschaften, eine Art gilt als Element der lückigen Trockenbiotope (vermehrt auch auf Sekundärstandorten zu finden und damit im Übergang zu den Siedlungszeigern).

Für die meisten der, nach den Roten Listen (BERG et al. 1996, MIERWALD & BELLER 1990, KORNECK et al. 1996) gefährdeten bzw. nach der Bundesartenschutzverordnung geschützten Gefäßpflanzen besteht bezogen auf die Region aktuell keine akute Gefährdung des Bestandes.

Allgemein konnte für die Flora des Gebietes ein hoher Anteil an Störungszeigern und Ruderalarten ohne die Ausbildung von typischen Vegetationseinheiten festgestellt werden. Dies ist eindeutig auf den starken anthropogenen Einfluss im Bereich des Untersuchungsgebietes zurückzuführen. Ein weiterer Hinweis darauf ist der hohe Anteil gebietsfremder Gehölzarten im Untersuchungsgebiet. Von den 65 insgesamt aufgenommenen Gehölzarten sind 44 Arten als gebietsfremd oder standortuntypisch einzuschätzen.

Im Bereich der Rasenbiotope konnten sich im Verlauf der Sukzession neben Störungszeigern auch Arten der Trocken- und Magerstandorte etablieren. Da das Gebiet ursprünglich durch Sandablagerungen entstanden ist, erscheint das Auf-

treten solcher Arten als standorttypisch. Eine Ansiedlung solcher Arten erfolgt auf geeigneten Standorten auch nach Eingriffen innerhalb weniger Jahre, wie die große Bestandsstärke der Gemeinen Hundszunge (*Cynoglossum officinale*) vor Ort deutlich zeigt.

Die Küstendünen sind sehr artenarm und als stark gestört anzusehen. Die Weißdünen werden aktuell durch den Badebetrieb erheblich beeinträchtigt und weisen nur wenige typische Arten auf, unter die sich regelmäßig Störungszeiger wie der Krausblättrige Ampfer (*Rumex crispus*) oder der Gemeine Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*) mischen. Arten der Vordünen fehlen nahezu vollständig oder haben nur kleinere Reliktvorkommen in geschützten Dünenbereichen. Arten der Spülsäume fehlen vollständig. Graudünen sind ebenfalls nicht charakteristisch ausgeprägt und werden in kleinen Bereichen von dichten Rasen der Sandsegge (*Carex arenaria*) ersetzt. Die typischerweise auf Graudünen auftretenden Arten der Sandmagerrasen wie das Dolden-Habichtskraut (*Hieracium umbellatum*) oder das Echte Labkraut (*Galium verum*) fehlen weitgehend oder sind nur vereinzelt anzutreffen. Der überwiegende Teil der natürlich von Graudünenvegetation eingenommenen Bereiche wird in Heiligenhafen durch Anpflanzungen der Kartoffelrose (*Rosa rugosa*) bestanden. Der gesamte Dünenkomplex ist in seiner Vegetationszusammensetzung nicht typisch ausgeprägt.

Von einem gewissen naturschutzfachlichen Wert ist die Salzgrünlandvegetation der Biotope-Nr. 4, 22 und 81. Eine typische Vegetation des Andelrasens mit einer weitgehend vollständigen Artausstattung findet sich in Biotop-Nr. 81. Durch die geringe räumliche Ausdehnung des Biotops ist der naturschutzfachliche Wert jedoch stark gemindert. Im Vergleich zu den ausgedehnten Salzgrünlandbereichen des NSG "Graswarder" ist die naturschutzfachliche Bedeutung des Biotops sogar als gering einzuschätzen.

Einen Vegetationskomplex mit großem Entwicklungspotential stellt der Bereich der ehemaligen "Fischerrinne" dar. Hier konnten sich auch nach Schließung der Verbindung zwischen Binnensee und offener Ostsee salzbeeinflusste Vegetationsgesellschaften halten. Der Biotopkomplex besteht aus Brackwasserröhrichten, oligohalinem Salzgrünland und sich bei starker Trockenheit herausbildenden Quellerfluren. Gegenwärtig besteht keine Nachlieferung salzhaltigen Wassers aus der Ostsee oder dem Binnensee, was langfristig zu einer Aussüßung der Standorte und damit zu einer Artenverarmung führen wird. Dieser Prozess sollte zur Erhaltung der wertvollen Vegetationsausprägungen durch geeignete Maßnahmen aufgehalten werden. Eine Stabilisierung der Vegetationszusammensetzung und eine Förderung der seltenen "Salzarten" wäre durch die Zuleitung salzhaltigen Wassers in Kombination mit einer ganzflächigen, extensiven Beweidung für den Gesamtkomplex der Biotope-Nr. 19, 20, 21 und 22 zu erzielen (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN 2006).

<u>Vögel</u>

Im Zuge der Untersuchungen wurde der Bestand an gefährdeten und besonders geschützten Brutvögeln und Nahrungsgästen im gesamten Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen erfasst. Für einen Teil des Untersuchungsgebietes wurde der Brutvogelbestand, einschließlich der jeweiligen Anzahl der Brutpaare je Biotop, vollständig untersucht. Das hinsichtlich der Brutvögel quantitativ zu untersuchende Gebiet umfasste die Biotope-Nr. 8 bis 32.

Die Zug und Rastvögel wurden im Winter/Frühjahr 2008 und im Herbst/Winter 2009/2010 kartiert (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN 2010a).

Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt 34 Arten als Brutvögel, 19 Arten als Nahrungsgäste sowie 14 Arten als das Gebiet überfliegende Tiere beobachtet werden. Hinzu kommen Beobachtungen von weiteren 9 Arten aus dem Umfeld des Untersuchungsgebietes. Dabei handelt es sich um Beobachtungen von Tieren im Uferbereich des NSG "Graswarder", in den Offenwasserbereichen am Jachthafen und am Kommunalhafen sowie im östlichen Teil des Binnensees (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN 2005 und 2006).

Von den innerhalb des Untersuchungsgebietes beobachteten Arten werden 12 Arten mit einem Gefährdungsstatus in der Roten Liste der Brutvögel Schleswig-Holsteins (KNIEF et al. 1995), der Roten Liste der Brutvögel der BRD (WITT et al. 1998) bzw. der Roten Liste der Vogelarten des deutschen Meeres- und Küstenbereichs der Ostsee (BRENNING et al. 1996) geführt oder unterliegen einem strengen Schutz gemäß §10, Abs. 2, Nr. 11, Bundesnaturschutzgesetz. Weitere 4 Arten unterliegen gegenwärtig zwar noch keiner Gefährdung, werden jedoch bereits auf Grund von Bestandseinbußen in der Vorwarnliste Schleswig-Holsteins bzw. der Bundesrepublik Deutschlands geführt. Insgesamt sind jedoch nur 3 geschützte bzw. gefährdete Arten auch real Brutvögel des Untersuchungsgebietes: Austernfischer, Braunkehlchen und Feldlerche.

In folgender Tabelle sind die als Brutvögel, Nahrungsgäste und Überflieger einzustufenden Nachweise der Vogelarten mit dem jeweiligen Ort (Biotop) ihrer Beobachtung aufgeführt. Streng geschützte Vogelarten werden durch Fettdruck hervorgehoben.

Tabelle 6: Nachweise von Vogelarten im Untersuchungsgebiet der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen, einschließlich des unmittelbaren Umfeldes

Biotop-Nr.	Art [3]	Status
Brutvögel des Untersuchungsgebietes		
27	Sumpfrohrsänger (*Acrocephalus palustris*)	BV
13, 19, 20	Teichrohrsänger (*Acrocephalus scirpaceus*)	BV
14	Stockente (*Anas platyrhynchos*)	BN
31, weitere Biotope	Grünfink (*Carduelis chloris*)	BV
17, 31, 42	Ringeltaube (*Columba palumbus*)	BN
13, 84	Rohrammer (*Emberiza schoeniclus*)	BV
27, 31, R-9 [4]	Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*)	BV
17, 31, R-36 [4], weitere Biotope	Buchfink (*Fringilla coelebs*)	BV
14	Bleßhuhn (*Fulica atra*)	BN
31	Gelbspötter (*Hippolais icterina*)	BV
10, 17, 31, 32, 62	Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*)	BV

Biotop-Nr.	Art [3]	Status
32, weitere Biotope	Bachstelze (*Motacilla alba*)	BV
17, 27, 31, weitere Biotope	Blaumeise (*Parus caeruleus*)	BV
10, 15, 17, 27, 31, R-36 [4], diverse weitere Biotope	Kohlmeise (*Parus major*)	BV
15, diverse weitere Biotope	Haussperling (*Passer domesticus*) SH V, BRD V	BV
27	Feldsperling (*Passer montanus*) SH V, BRD V	BV
22	Fasan (*Phasianus colchicus*)	BV
27, 31, 49 (R-30) [4], R-36 [4]	Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*)	BV
27, 31	Fitis (*Phylloscopus trochilus*)	BV
31, 62	Elster (*Pica pica*)	BV
27, 31, R-36 [4], weitere Biotope	Heckenbraunelle (*Prunella modularis*)	BV
31	Girlitz (*Serinus serinus*)	BV
17, 31, R-36 [4]	Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*)	BV
17, 27	Gartengrasmücke (*Sylvia borin*)	BV
5, 27, 44	Dorngrasmücke (*Sylvia communis*)	BV
10, 17, 27, 49 (R-30) [4], R-36 [4]	Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*)	BV
10, 27, 31	Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*)	BV
31 (R-8) [4]	Singdrossel (*Turdus philomelos*)	BV
10, 27, 31, R-36 [4]	Amsel (*Turdus merula*)	BV
90	Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) SH V, BRD V	BN
128	Austernfischer (*Haematopus ostralegus*) RLO 3	BN
5	Feldlerche (*Alauda arvensis*) SH 3, BRD V	BV
45	Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*) SH 3, BRD 3	BV
14, 129	Höckerschwan (*Cygnus olor*)	BN
Nahrungsgäste des Untersuchungsgebietes		
102	Kormoran (*Phalacrocorax carbo*) BRD V	NG
alle Offenbiotope	Rabenkrähe (*Corvus corone corone*)	NG
R-4 [4], R-6 [4]	Star (*Sturnus vulgaris*)	NG
31 (R-10) [4]	Wintergoldhähnchen (Regulus regulus)	NG
R-4, R-6, R-36 [4]	Elster (*Pica pica*)	NG
R-4, R-6 [4]	Ringeltaube (*Columba palumbus*)	NG
14	Reiherente (*Aythya fuligula*)	NG

Biotop-Nr.	Art [3]	Status
1, 14, 102	Graugans (*Anser anser*)	NG
1, 14, 21, 85, 102	Brandgans (*Tadorna tadorna*)	NG
14, 21, 22	Sturmmöwe (*Larus canus*) SH R	NG
14, 21, 86, 102	Mittelsäger (*Mergus serrator*) SH 3, BRD 3, RLO 3	NG
86, 102	**Zwergseeschwalbe (*Sterna albifrons*) SH 2, BRD 2, BASV-S, EG, RLO 1**	**NG**
1, 86, 102	**Küstenseeschwalbe (*Sterna paradisaea*) BASV-S, EG, RLO 2**	**NG**
86, 102	**Flußseeschwalbe (*Sterna hirundo*) BRD V, BASV-S, EG, RLO 3**	**NG**
129	**Flußuferläufer (*Actitis hypoleucos*) BRD 3, BASV-S**	**NG**
86, 102	Mantelmöwe (*Larus marinus*) SH R	NG
alle Offenbiotope	Silber-Möwe (*Larus argentatus*)	NG
R-4 [4]	Sturmmöwe (*Larus canus*)	NG
alle Offenbiotope	Lachmöwe (*Larus ridibundus*)	NG
Überflugbeobachtungen des Untersuchungsgebietes		
Gesamtgebiet	Mauersegler (*Apus apus*)	ÜF
Gesamtgebiet	Mehlschwalbe (*Delichon urbica*)	ÜF
Gesamtgebiet	Silber-Möwe (*Larus argentatus*)	ÜF
Gesamtgebiet	Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) SH V, BRD V	ÜF
Gesamtgebiet	**Kornweihe (*Circus cyaneus*) SH 1, BRD 1, EG, EG338**	**ÜF**
Gesamtgebiet	Sperber (*Accipiter nisus*) EG338	ÜF
Gesamtgebiet	Saatkrähe (*Corvus frugilegus*)	ÜF
Reisemobilplatz	Austernfischer *(Haematopus ostralegus)* RLO 3	ÜF
Reisemobilplatz [4]	Brandgans *(Tadorna tadorna)*	ÜF
Reisemobilplatz [4]	Graugans *(Anser anser)*	ÜF
Reisemobilplatz [4]	Höckerschwan *(Cygnus olor)*	ÜF
Reisemobilplatz [4]	Lachmöwe *(Larus ridibundus)*	ÜF
Reisemobilplatz [4]	Sturmmöwe *(Larus canus)*	ÜF
Reisemobilplatz [4]	Stieglitz *(Carduelis carduelis)*	ÜF
Beobachtungen aus dem unmittelbaren Umfeld des Untersuchungsgebietes (nachrichtlich)		
Umfeld	**Rotschenkel (*Tringa totanus*) SH 3, RLO 2, BRD 2, BASV-S**	**NG**
Umfeld	**Alpenstrandläufer (*Calidris alpina*) SH 1, BRD 1, BASV-S, RLO 1**	**NG**
Umfeld	Kiebitzregenpfeifer (*Pluvialis squatarola*)	NG
Umfeld	Grünschenkel (*Tringa nebularia*)	NG

Biotop-Nr.	Art [3)]	Status
Umfeld	Löffelente (*Anas clypeata*) RLO 3, EG338	NG
Umfeld	**Säbelschnäbler (*Recurvirostra avosetta*)** **BASV-S, EG, RLO 3**	**NG**
Umfeld	Eiderente (*Somateria mollissima*) SH 3, BRD V, RLO P	NG
Umfeld	**Großer Brachvogel (*Numenius arquata*)** **SH 3, BRD 2, BASV-S, RLO 1**	**NG**
Umfeld	**Sandregenpfeifer (*Charadrius hiaticula*)** **SH V, BRD 2, RLO 3, BASV-S**	**NG**

3) SH 1 – in Schleswig-Holstein vom Aussterben bedroht; SH 2 – in Schleswig-Holstein stark gefährdet, SH 3 – in Schleswig-Holstein gefährdet, SH R – in Schleswig-Holstein extrem seltene Brutvogelart, SH V – Vorwarnliste Schleswig-Holsteins; BRD 2 – in der BRD stark gefährdet, BRD 3 – in der BRD gefährdet, BRD V – Vorwarnliste der BRD; BASV-S – nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützte Art; EG338 - nach Verordnung (EG) Nr. 338/ 97 geschützt, EG – Art des Anlages I der Richtlinie 42/ 93 (EG-Vogelschutzrichtlinie); RLO 1 – im Küstenbereich der Ostsee vom Aussterben bedroht, RLO 2 – im Küstenbereich der Ostsee stark gefährdet, RLO 3 – im Küstenbereich der Ostsee gefährdet, RLO P – im Küstenbereich der Ostsee potentiell gefährdet. (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN 2006)

4) (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN 2005)

Die festgestellten Brutvogelarten des gesamten Untersuchungsgebietes gehören zu den typischen Arten der strukturierten Siedlungsgebiete. Neben den "Waldarten" treten auch typische Arten der Siedlungsräume hinzu. In einem geringen Umfang wurden auch Wat- und Wasservögel im Untersuchungsgebiet beobachtet, die zum größten Teil jedoch außerhalb des Gebietes ihre Brutplätze haben. Die Artenzusammensetzung entspricht dem Erwartungswert für Siedlungsbereiche mit Gehölzstrukturen. Gefährdete bzw. streng geschützte Brutvogelarten konnten im gesamten Untersuchungsgebiet kaum beobachtet werden. Es konnten nur drei Arten mit jeweils einem Brutpaar festgestellt werden. Die Dichte an gefährdeten bzw. streng geschützten Arten erscheint im Vergleich zu anderen Gebieten Norddeutschlands als sehr gering. Dementsprechend wird die Bedeutung des Gesamtgebietes als Brutgebiet gefährdeter bzw. streng geschützter Vogelarten als gering eingeschätzt.

Die in den Biotopen - Nr. 8 bis 32 bei detaillierten Aufnahmen beobachteten Brutvogelarten stellen allgemein keine hohen Ansprüche an ihren Lebensraum und sind deshalb häufig und weit verbreitet. Gefährdete bzw. streng geschützte Brutvögel wurden in diesem Bereich nur als Nahrungsgäste der Biotope-Nr. 14 und 21/22 festgestellt. Die genannten Biotope haben eine Nahrungsraumfunktion für verschiedene Wat- und Wasservögel. Eine zentrale Bedeutung als Nahrungsgebiet der beobachteten Arten ist jedoch nicht zu erkennen.

Bemerkenswert ist der strukturbedingte Unterschied in der Zusammensetzung der Brutvogelgemeinschaft zwischen den aneinander angrenzenden Biotopen - Nr. 27 und 31. Für Biotop-Nr. 31 ist eine deutlich höhere Artenzahl und Brutpaardichte der "Waldarten" festzustellen, wo hingegen die typischen "Gebüschbewohner", wie die Dorngrasmücke, den Biotop-Nr. 27 bevorzugen.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass das engere Untersuchungsgebiet im Bereich der Biotope - Nr. 8 bis 32 eine geringe bis mittlere Bedeutung als Brut-

gebiet für Vögel hat. Die Artenausstattung entspricht den Erwartungswerten. Die Brutpaardichte ist als durchschnittlich einzuschätzen (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN 2006).

Zug- und Rastvögel

Die Aufnahme der Zug- und Rastvögel erfolgte für das Untersuchungsgebiet im Zeitraum

- von Anfang Februar bis Ende April 2008 (Frühjahrs-Rastperiode),
- von August bis November 2009 (Herbst-Rastperiode) sowie
- von Dezember 2009 bis Januar 2010 (Winter-Rastperioden) (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN, 2010a).

Als Untersuchungsgebiet wurde der Standortbereich der geplanten Seebrücke, einschließlich des seeseitig gelegenen 1.000 m – Umfeldes ausgegrenzt. Die binnenwärts gelegenen Gebiete des Hafens und des Binnensees wurden ebenfalls in die Untersuchungen einbezogen.

Im Verlauf der Kartierungen konnten insgesamt 61 Einzelarten und zwei nicht näher bestimmte Artengruppen innerhalb des Untersuchungsgebietes beobachtet werden. Bei parallel zu den eigenen Untersuchungen am Standort der geplanten Seebrücke durch den NABU Heiligenhafen durchgeführten Zug- und Rastvogelbeobachtungen wurden zu den 61 durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN festgestellten Arten zusätzlich 4 Arten beobachtet.

Von den beobachteten Arten unterliegen 31 Arten einem strengen Schutz bzw. werden in den Roten Listen mit einem Gefährdungsstatus geführt. 5 weitere Arten unterliegen gegenwärtig noch keiner Gefährdung, werden jedoch auf Grund deutlicher Bestandsrückgänge in den letzten Jahren in den Vorwarnlisten Schleswig-Holsteins bzw. Deutschlands geführt.

Tabelle 7: Zug- und Rastvogelarten des Untersuchungsgebietes Februar bis April 2008, August bis Dezember 2009 sowie Januar bis März 2010

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name	Schutz/Gefährdung*)	Status **)
Accipiter nisus	Sperber	EG338	DZ
Alauda arvensis	Feldlerche	SH 3, BRD 3	DZ
Alcedo atthis	Eisvogel	SH 3, BASV-S, EG	DZ
Anas crecca	Krickente	BRD 3, RLO 2, EG338	DZ
Anas penelope	Pfeifente	SH R, BRD R, RLO I, EG338	RV
Anas platyrhynchos	Stockente	-	RV
Anas strepera	Schnatterente	-	RV
Anser anser	Graugans	-	RV/BV
Anser fabalis	Saatgans	-	RV
Anthus petrosus	Strandpieper	-	DZ
Anthus pratensis	Wiesenpieper	BRD V, SH 3	DZ
Apus apus	Mauersegler	SH V	DZ
Ardea cinerea	Graureiher	-	JV
Aythya ferina	Tafelente	-	RV
Aythya fuligula	Reiherente	-	RV/BV
Aythya marila	Bergente	SH R, BRD R, RLO I	RV
Branta bernicla	Ringelgans	-	DZ

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name	Schutz/Gefährdung*)	Status **)
Branta canadensis	Kanadagans	-	DZ/BV
Bucephala clangula	Schellente	RLO 2	RV
Calidris alba	Sanderling	-	DZ
Calidris alpina	Alpenstrandläufer	SH 1, BRD 1, BASV-S, RLO 1	RV/DZ
Calidris canutus	Knutt	-	DZ
Carduelis cannabina	Bluthänfling	SH V, BRD V	DZ
Carduelis chloris	Grünfink	-	DZ
Charadrius hiaticula	Sandregenpfeifer	SH V, BRD 1, RLO 3, BASV-S	BV/DZ
Circus aeruginosus	Rohrweihe	EG, RLO 3, EG338	ÜF
Clangula hyemalis	Eisente	-	RV/DZ
Corvus corone corone	Rabenkrähe	-	JV
*Cygnus cygnus ***)*	Singschwan	BRD R, BASV-S, EG	RV/DZ
Cygnus olor	Höckerschwan	-	RV/BV
Falco columbarius	Merlin	EG, EG338	DZ
Falco peregrinus	Wanderfalke	SH R, EG, RLO 0, EG338	DZ
Falco tinnunculus	Turmfalke	EG338	DZ
Fringilla coelebs	Buchfink	-	DZ
Fulica atra	Bleßhuhn	-	JV/RV
Gallinula chloropus	Teichhuhn	BRD V, BASV-S	JV/RV
*Gavia stellata ***)*	Sterntaucher	EG	DZ
Grus grus	Kranich	SH 3, EG, EG338	DZ
Haematopus ostralegus	Austernfischer	RLO 3	RV/JV
Haliaeëtus albicilla	Seeadler	SH 3, EG, RLO 2, EG338	ÜF
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	SH V, BRD V	DZ
Larus argentatus	Silber-Möwe	-	RV/JV
Larus cachinnans	Steppenmöwe	-	DZ
Larus canus	Sturmmöwe	-	JV/RV
Larus marinus	Mantelmöwe	BRD R, RLO I	RV/BV
Larus ridibundus	Lachmöwe	-	JV/RV
Limosa lapponica	Pfuhlschnepfe	EG	DZ
Melanitta nigra	Trauerente	-	RV
*Mergus albellus ***)*	Zwergsäger	EG	RV/DZ
Mergus merganser	Gänsesäger	BRD 3, RLO 2	RV
Mergus serrator	Mittelsäger	SH 3, RLO 3	RV/BV
Motacilla alba	Bachstelze	-	BV/DZ
Numenius arquata	Großer Brachvogel	BRD 2, BASV-S, RLO 1	RV/BV
Phalacrocorax carbo	Kormoran	BRD V	JV
*Plectophenax nivalis ***)*	Schneeammer	-	DZ
Pluvialis squatarola	Kiebitzregenpfeifer	-	DZ
Podiceps cristatus	Haubentaucher	-	JV
Podiceps grisegena	Rothalstaucher	BRD V, BASV-S, RLO P	RV
Somateria mollissima	Eiderente	SH 3, BRD V, RLO P	RV/DZ/BV
Sterna paradisaea	Küstenseeschwalbe	BRD 2, BASV-S, EG, RLO 2	DZ
Sterna sandvicensis	Brandseeschwalbe	SH 3, BRD 2, BASV-S, EG, RLO 2	DZ

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name	Schutz/Gefährdung*)	Status **)
Tachybaptus ruficollis	Zwergtaucher	BRD V	RV
Tadorna tadorna	Brandgans	-	RV/BV
Tringa nebularia	Grünschenkel	-	DZ
Tringa totanus	Rotschenkel	RLO 2, BRD 2, BASV-S	RV/BV

Es bedeuten: *) Schutz/Gefährdung:

SH Rote Liste Schleswig-Holstein:
1 = in Schleswig-Holstein vom Aussterben bedroht,
3 = in Schleswig-Holstein gefährdet,
R = in Schleswig-Holstein sehr selten bzw. nur regional auftretend,
V = zurückgehend, noch nicht gefährdet (Vorwarnliste).

BRD Rote Liste der Bundesrepublik Deutschland:
1 = in Deutschland vom Aussterben bedroht,
2 = in Deutschland stark gefährdet,
3 = in Deutschland gefährdet,
R = in Deutschland nur regional auftretende Art,
V = zurückgehend, noch nicht gefährdet (Vorwarnliste).

RLO Rote Liste Ostsee:
1 = im Küstengebiet der Ostsee vom Aussterben bedroht,
2 = im Küstengebiet der Ostsee stark gefährdet,
3 = im Küstengebiet der Ostsee gefährdet
P = im Küstengebiet der Ostsee potenziell gefährdet,
I = im Küstengebiet der Ostsee Vermehrungsgast.

BASV-S nach der Bundesartenschutzverordnung als "streng geschützt" eingestufte Art.

EG nach der Richtlinie 79/409/EWG (EU-Vogelschutzrichtlinie) sind für diese Vogelarten besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen.

EG338 nach der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels geschützte Art

Allgemein ist zur Anwendung des Rote-Liste-Kriteriums bei Zug- und Rastvögeln anzumerken, dass sich die Gefährdungseinschätzung auf den Brutbestand einer Art bezieht. Somit besitzt das Rote-Liste-Kriterium außerhalb der Brutzeit nur einen orientierenden Charakter.

**) Status:
RV = Rastvogel, Überwinterer, Nahzug;
DZ = Durchzügler (gerichteter Zug);
JV = ganzjährig im Gebiet anwesend;
ÜF = Überflugbeobachtung ohne genaue Statuszuweisung;
BV = Brutvogel im Umfeld des Untersuchungsgebietes, Tiere teilweise oder vollständig zum lokalen Brutbestand gehörend

Frühjahrszug

Die im Verlauf der Beobachtungen ermittelten Zugbewegungen beziehen sich ausschließlich auf einen ungerichteten Nahzug von Tieren, die zwischen den Nahrungs- und Rastflächen wechselten. Insbesondere die Eiderente, der Mittelsäger, die Schellente und die verschiedenen Möwenarten wurden als küstenparallel fliegende Einzelindividuen oder kleine Trupps beobachtet. Ein gerichteter Zug konnte seeseitig nur weit außerhalb des Untersuchungsgebietes, in einem Abstand von 3 bis 5 km zur Küstenlinie vor Heiligenhafen festgestellt werden. (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN 2010a)

Herbstzug
Anders als im Frühjahr 2008 konnte im Herbst 2009 eine deutliche Zugbewegung im Seebereich vor Heiligenhafen beobachtet werden. Neben einem in West-Ost-Richtung orientierten Zug von Wat- und Wasservögeln, wobei die Eiderente den größten Anteil im September und Oktober 2009 einnahm, konnte auch ein ausgeprägter in Nord-Süd-Richtung orientierter Zug von Singvögeln und Greifvögeln ermittelt werden.

Der gerichtete West-Ost-Zug erfolgte zum weitaus überwiegenden Teil in einem Abstandsbereich von 1.000 m bis 3.000 m vor der Küstenlinie von Heiligenhafen. Bei dem in geringer Entfernung zum Ufer verlaufenden Zug handelte es sich nahezu ausschließlich um einen gerichteten oder ungerichteten Nahzug von Kormoranen, Möwen und Eiderenten, die zwischen den Schlafplätzen und den Nahrungsgebieten bzw. innerhalb der Nahrungsgebiete die Position wechselten. (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN 2010a)

Rastvögel
Neben den ziehenden Individuen der Wat- und Wasservögel wurden im Rahmen der Untersuchungen auch die im Nahbereich vor Heiligenhafen rastenden Vögel erfasst.

Die innerhalb des Untersuchungsgebietes beobachtete Raumnutzung von rastenden Vögeln entspricht dem typischen Verhalten der Arten. Die Individuenzahlen veränderten sich über den Tagesverlauf hin auf den einzelnen Teilflächen nur geringfügig, so dass von einem stehenden Rastbestand zum Zeitpunkt der Aufnahmen auszugehen ist.

Je nach Vereisungslage im Winterhalbjahr 2009/2010 veränderte sich auch die Rastplatznutzung auf den einzelnen Teiluntersuchungsflächen. Die Flachwasserbereiche an der Hafenmole wurden mit zunehmender Vereisungslage immer weniger genutzt. Das Rastgeschehen konzentrierte sich zum Zeitpunkt der größten Vereisung auf die offenen Fahrwasserbereiche im Hafen, auf offene Wasserstellen im Binnensee und auf die Außenküstenbereiche.

Im Außenküstenbereich konnten durch den NABU Heiligenhafen Arten wie Tafel-, Reiher- und Pfeifente in größeren Individuenzahlen beobachtet werden. Bei geringer Vereisung bevorzugen diese Arten eher die binnenliegenden Gewässer, wie dies die Beobachtungen aus dem Herbst 2009 zeigen.

Bei den Untersuchungen konnte eindeutig gezeigt werden, dass sich bei einer starken Vereisung der flachen Binnengewässer um Fehmarn eine wesentlich erhöhte Individuenzahl aus der gesamten Region um den Fehmarnsund im Bereich des Hafens von Heiligenhafen konzentriert.

Zu den erfassten Rastvögeln ist anzumerken, dass ein Teil der im April sowie im August bis Oktober erfassten Individuen dem lokalen Brutbestand zuzuordnen ist. So handelte es sich bei den im August beobachteten Tieren wahrscheinlich um sogenannte Sommervögel – also Tiere, die ihren Burtbiotop bereits verlassen haben, aber in der Region herum vagabundieren. (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN 2010a)

Grundlagen
Landschaftsrahmenplan (2003); Ausgrenzung gesetzlich geschützter Biotope, LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT (2008); Gutachten zur Bestandserfassung und Bewertung der Vögel, Flora/Vegetation, Biotope zum B-Plan Nr. 76 "Reisemobilstellplatz am Gill-Hus" der Stadt Heiligenhafen durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN (2005), Gutachten zur Bestandserfassung und Bewertung der Biotope, Vögel, Flora/Vegetation zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN (2006), Erläuterung Entwurf mit Eingriffsbetrachtung zum 2. BA Umbau Strandpromenade der Stadt Heiligenhafen durch SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (2001), Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Strandaufspülung Steinwarder 2007 der Stadt Heiligenhafen durch SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (2007), Zug- und Rastvogelkartierungen im Winter/Frühjahr 2008 und Herbst/Winter 2009/2010 durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN (2010a).

Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
Keine

Ziele des Umweltschutzes
Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist die biologische Vielfalt auf Dauer zu sichern, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.

Weiterhin sind die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Dazu gehört, dass auch im besiedelten Bereich noch vorhandene Naturbestände, wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln sind.

9.2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung
Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans blieben die bestehenden Ausweisungen der Sondergebiete, Grün- und Waldflächen erhalten. Eine Nutzungsänderung wäre aufgrund der beschränkten Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben aus der bisher geltenden, verbindlichen Bauleitplanung heraus nicht zu erwarten. Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

Entwicklungsprognose und Bewertung bei Durchführung der Planung
<u>Biotope, Biotopverbund, Flora und Vegetation</u>
Durch die Planungen der 27. Änderung des FNP wird die bauliche Entwicklung von Flächen vorbereitet. Damit kommt es zu Verlusten oder Veränderungen von Biotopen und damit Lebensräumen. Davon sind überwiegend Biotope ohne oder mit allgemeiner ökologischer Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Im Bereich der großflächigen Gehölz- und Gebüschflächen (Biotope-Nr. 27 und 31) sind auch Biotope mit mittlerer Wertigkeit betroffen. Teilweise erfolgt auch eine Baugebietsausweisung im Bereich lt. LANU geschützter Biotope. Dies muss nicht unbedingt die Zerstörung dieser Biotope nach sich ziehen, da sie auch als Sonderstrukturen in die Freiflächen integriert werden können, bspw. beim Pro-

jekt 15. Der FNP trifft hier noch keine detaillierten Festlegungen, diese sind den verbindlichen Bauleitplänen vorbehalten.

Im Plangebiet vorhandene Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, wie bspw. die salzgeprägten Grünlandbiotope der ehemaligen "Fischerrinne", werden durch die Planung gesichert. Dies gilt auch für die als geschützte Biotope erfassten Dünen, welche lediglich im Bereich der geplanten Seebrücke (Projekt 11) punktuell überbaut werden.

Erhaltenswerte Landschaftsbestandteile wie Knicks, alte und seltene Bäume und Baumbestände oder Alleen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Risiko von erheblichen Auswirkungen auf gefährdete bzw. geschützte Pflanzenarten sowie den Biotopverbund wird aufgrund der Biotopausstattung und der bereits vorhandenen Nutzungsintensität als gering bewertet.

Vögel
Mit der Umsetzung der Projekte der 27. Änderung des FNP werden für einen Teil der Brutpaare der festgestellten Arten zukünftig keine geeigneten Brutbiotope in den unmittelbar von Eingriffen betroffenen Bereichen zur Verfügung stehen. Ein Ausweichen der Brutpaare auf andere Habitate erscheint im Fall einer Flächenumnutzung und damit im Zusammenhang stehenden Rodungen der Gehölze wahrscheinlich. Geeignete Bruthabitate der Arten stehen im Umfeld des Vorhabens weiterhin zur Verfügung.

Nahrungsgäste des Untersuchungsgebietes werden durch Vergrämungseffekte während der Bauzeit möglicherweise kurzzeitig ihren Lebensraum meiden. Mit Beendigung der Maßnahmen ist die Funktion des Untersuchungsgebietes als Nahrungshabitat für die beobachteten Vogelarten jedoch weitgehend wieder vollständig hergestellt.

Überfliegende Vögel werden durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt. Dies gilt auch für Brutvögel und Nahrungsgäste im weiter entfernten Umfeld der geplanten Vorhaben, bspw. den Graswarder.

Auch für die Zug- und Rastvögel sind aufgrund der nur sehr lokalen Wirkung der verschiedenen Teilprojekte keine erheblichen Veränderungen im Zug- und Rastverhalten der regionalen Bestände zu erwarten, auch wenn im Einzelfall für einzelne oder wenige Tiere eine reale Beeinträchtigung durch ein Vorhaben entstehen kann.

Für weitere detaillierte Ausführungen zu den Beeinträchtigungspotentialen von Brutvögeln sowie Zug- und Rastvögeln wird auf die FFH-Verträglichkeitsstudie und die Zug- und Rastvögelerfassung verwiesen.

Die Planung löst auf der Planungshierarchiestufe des FNP noch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aus. Nach Bewertung der Untersuchungsergebnisse zur Avifauna sind auf dem Steinwarder auf der Ebene des FNP bisher keine gravierenden artenschutzrechtlichen Vorbehalte zu erkennen.

Die Untersuchungen zur Avifauna zeigen, dass die von Überplanung betroffenen Gehölzbestände auf dem Steinwarder Vogelarten beherbergen, die als Siedlungsfolger einzustufen sind. Diese Arten treten auch in anderen, städtischen Berei-

chen mit intensiver anthropogener Nutzung auf, weshalb ein signifikanter Rückgang unter Beachtung des Populationsansatzes bei Erhalt geeigneter Lebensraumstrukturen trotz Zunahme von Störungen nicht zu erwarten ist.

Die folgende Tabelle zeigt die bei den einzelnen Projekten der 27. Änderung des Flächennutzungsplans abgeprüften Auswirkungen.

	Teilprojekte 27. Änderung FNP														
Absehbare Auswirkungen Schutzgut Biotope, Pflanzen, Tiere	**1**	**2**	**3**	**4**	**6**	**7**	**9**	**10**	**11**	**12**	**14**	**15**	**16**	**17**	**18**
Verlust von Biotopen (Lebensräumen für Tiere und Pflanzen) durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung	❍	❍	❍	❍	●	●	●	●	●	●	❍	●	●	●	●
Funktionsverlust, Beeinträchtigung von Biotopen (Lebensräumen für Tiere und Pflanzen) durch Flächenumgestaltung	❍	❍	❍	●	●	❍	❍	●	●	❍	●	●	❍	❍	●
Funktionsverlust, Beeinträchtigung von Biotopen (Lebensräumen für Tiere und Pflanzen) durch Verschattung	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	●	❍	❍	❍	❍	❍	❍
Funktionsverlust von bedeutsamen Biotopen, Lebensräumen durch Vereinselung, Isolation, Zerschneidung	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍
Störung des Biotopverbundes durch Unterbrechung von Austausch-, Wechselbeziehungen zwischen Teillebensräumen und benachbarten Lebensräumen mit ähnlicher Artenausstattung	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍
Verlust, Funktionsverlust von nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG besonders geschützten Biotopen	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	●	❍	❍	❍	❍	❍	❍
Verlust, Funktionsverlust von Teillebensräumen der nach § 44 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Flächenbeanspruchung von Schutzgebieten gemäß §§ 23-29 BNatSchG bzw. §§ 13-18 LNatSchG sowie von internationalen Schutzgebieten	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	●	❍	❍	❍	❍	❍	❍
Funktionsverlust, Beeinträchtigung von Teillebens-, Gesamtlebensräumen durch visuelle Störreize, Verlärmung, Erschütterungen, Licht	❍	❍	❍	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Vorbelastung vorhanden, bspw. durch Bebauung, Versiegelung oder Schiffs-, Autoverkehr, Erholungsnutzung	▼	▼	▼	▼		▼		▼	▼		▼	▼	▼	▼	
Auswirkungen sind im gültigen FNP enthalten, abgeprüft	■	■	■		■	■		■			■	■	■	■	

Es bedeuten: ❍ keine erheblichen Auswirkung zu erwarten
● potentiell erhebliche Auswirkung zu erwarten
● erhebliche Auswirkung zu erwarten

Kennzeichnung der Projekte, bei denen bereits aufgrund
▼ bestehender Nutzungen/Wirkfaktoren/Vorbelastungen,

▼ teilweise bestehender Nutzungen/Wirkfaktoren/Vorbelastungen,
■ rechtskräftiger Planungen (FNP, BP) bzw.
■ rechtskräftiger Planungen (FNP, BP) teilweise
auftretende Auswirkungen nicht mehr als erheblich einzustufen sind.

9.2.2.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt die oben genannten Umweltziele zur Sicherung von Lebensräumen und Lebensgemeinschaften einerseits durch die Überplanung vorhandener, versiegelter Flächen und andererseits durch die Sicherung wertvoller Biotopstrukturen im Planbereich wie bspw. der Dünen oder des salzgeprägten Grünlandes mit Strandsee im Bereich der ehemaligen "Fischerrinne" als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Bereiche werden dadurch vor einer Bebauung oder anderen Nutzungsintensivierung geschützt.

Auf die negativen Umweltauswirkungen, die mit der geplanten baulichen Entwicklung im Bereich von Biotopen verbunden sind, und die Anforderung, diese zu vermeiden, zu verringern bzw. zu kompensieren, wird einerseits noch einmal durch Anpassung und Zurücknahme von Baugebietsausweisungen aus geschützten Biotope reagiert und kann im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung mit Festsetzungen reagiert werden, die bspw. durch den Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen, die Neugestaltung und Ergänzung von Anpflanzungen oder die Ausweisung von Pufferstreifen gegenüber angrenzenden empfindlichen Flächen eine Minderung der negativen Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere bewirken. Durch die Anlage von Siedlungsgrün bzw. die Erhaltung von Teilbereichen der Gehölzbiotope kann eine schnelle Wiederansiedlung der Vogelarten befördert werden.

Eine Vernichtung von Gelegen der Brutvogelarten kann durch eine Bauzeitenregelung (Ausschlusszeiten: 1. April bis 15. Juli) weitgehend ausgeschlossen werden (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN 2006).

Die Anforderungen des besonderen und strengen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind im Zuge der auf den FNP aufsetzenden verbindlichen Bauleitplanung weiter zu beachten und erforderlichenfalls vertiefend zu untersuchen.

Auf der folgenden Planungsebene (Bebauungsplan) kann durch die Festlegung von zu erhaltenden Gehölzbereichen oder über CEF-Maßnahmen [continous ecological functionality-Maßnahmen] im Umfeld der Eintritt eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes vermieden werden. Dabei werden u.a. Maßnahmen zur Diversifizierung verbleibender Gehölzbestände als geeignet eingeschätzt, die Bedeutung für Brut-, Rast- und Zugvögel zu verbessern.

9.2.3 Auswirkungen auf den Boden

9.2.3.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Geologie
Die Steilküste im Westen Heiligenhafens ist Hauptsand- und Geröllieferant für die Anlandungsküste mit dem Stein- und Graswarder vor Heiligenhafen. Das ausgespülte Lockergestein wird durch überwiegend vom Westwind bedingte

Strömung je nach Größe unterschiedlich weit nach Osten transportiert und führt hier zur Bildung immer neuer Nehrungshaken und Strandwälle.

Gesichert ist dieser Vorgang der Küstendynamik für die vergangenen 1000 Jahre. Im 16. Jahrhundert wurde die Nehrung des Steinwarders von Hochwassern durchbrochen. Der abgetrennte Kopf wuchs in der Folgezeit mit neuen Strandwallhaken nach Osten weiter und bildete die Insel Graswarder. Der Steinwarder entstand später neu.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts stand das Zusammenwachsen von Steinwarder und Graswarder bevor. Dieser Prozess wurde jedoch künstlich hinausgezögert, um die Öffnung zwischen den Wardern weiter als Hafeneinfahrt nutzen zu können.

Um 1970 erfolgte die Aufspülung der Rinne zwischen den beiden Strandwallhaken, die Herstellung des Straßendamms von der Stadt Heiligenhafen zum Steinwarder und der Ausbau des Jachthafens. In diesem Zusammenhang wurde auch die Hafenspitze zwischen Jachthafen und Kommunalhafen durch Aufspülung vergrößert. Die aufgespülten Flächen wurden teilweise bepflanzt, teilweise als Parkplatzflächen hergerichtet. Der Binnensee wurde durch die Aufspülung und die Errichtung des Straßendamms beidseitig von der freien Ostsee abgeschnürt.

Stein- und Graswarder stellen nach wie vor Teile einer aktiven Ausgleichsküste dar.

Boden

Der LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (2003) führt zu den Standorten der Ostseeküste aus, dass diese aus teilweise überdünten Strandwällen bestehen. "Die Böden aus Sanden sind nur sehr gering entwickelt. Sie sind aufgrund des nährstoffarmen und grobkörnigen Substrates kaum durchwurzelt und unterschiedlich stark durchfeuchtet. Ihre ... Nährstoffreserven sind nur in sehr jungen Strandwällen oder Dünen hoch, ältere Strandwälle oder Dünen haben nur noch sehr geringe Nährstoffreserven."

Wo Strandwälle und Dünen in ihrer natürlichen Abfolge erhalten geblieben sind, haben sich Abfolgen von Bodengesellschaften herausgebildet. Die jüngsten und küstennahen Bodenformen sind Strandrohgley aus Sand und Lockersyrosem aus Flugsand. Mit zunehmendem Alter und Küstenferne gehen die Bodenformen in Regosole, Braunerden und Podsole über.

Die Böden haben eine hohe Wasserdurchlässigkeit. Bei unversiegelten Standorten versickert alles Niederschlagswasser, allerdings können mobile Schadstoffe auch leicht verlagert werden.

Strandwälle haben dabei eine besondere Bedeutung als Geotope (naturgeschichtlich bedeutsame Pedotope und Pedogenese).

Wesentlich für den Planungsraum ist, dass ein großer Teil des Gebietes wie oben geschildert um 1970 künstlich aufgespült wurde und dadurch nur noch bedingt eine natürliche Bodenstruktur aufweist. Hier sind nur Böden mit relativ junger Entwicklungszeit anzutreffen. Die Bodenentwicklung dürfte sich noch nicht weit von Rohbodenstandorten entfernt haben. Auch im Bereich des Dünenparks sind die natürlichen Böden durch die zurückliegende Gestaltung und

Veränderung als Grünflächen und Spielplätze bereits stark verändert worden und durch die Nutzung verdichtet. Diese Überprägung der Böden ist als Vorbelastung zu beurteilen. Auch das Geotop "Strandwall" auf dem Steinwarder ist dadurch zum großen Teil bereits stark verändert worden.

Versiegelung
Eine erhebliche Vorbelastung ist weiterhin, dass bereits derzeit große Flächenanteile des Plangebietes durch Straßen, Wege, Parkplatz- und Stellplatzflächen versiegelt bzw. teilweise auch bebaut sind.

Grundlagen
Baugrunduntersuchung für den Geltungsbereich des B-Plan 76 (2005), örtliche Erhebung, Landschaftsplan (HESS 1992), Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II (2003).

Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
Keine.

Ziele des Umweltschutzes
Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

9.2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung
Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans blieben die bestehenden Ausweisungen der Sondergebiete, Grün- und Waldflächen erhalten. Eine Nutzungsänderung wäre aufgrund der beschränkten Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben aus der bisher geltenden, verbindlichen Bauleitplanung heraus nicht zu erwarten. Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

Entwicklungsprognose und Bewertung bei Durchführung der Planung
Durch die Planungen der 27. Änderung des FNP wird die bauliche Entwicklung von Flächen vorbereitet. Damit gehen negative Auswirkungen wie Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung von bislang unbefestigten Böden einher.

Da der FNP keine Festlegungen zur zukünftigen Ausnutzung der Grundstücke trifft, lässt sich die durch die verschiedenen Projekte verursachte Neuversiegelung auf dieser Planungsstufe noch nicht beziffern, sondern bleibt der detaillierteren verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Teilweise werden die negativen Auswirkungen aufgrund der Vorbelastung durch vorhandene Bebauung und Versiegelung gering ausfallen. Hierbei sind auch die bislang planungsrechtlich geltenden Ausweisungen des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen zu beachten.

Die folgende Tabelle zeigt die bei den einzelnen Projekten abgeprüften, absehbaren Auswirkungen.

	Teilprojekte 27. Änderung FNP														
Absehbare Auswirkungen Schutzgut Boden	**1**	**2**	**3**	**4**	**6**	**7**	**9**	**10**	**11**	**12**	**14**	**15**	**16**	**17**	**18**
Verlust von Böden mit Regelungs-, Puffer-, Lebensraumfunktion durch Versiegelung und Bebauung	❍	❍	❍	❍	●	●	●	●	●	●	❍	●	●	●	●
Zerstörung, Beeinträchtigung des Bodengefüges, der Bodenstruktur durch Verdichtung, Überformung	❍	❍	❍	❍	●	●	❍	●	❍	❍	❍	●	❍	●	●
Zerstörung, Beeinträchtigung des Bodengefüges, der Bodenstruktur durch Bodenauftrag	❍	❍	❍	●	●	●	❍	●	❍	❍	●	❍	●	●	●
Zerstörung, Beeinträchtigung des Bodengefüges, der Bodenstruktur durch Bodenabtrag	❍	❍	❍	●	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍
Störung, Zerstörung, Beeinträchtigung von Strandwall-Geotopen	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	●	●	❍	❍	●	❍	❍	●
Vorbelastung vorhanden, bspw. durch Bebauung, Versiegelung	▼	▼	▼			▼		▼				▼	▼	▼	
Auswirkungen sind im gültigen FNP enthalten, abgeprüft	■	■	■		■	■		■			■	■	■	■	

Es bedeuten: ❍ keine erheblichen Auswirkung zu erwarten
● potentiell erhebliche Auswirkung zu erwarten
● erhebliche Auswirkung zu erwarten

Kennzeichnung der Projekte, bei denen bereits aufgrund
▼ bestehender Nutzungen/Wirkfaktoren/Vorbelastungen,
▼ teilweise bestehender Nutzungen/Wirkfaktoren/Vorbelastungen,
■ rechtskräftiger Planungen (FNP, BP) bzw.
■ rechtskräftiger Planungen (FNP, BP) teilweise
auftretende Auswirkungen nicht mehr als erheblich einzustufen sind.

9.2.3.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt die oben genannten Umweltziele zum Bodenschutz teilweise durch die Überplanung vorhandener, versiegelter Flächen und die weitgehende Sicherung besonderer Bodenstandorte bzw. Geotope wie bspw. der Dünen.

Auf die erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die mit der geplanten Bodenversiegelung verbunden sind, und die Anforderung, diese zu vermeiden, zu verringern bzw. zu kompensieren, kann im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung mit Festsetzungen reagiert werden, die bspw. das Maß der Bodenversiegelung durch Baukörper, Erschließung und Stellplätze auf das unbedingt notwendige Maß beschränken.

9.2.4 Auswirkungen auf das Wasser

9.2.4.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Im Plangebiet der 27. Änderung des Flächennutzungsplans liegen zwei Strandseen. Weitere Wasserflächen im Umfeld der Planung sind der Binnensee, die Bucht des Jachthafens, der Kommunalhafen und die Ostsee.

Laut Schreiben des Amtes für ländliche Räume Kiel vom 10.09.2007 sind Gebiete unterhalb von +3,50 m NN, die im Einflussbereich der Ostsee liegen, hochwassergefährdet und als potentielle Überschwemmungsgebiete kenntlich zu machen.

Aufgrund des vorhandenen Geländeniveaus zwischen etwa +1,00 m NN und +2,00 m NN mit Hochpunkten auf den Dünenkämmen von +3,50 m NN gehört das Plangebiet zu diesem durch Hochwasser gefährdeten Bereich und wird entsprechend nachrichtlich gekennzeichnet.

Etwa in einer Tiefe von 1,0 m unter GOK ist Grundwasser anzutreffen. Bei den anstehenden Sanden ist eine gute Eignung zur Versickerung von Niederschlagswasser gegeben. Aufgrund des geringen Flurabstandes des Grundwassers sind jedoch nur oberirdische Versickerungssysteme wie Flächen- oder Muldenversickerung zu empfehlen (BBI 2005).

Die vorhandene Versiegelung wirkt sich als Vorbelastung auf den Wasserhaushalt aus. Die Straßenentwässerung der vorhandenen Straßen Graswarder und Steinwarder erfolgt derzeit mittels Sickerschächten ohne Vorreinigung in den Jachthafen. Die vorhandenen Stellplätze und Parkplätze entwässern derzeit entweder ebenfalls über Sickerschächte oder oberflächig über die Fläche (bei geschotterten Belägen) bzw. in angrenzende Vegetationsflächen. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes besteht eine erhebliche Kontaminationsgefahr für das Grundwasser, weil ohne Filterung durch eine belebte Bodenschicht Schadstoffe nicht zurückgehalten werden können.

Im Planänderungsbereich sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen, die bei der Siedlungsentwicklung zu beachten wären.

Hinweise auf stoffliche Belastungen des Grundwassers liegen nicht vor.

Grundlagen
Baugrunduntersuchung für den Geltungsbereich (2005), örtliche Erhebungen, Landschaftsplan (HESS 1992), Landschaftsrahmenplan (2003).

Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
Keine.

Ziele des Umweltschutzes
Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu verfolgen, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Nach § 5 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Ziel ist, das anfallende Niederschlagswasser weiterhin auf unbefestigten Flächen zur Versickerung zu bringen und nur in unbedingt erforderlichen Fällen abzuleiten.

Zum Hochwasserschutz nennt § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) die Verpflichtung geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Den Hochwasserschutz regeln die §§ 72 ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Gemäß § 78 Abs. 2 WHG kann in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt, eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind, der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden, die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei einem Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Bei der Darstellung von Siedlungsflächen und Siedlungsentwicklung in den überschwemmungsgefährdeten Gebieten ist der Hochwasserschutz durch bauliche und sonstige Vorkehrungen auf den Ebenen der verbindlichen Bauleitplanung, der Vorhabensplanung und im Bauantrag zu präzisieren. Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz empfiehlt, der Gefahr durch Küstenhochwasser insbesondere durch folgende Regelungen Rechnung zu tragen:

- Gründungen sollten erosionssicher gegen Unterspülung ausgebildet werden.

- Die Oberkanten von Erdgeschossfußböden sollten nicht unterhalb von NHN +3,50 m angelegt werden, um sicher zu stellen, dass Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen nur oberhalb von NHN +3,50 m liegen. Damit können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 BauGB erfüllt werden. In diesem Sinne sollte auch eine Nutzung von Kellern, soweit unterhalb von +3,50 m NHN liegend, ausgeschlossen werden.

- Die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner und Gäste sollte jederzeit durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Zum Gefährdungsausgleich bei Unterschreitung der Höhe von NHN +3,50 m werden beispielhaft folgende Regelungen im Rahmen der Bauantragsverfahren vorgeschlagen:

- Entsprechende Vorgaben für Sockel,- Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte etc.

- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien etc.).

- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc. oder Möglichkeiten zur Flutung.

- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen.

- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen.

- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern.

- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke etc.).

- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NHN +3,00 m.

- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden etc.

- Errichtung von Gebäuden auf Warfen.

Es wird der Hinweis gegeben, dass in Fällen der Überflutung gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden können. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz besteht nicht. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

9.2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung
Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans blieben die bestehenden Ausweisungen der Sondergebiete, Grün- und Waldflächen erhalten. Eine Nutzungsänderung wäre aufgrund der beschränkten Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben aus der bisher geltenden, verbindlichen Bauleitplanung heraus nicht zu erwarten. Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

Entwicklungsprognose und Bewertung bei Durchführung der Planung
Im Zusammenhang mit der durch die Planung sich ergebenden zusätzlichen Oberflächenversiegelung folgen erhebliche Umweltauswirkungen durch den er-

höhten Anfall und die notwendige Ableitung von Niederschlagswasser. Daraus kann auch eine geringere Grundwasserneubildung resultieren oder eine Belastung der Oberflächengewässer durch die vermehrte Einleitung von Niederschlagswasser.

Baubedingt können erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers wegen des geringen Grundwasserflurabstandes von nur etwa 1 m sowie der hohen Durchlässigkeit des sandigen Untergrundes auftreten, bspw. durch Leckagen von Baufahrzeugen.

Weiterhin kann es im Zuge der Gründung geplanter Bauwerke zu Grundwasserabsenkungen kommen, ggf. auch mit Auswirkungen auf angrenzende Vegetation.

Im Falle eines Hochwasserereignisses bei Sturmflut können in den geplanten Baugebieten Gefährdungen für die menschliche Gesundheit oder Sachschäden auftreten. Diese nachteiligen Auswirkungen können und sollen durch erosionssichere Gründungen, die Berücksichtigung einer Fußbodenhöhe für Schlafräume von NN +3,50 m, alternative bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz und andere Maßnahmen weitgehend eingegrenzt werden. Eine nachteilige Beeinflussung des ggf. auftretenden Hochwasserabflusses durch die Planungen kann ebenfalls durch geeignete Maßnahmen weitgehend ausgeschlossen werden.

Die folgende Tabelle zeigt die bei den einzelnen Projekten abgeprüften, absehbaren Auswirkungen.

	Teilprojekte 27. Änderung FNP														
Absehbare Auswirkungen Schutzgut Wasser	**1**	**2**	**3**	**4**	**6**	**7**	**9**	**10**	**11**	**12**	**14**	**15**	**16**	**17**	**18**
Verlust von Infiltrationsflächen und Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung	❍	❍	❍	❍	●	●	●	●	●	●	❍	●	●	●	●
Erhöhung der Abflussbildung mit Auswirkungen auf Vorfluter	❍	❍	❍	❍	●	●	●	●	❍	●	❍	●	●	●	●
Veränderung der Gewässermorphologie der Ostsee durch Einbringen von Fundamentstützen für eine Seebrücke	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	●	❍	❍	❍	❍	❍	❍
Bau- und betriebsbedingte Gefahr der Grundwasser-, Wasserverschmutzung durch Schadstoffeinträge (Störfälle)	❍	●	❍	❍	●	●	●	●	●	●	❍	●	●	●	●
Vorbelastung vorhanden, bspw. durch Bebauung, Versiegelung	▼	▼	▼			▼		▼				▼	▼	▼	
Auswirkungen sind im gültigen FNP enthalten, abgeprüft	■	■	■		■	■		■			■	■	■	■	

Es bedeuten: ❍ keine erheblichen Auswirkung zu erwarten
● potentiell erhebliche Auswirkung zu erwarten
● erhebliche Auswirkung zu erwarten

Kennzeichnung der Projekte, bei denen bereits aufgrund
▼ bestehender Nutzungen/Wirkfaktoren/Vorbelastungen,
▼ teilweise bestehender Nutzungen/Wirkfaktoren/Vorbelastungen,

■ rechtskräftiger Planungen (FNP, BP) bzw.
■ rechtskräftiger Planungen (FNP, BP) teilweise

auftretende Auswirkungen nicht mehr als erheblich einzustufen sind.

9.2.4.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Auf die erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die der Flächennutzungsplan mit der geplanten Bodenversiegelung und den damit einhergehenden Auswirkungen für den Wasserhaushalt vorbereitet, und die Anforderung, diese zu vermeiden, zu verringern bzw. zu kompensieren, kann im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung mit Festsetzungen reagiert werden, die bspw. das Maß der Bodenversiegelung durch Baukörper, Erschließung und Stellplätze auf das unbedingt notwendige Maß beschränken und die Versickerung der anfallenden Niederschläge und damit den weitgehenden Erhalt für den örtlichen Wasserhaushalt regeln.

Auf die mit einem Hochwasserereignis verbundenen, oben bereits beschriebenen Gefährdungen wird ebenfalls im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung mit Festsetzungen zu reagieren sein. So sind erosionssichere Gründungen zu beachten, die Berücksichtigung einer Fußbodenhöhe von +3,50 m NN sollte erfolgen, aber auch alternative bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz wie Hochwasserschutzwände und temporäre Dammbalkenverschlüsse, Fluchträume in Obergeschossen, Alarmierungs- und Evakuierungspläne sind weitere in diesem Zusammenhang zu beachtende Maßnahmen.

9.2.5 Auswirkungen auf Klima und Luft

9.2.5.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Großklimatisch gehört das Plangebiet zum kontinental bestimmten Ostseeküstenklima. Das Klima dieses Raums ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt.

Die Höhenzüge der Holsteinischen Schweiz im Westen führen zu einer weitgehenden Auflösung der Wolkendecke, wodurch nördlich des Oldenburger Grabens vergleichsweise geringe Niederschlagsmengen zu verzeichnen sind. Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt im Landesmittel 720 mm und in Heiligenhafen 620 bis 625 mm.

Die Hauptwindrichtung ist West/Südwest, insbesondere im Winter und im Frühjahr weht der Wind jedoch auch längere Zeit aus östlicher Richtung.

Die Ostsee erfüllt im Herbst als Wärmelieferant eine ausgleichende klimatische Funktion (HESS 1992).

Im Plangebiet ist davon auszugehen, dass sowohl in den vegetationsgeprägten Bereichen als auch in den heute bereits bebauten und versiegelten Arealen klimatisch Freilandverhältnisse vorliegen. Durch die Windverhältnisse an der Ostsee herrschen sehr gute klimatische Austauschbedingungen.

Gegebenenfalls können bei windstillen, sonnigen Wetterlagen auf den vorhandenen versiegelten Flächen verstärkte Erwärmungen durch die Aufheizung der Oberflächen stattfinden und die klimatische Ausgangssituation leicht vorbelasten. Das Planungsgebiet unterliegt jedoch im Allgemeinen keinen klimatischen Belastungen.

Im Zusammenhang mit der Straße Steinwarder, der Straße Graswarder, den öffentlichen Parkplätzen und den Stellplätzen des Jachthafens treten lufthygienische Vorbelastungen aus Verkehr auf. Es wird davon ausgegangen, dass diese nicht erheblich sind und die Werte unterhalb der geltenden Immissionsschutzwerte der 22. BImSchV liegen. Hierzu liegen jedoch keine konkreten Messdaten vor.

Es wird auch davon ausgegangen, dass die lufthygienischen Vorbelastungen keine negativ verstärkenden Wirkungen auf die lokalklimatische Situation haben.

Grundlagen
Landschaftsplan (HESS 1992), örtliche Einschätzung.

Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
Die Einschätzung erfolgt auf Grundlage allgemeiner Annahmen und keiner Berechnungen oder Messungen.

Ziele des Umweltschutzes
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz.

Das Bundesnaturschutzgesetz nennt in § 1 Abs. 3 Nr. 4 das Ziel, Luft und Klima duch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützten, insbesondere Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Bei Luftverunreinigungen sind die Immissionsschutzwerte der 22. BImSchV einzuhalten.

9.2.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung
Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans blieben die bestehenden Ausweisungen der Sondergebiete, Grün- und Waldflächen erhalten. Eine Nutzungsänderung wäre aufgrund der beschränkten Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben aus der bisher geltenden, verbindlichen Bauleitplanung heraus nicht zu erwarten. Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

Entwicklungsprognose und Bewertung bei Durchführung der Planung
Durch die Planungen der 27. Änderung des FNP wird die bauliche Entwicklung von bisher unbefestigten und vegetationsbestandenen Flächen vorbereitet. Gegebenenfalls können die zusätzliche Bebauung und Oberflächenversiegelung sowie der Verlust von Gehölzstrukturen bei entsprechender Wetterlage zu einer lokalklimatischen Erwärmung führen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Klima, hier insbesondere auch auf das Bioklima, sind von den geplanten Nutzungserweiterungen aufgrund der günstigen Ausgangsbedingungen, des Verbleibs von Grün- und Gehölzstrukturen, der angrenzenden Frei- und Wasserflächen sowie der Lage in Meeresnähe jedoch grundsätzlich nicht zu erwarten. Die klimatische Grundsituation wird durch die Planungen nicht verändert.

Eine relevante Erhöhung der lufthygienischen Belastung aus Verkehr aufgrund der Zunahme der Verkehrsbelegung im Planbereich durch die Schaffung der zusätzlichen Baugebiete für Tourismus und Erholung ist im Vergleich zu dem vorhandenen Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten.

Die folgende Tabelle zeigt die bei den einzelnen Projekten abgeprüften, absehbaren Auswirkungen.

	Teilprojekte 27. Änderung FNP														
Absehbare Auswirkungen Schutzgut Klima, Luft	**1**	**2**	**3**	**4**	**6**	**7**	**9**	**10**	**11**	**12**	**14**	**15**	**16**	**17**	**18**
Veränderung des Lokalklimas durch Bebauung und Versiegelung	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍
Beeinträchtigung, Verschlechterung des Luftaustauschs durch Bebauung	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍
Beeinträchtigung der Luftqualität durch Schadstoffemissionen	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍
Vorbelastung vorhanden, bspw. durch Emissionsquelle Hafen (Staub, Luftschadstoffe)	▼		▼												
Auswirkungen sind im gültigen FNP enthalten, abgeprüft			■		■	■		■			■	■	■	■	

Es bedeuten: ❍ keine erheblichen Auswirkung zu erwarten
● potentiell erhebliche Auswirkung zu erwarten
● erhebliche Auswirkung zu erwarten

Kennzeichnung der Projekte, bei denen bereits aufgrund
▼ bestehender Nutzungen/Wirkfaktoren/Vorbelastungen,
▼ teilweise bestehender Nutzungen/Wirkfaktoren/Vorbelastungen,
■ rechtskräftiger Planungen (FNP, BP) bzw.
■ rechtskräftiger Planungen (FNP, BP) teilweise
auftretende Auswirkungen nicht mehr als erheblich einzustufen sind.

9.2.5.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Obwohl sich die durch den Flächennutzungsplan vorbereitete zusätzliche Bebauung und Bodenversiegelung wie oben beschrieben nicht erheblich negativ auf das Klima auswirken wird, können die Umweltwirkungen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung mit Festsetzungen zur Beschränkung der Bodenversiegelung sowie zum Erhalt und zur Ergänzung von Gehölzstrukturen gemindert werden.

9.2.6 Auswirkungen auf die Landschaft

9.2.6.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet auf dem Steinwarder ist flach und zeigt bis auf die Dünen entlang der Strandpromenade keine auffällige Reliefentwicklung. Das Geländeniveau bewegt sich zwischen +1,00 und +2,00 m NN mit Hochpunkten auf den Dünenkammen von +3,50 m NN.

Der östliche Steinwarder gehört zum Siedlungsrand der Stadt Heiligenhafen. Im westlichen Teil des Plangebietes im Bereich Dünenpark sind südlich der Straße Steinwarder mehrere vier- bis sechsgeschossige Apartmenthäuser am Ufer des Binnensees aufgereiht. Nördlich der Straße Steinwarder befinden sich hier nahe der Strandpromenade einige ältere Gebäude zur Strandversorgung sowie Grün- und Spielflächen. In östlicher Richtung folgen die Flächen des Natureums, die Grünlandbereiche der ehemaligen "Fischerrinne" sowie ein dichter Gehölzbestand.

Der östliche Teil des Steinwarders am Jachthafen wird durch Parkplatzflächen dominiert. Weiterhin befindet sich hier das isoliert stehende Gebäude des Gill-Hus mit gastronomischem Angebot. Der Jachthafen ist durch verschiedene Anlagen wie Gebäude, Promenadenweg, Uferbefestigungen, Steganlagen und die während des Sommers dort liegenden Segelboote geprägt.

Im südlichen Teil des Plangebietes liegt die Wasserfläche des Binnensees, entlang des Ufers gefasst durch künstliche Steinschüttungen. Das Gewässer lässt weite Sichtbeziehung vom Steinwarder zum Zentrum der Stadt Heiligenhafen mit Altstadt und Kirche wie auch zum Ferienpark zu.

Weiterhin folgt hier die Hafenspitze am Kommunalhafen, die heute bereits mit mehreren ein- bis zweistöckigen Gebäuden bebaut ist. Die Freiraumstruktur ist insgesamt durch die Anpflanzungen anthropogen geprägt.

Am Nordrand des Gebietes liegt die durch eine hohe landschaftliche Eigenart gekennzeichnete Strandpromenade mit Dünen, Strand und Ostsee. Weiter östlich, außerhalb des Plangebietes, prägen die flachen Salzwiesen des Graswarders das Landschaftsbild.

Die Landschaft im Plangebiet ist an zahlreichen Stellen bereits stark anthropogen vorgeprägt, besitzt im Umfeld, vor allem im Norden mit dem Strand und im Osten mit dem Graswarder, aber auch noch Naturräume mit einer hohen landschaftlichen Eigenart.

Nach Darstellung des Landschaftsrahmenplans handelt es sich beim Planungsgebiet um ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Die Promenaden entlang der Ostsee wie auch entlang des Jachthafens stellen wichtige Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer dar.

Grundlagen
Landschaftsplan (Hess 1992), örtliche Einschätzung.

Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
Keine.

Ziele des Umweltschutzes
Gemäß § 1 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz ist die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen.

Allgemein gehört hierzu auch, dass darauf zu achten ist, dass sich bauliche Anlagen in das Ortsbild wie auch in die Landschaft einpassen und bei Umgestaltungen eine Neugestaltung des Landschaftsbildes durch Anpflanzungen u.ä. unterstützt wird.

9.2.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung
Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans blieben die bestehenden Ausweisungen der Sondergebiete, Grün- und Waldflächen erhalten. Eine Nutzungsänderung wäre aufgrund der beschränkten Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben aus der bisher geltenden, verbindlichen Bauleitplanung heraus nicht zu erwarten. Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

Entwicklungsprognose und Bewertung bei Durchführung der Planung
Durch die Planungen der 27. Änderung des FNP wird die bauliche Entwicklung von Flächen auf dem Steinwarder vorbereitet. Damit wird die Prägung durch Gebäude und bauliche Anlagen im Plangebiet zunehmen und der Anteil landschaftlich geprägter Bereiche zurückgehen. Das Landschaftsbild wird vor allem auch durch den Verlust von Gehölzstrukturen verändert.

Der Bereich für Hotelstandorte auf dem Steinwarder (Projekte 10 und 16) wird durch die Ausweisung von Grünstreifen im Flächennutzungsplan randlich eine landschaftliche, dünengeprägte Einfassung zur Ostsee behalten. Auch die Grundstücksfreiflächen der beiden Hotelanlagen sollen gemäß dem Konzept des "Touristischen Masterplans" (HCB, 2010) durch Dünenelemente gestaltet werden und damit ein landschaftliches Charakteristikum des Steinwarders in die Baugebiete hineinziehen. Auch die bei den anderen Baugebieten werden die Grundstücksfreiflächen weiterhin durch Vegetations- und Gehölzbereiche geprägt werden können.

Der Flächennutzungsplan skizziert insgesamt eine vorwiegend 3-geschossige Bauhöhe und empfiehlt damit eine maßvolle Höhenstruktur der Bebauung, die unterhalb von Baumkronen bleibt. "Städtebauliche Dominanten", wie in einem früheren Entwurfsstadium zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden noch angedacht, werden damit im Orts- und Landschaftsbild vermieden.

Im Bereich des Jachthafens und des Kommunalhafens (Projekte 1, 2, 3, 6, 7, 10, 16 und 17) bereitet der Flächennutzungsplan die Entwicklung einer promenadenbegleitenden, baulichen Raumkante vor. Diese soll im Wesentlichen zwei- bis dreigeschossig entwickelt werden, mit einzelnen hervorgehobenen Punkten am geplanten Seebrückenvorplatz und im Bereich des Stadt-Hotels am Kommunalhafens.

Die geplante Seebrücke (Projekt 11) wird den Dünen- und Strandbereich überprägen. Da derartige Anlagen jedoch allgemein als positive Attraktionen am Meer eingeordnet und nicht als störend empfunden werden, ist für das Landschaftsbild damit keine negative Beeinträchtigung verbunden. Vielmehr ist hier eine positive Bereicherung für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung zu erwarten.

Bedeutsame Sichtbeziehungen werden durch die Planungen der 27. Änderung des FNP nicht beeinträchtigt.

Auch die Raumdurchlässigkeit in Form von vorhandenen Wegeverbindungen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt oder nachteilig verändert. Vielmehr werden weitere Flächen auf dem Steinwarder für die Erholung erschlossen bzw. aufgewertet.

Die folgende Tabelle zeigt die bei den einzelnen Projekten abgeprüften, absehbaren Auswirkungen.

	Teilprojekte 27. Änderung FNP														
Absehbare Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild	**1**	**2**	**3**	**4**	**6**	**7**	**9**	**10**	**11**	**12**	**14**	**15**	**16**	**17**	**18**
Überformung von Flächen mit bedeutenden Landschaftsbildqualitäten (Strand, Dünen) durch Überbauung und Flächenbeanspruchung	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	●	❍	❍	❍	❍	❍	❍
Veränderung des Landschaftsbildes durch Flächenbeanspruchung prägender Vegetationselemente (Gehölzbestände)	❍	❍	❍	❍	●	○	●	●	❍	●	❍	❍	○	○	●
Veränderung des Landschaftsbildes durch Geländemodellierung (Bodenauftrag)	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	○	❍	❍	❍	❍	○	○	❍
Veränderung der Eigenart von Landschaftsbildräumen durch Bebauung und Flächenbeanspruchung	❍	❍	❍	○	●	○	●	●	●	●	○	○	●	○	●
Visuelle Beeinträchtigung des Stadt-/ Ortsbildes durch unmaßstäbliche Bauwerke (dem Stadtbild nicht entsprechende Gebäudehöhen/ -kubaturen)	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍
Bauliche Vorprägung vorhanden	▼	▼	▼			▽						▽		▽	
Auswirkungen sind im gültigen FNP enthalten, abgeprüft	■	■	■		■	□					■	□		□	

Es bedeuten: ❍ keine erheblichen Auswirkung zu erwarten
○ potentiell erhebliche Auswirkung zu erwarten
● erhebliche Auswirkung zu erwarten

Kennzeichnung der Projekte, bei denen bereits aufgrund
▼ bestehender Nutzungen/Wirkfaktoren/Vorbelastungen,
▼ teilweise bestehender Nutzungen/Wirkfaktoren/Vorbelastungen,
■ rechtskräftiger Planungen (FNP, BP) bzw.
■ rechtskräftiger Planungen (FNP, BP) teilweise
auftretende Auswirkungen nicht mehr als erheblich einzustufen sind.

9.2.6.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt die oben genannten Umweltziele zum Landschaftsbild durch die Überplanung bereits vorhandener, versiegelter und bebauter Flächen, die Weiterentwicklung von städtebaulichen Raumkanten aus dem vorhandenen Siedlungsbild sowie auch durch die Berücksichtigung zu erhaltender Grünzäsuren und abschirmender Gehölzstreifen.

Auf die erheblich negativen Umweltauswirkungen, die mit der geplanten Veränderung des Landschaftsbildes verbunden sind, und die Anforderung, diese zu vermeiden, zu verringern bzw. zu kompensieren, kann im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung mit Festsetzungen reagiert werden, die bspw. die Höhenentwicklung der Bebauung begrenzen, den Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen sichern oder die Ergänzung von Anpflanzungen zur Neugestaltung des Landschaftsbildes vorsehen.

9.2.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

9.2.7.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Wohnnutzung
Im Plangebiet befinden sich im Bereich der Hafenspitze am Kommunalhafen und am Jachthafen beim Gill-Hus vorwiegend gewerblich genutzte Gebäude. Eine Wohnnutzung findet, sofern überhaupt, nur untergeordnet statt.

Außerhalb des Planänderungsbereiches liegt südlich des Kommunalhafenbeckens der gewerbliche Hafen mit Fischumschlagplatz, Fischhalle sowie Siloanlage. Südlich der Straße Am Strande folgt ein Bereich der Altstadt von Heiligenhafen mit Mischgebietsnutzung. Zum Kommunalhafen hin herrschen hier Einrichtungen des Einzelhandels, der Gastronomie und der Gästebeherbergung vor.

Die Gebäude zur Strandversorgung im Bereich Dünenpark werden vor allem saisonal gewerblich genutzt, hauptsächlich für die Gastronomie. Zum Teil stehen sie jedoch auch leer. Südlich der Straße Steinwarder befinden sich Apartmenthäuser, die teilweise zum Wohnen und teilweise als Ferienwohnungen genutzt werden.

Erholung
Im Plangebiet sind mit dem vorhandenen Reisemobilstellplatz und den Spielplätzen im Bereich Dünenpark bereits Erholungsnutzungen angesiedelt. Der Naherholungsfunktion dienen die Strand-, Jachthafen- und Hafenpromenade. Der Jachthafen dient vor allem Seglern als Sportboothafen. Der Ostseestrand wird ganzjährig für Spaziergänge und im Sommer auch zum Baden genutzt.

Lärm

Im Zusammenhang mit der Straße Steinwarder, der Straße Graswarder, den öffentlichen Parkplätzen und den Stellplätzen des Jachthafens sind hinsichtlich Schallemissionen aus Verkehr allgemeine Vorbelastungen des Plangebietes vorhanden. Konkrete Angaben hierzu liegen jedoch nicht vor.

Verkehrslärm kann Auswirkungen auf das Wohlbefinden der Menschen und die menschliche Gesundheit haben. Dies ist insbesondere für ruhebetonte Nutzungen wie Wohnen und Ferienwohnen von Bedeutung, bei denen sich Menschen über längere Zeiträume in den entsprechenden Innenräumen sowie auch den dazu gehörenden Außenaufenthaltsbereichen aufhalten. Im weiteren Sinne besteht auch eine Schutzbedürftigkeit in Bezug auf mögliche Lärmbelastungen für den vorhandenen Reisemobilstellplatz oder den Sportboothafen. Insbesondere beim Reisemobilstellplatz ist dabei jedoch in Rechnung zu stellen, dass die Aufenthaltszeiten hier i.d.R. relativ kurz sind.

Die Ortsstraßen Steinwarder und Graswarder werden aufgrund ihrer geringen Verkehrsbelegung, die während der Nachtzeiten noch deutlich absinkt, nicht als erhebliche Lärmquellen eingeschätzt.

Erhebliche Verkehrslärmimmissionen seitens der öffentlichen Parkplätze sind ebenfalls nicht erkennbar. Die Park- und Stellplätze auf dem Steinwarder werden hauptsächlich im Sommer durch Besucher des Ostseestrandes und Jachthafenlieger genutzt, sind in der übrigen Jahreszeit jedoch selten voll ausgenutzt. Meist werden die Fahrzeuge für einen längeren Zeitraum, im Sommer auch für den ganzen Tag, abgestellt, so dass störende und lärmverursachende An- und Abfahrten durch häufiges Parkplatzwechseln eher nicht auftreten. Eine Nachtnutzung des Parkplatzes liegt nicht vor.

Weitere mögliche Quellen für Lärmschutzkonflikte können die gelegentliche Nutzung des Parkplatzes am Gill-Hus als Festplatz sowie Veranstaltungen im Gill-Hus (Disco-Veranstaltungen) sein. Eine Festplatznutzung auf dem öffentlichen Parkplatz am Gill-Hus findet nur ein- bis zweimal im Jahr statt und wird daher ebenfalls nicht als kritische Lärmquelle eingeschätzt. Das gleiche gilt für andere Veranstaltungen im Bereich des Hafens und des Kapitän-Willi-Freter-Platzes, die als Einzelereignisse über Ausnahmegenehmigungen ausreichend geregelt werden. Zur Wahrung von Lärmschutzbelangen bleiben Festveranstaltungen und Saalnutzungen für Disco-Veranstaltungen an die Erteilung von Sondergenehmigungen gekoppelt. Dadurch können die Anzahl, Zeitpunkte wie auch Dauer der Veranstaltungen mittels Auflagen so geregelt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung gewahrt bleiben.

Es wird daher davon ausgegangen, dass für den vorhandenen Reisemobilstellplatz oder den Sportboothafen derzeit keine unverträglichen Belastungen durch Verkehrslärm oder andere Lärmquellen bestehen. Hierfür spricht auch die anhaltend gute Belegung des vorhandenen Reisemobilstellplatzes wie auch des Sportboothafens und dass in der Vergangenheit keine Lärmschutzkonflikte mit den umgebenden Nutzungen aufgetreten sind.

Ein weiteres Geräusch- und Lärmpotential stellt der Jachthafen selbst dar, wo während der Betriebszeit vom 01.04. bis 31.10. jeden Jahres vor allem windinduzierte Geräuschimmissionen auftreten können. Das charakteristische Klappern

von Seilen und Fallen an den Masten entsteht erst ab Windstärke 5 und wird nur bei Ostwind in Richtung des Steinwarders und damit des vorhandenen Reisemobilstellplatzes getragen. Die Fallengeräusche werden dann allerdings teilweise auch durch Windgeräusche des vorhandenen Baumbewuchses im Plangebiet überdeckt. Derartige Geräuschkulissen treten also nur bei bestimmten Wetterlagen auf. Die Hauptwindrichtung ist für die schleswig-holsteinische Ostseeküste West/Südwest. Ostwind-Wetterlagen mit höheren Windgeschwindigkeiten können vereinzelt auftreten.

Aus den Berechnungsergebnissen eines schalltechnischen Gutachtens, dass für die ehemalige Planung der Erweiterung des Reisemobilstellplatzes im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 76 erstellt wurde, ergibt sich, dass tagsüber ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) und nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) unterschritten wird (TÜV NORD UMWELTSCHUTZ 2005).

Im südlichen Teil des Plangebietes sind der Kommunalhafen und das südlich davon liegende Hafengebiet mit Fischumschlagplatz und Siloanlage eine Quelle für gewerblichen und Verkehrslärm. Die Lärmsituation wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 78 "Hafenspitze" in einer Schalltechnischen Untersuchung (LÄRMKONTOR 2009) untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass es vor allem durch den Jachthafen (Fallenklappern) sowie durch die Veranstaltungen im Hafenbereich (Musikveranstaltungen) zu schalltechnischen Konflikten mit Wohnnutzung im Bereich der Hafenspitze oder im Mischgebiet südlich der Straße Am Strande kommen kann.

Luftverunreinigungen
Erhebliche Vorbelastungen durch Luftschadstoffe oder Stäube vor allem aus Verkehr mit Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass die Werte unterhalb der geltenden Immissionsschutzwerte der 22. BImSchV liegen. Auch hierzu liegen jedoch keine konkreten Messdaten vor.

Den Freiflächen mit ihren Gehölzstrukturen im Plangebiet kommt dabei eine allgemeine, lokale lufthygienische Ausgleichsfunktion zu, weil sie zum Luftaustausch und zur Staubbindung einen Beitrag leisten.

Gerüche, Erschütterungen, Strahlung
Vorbelastungen durch Gerüche, Erschütterungen oder Strahlung mit entsprechenden Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind nicht erkennbar. Das Auftreten von Geruchsemissionen beim Seegraslagerplatz ist nicht bekannt und wurde von benachbarten Nutzungen (Reisemobilstellplatz) in der Vergangenheit auch nicht thematisiert. Tang, Seegras und Treibsel verströmen nur im feuchten Zustand, bspw. am Strand, Geruchsemissionen. Im getrockneten Zustand treten derartige Geruchsemissionen nicht mehr auf.

Abfall, Abwasser
Derzeit fallen im Plangebiet bedingt durch die vorhandenen Nutzungen Sportboothafen, Reisemobilstellplatz, Gastronomie, Gewerbe u.a. bereits Abfälle und Abwässer an. Diese werden ordnungsgemäß behandelt und entsorgt (Müllabfuhr; Entsorgungsstation Reisemobilstellplatz, zentrale Schmutzwasserkanalisation/Kläranlage).

Energie
Vorbelastungen durch Energieaufwendung für Gebäudeheizungen u.ä. und damit einhergehende stoffliche Emissionen, die die Luftqualität und das Klima beeinflussen können, sind im Plangebiet in geringem Umfang durch den vorhandenen Gebäudebestand vorhanden. Auf dem vorhandenen Reisemobilstellplatz sind derzeit einige Stromsäulen vorhanden, die der Deckung des Strombedarfs von abgestellten Wohnmobilen dienen.

Grundlagen
Landschaftsplan (HESS 1992), örtliche Einschätzung, Schalltechnisches Gutachten (TÜV NORD UMWELTSCHUTZ 2005), Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 78 "Hafenspitze" in Heiligenhafen (LÄRMKONTOR, 2009).

Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
Die Einschätzung erfolgt vorwiegend auf Grundlage allgemeiner Annahmen. Das schalltechnische Gutachten, das die Frage einer möglichen Lärmbeeinträchtigung des Reisemobilstellplatzes durch den Jachthafen betrachtet sowie die Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 78 "Hafenspitze", untersetzen diese Aussagen durch Messungen und Berechnungen.

Ziele des Umweltschutzes
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.

Die DIN 18005 ordnet verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (Baugebieten) Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zu, deren Einhaltung oder Unterschreitung bei der Bauleitplanung angestrebt werden soll, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigungen zu erfüllen:

a) reine Wohngebiete, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete
   tags 50 dB
   nachts 40 dB bzw. 35 dB

b) allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Campingplatzgebiete
   tags 55 dB
   nachts 45 dB bzw. 40 dB

g) sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart
   tags 45 dB bis 65 dB
   nachts 35 dB bis 65 dB

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Bei Luftverunreinigungen sind die Immissionsschutzwerte der 22. BImSchV einzuhalten.

9.2.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung
Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans blieben die bestehenden Ausweisungen der Sondergebiete, Grün- und Waldflächen erhalten. Eine Nutzungsänderung wäre aufgrund der beschränkten Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben aus der bisher geltenden, verbindlichen Bauleitplanung heraus nicht zu erwarten. Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

Entwicklungsprognose und Bewertung bei Durchführung der Planung
Wohnnutzung
Eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen im Plangebiet selbst sowie dessen Umfeld sind durch die geplanten Baugebiets-Ausweisungen der 27. Änderung des FNP nicht zu erkennen.

Gegebenenfalls kommt es durch die geplanten Nutzungen zu einer Verlagerung derzeit vorhandener, gewerblicher oder öffentlicher Einrichtungen.

Erholung
Die Erholungsfunktionen des Plangebietes im Hinblick auf die Angebote an Wegen und den Sportboothafen bleiben erhalten bzw. werden ausgebaut. Der Reisemobilstellplatz wird an einen anderen Standort im Gemeindegebiet verlagert. Die Erweiterung des Beherbergungsangebotes durch die Planung wie auch die Ermöglichung zusätzlicher gastronomischer Angebote am Jachthafen kann als positive Entwicklung des Erholungs- und Tourismussektor bewertet werden. Die Planung einer Seebrücke stellt einen neuen Anziehungspunkt für Erholungssuchende dar und erweitert den Erlebnisraum hinaus auf die Ostsee. Die Entwicklung eines Südstrandes am Binnensee ist ebenfalls eine Bereicherung des Erholungsangebotes.

Lärm
Eine relevante Erhöhung der Schallimmissionen aus Verkehr aufgrund der verschiedenen Nutzungsausweisungen im Planbereich ist im Vergleich zu dem vorhandenen Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten. Erst ab einer Verdoppelung der Verkehrsmenge, was hier nicht zu erwarten ist, würde sich der Schalldruckpegel (Mittelungspegel) um +3 dB(A) erhöhen. Erst eine Erhöhung in mindestens diesem Umfang wird gemäß 16. BImSchV als wesentliche Änderung eingeordnet. Damit sind erhebliche Auswirkungen auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen durch aufgrund der Planung zunehmenden Verkehrslärm nicht erkennbar.

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet Baugebiete mit Ferienwohnnutzung am Jachthafen vor. Unmittelbar entlang des Jachthafens ist eine Baureihe vorgesehen mit Gastronomie, Einzelhandel, maritimem Einzelhandel, maritimem Gewerbe und Ferienwohnungen (Teilprojekt 17). Hier schirmen die Nutzungen Handel, Gewerbe und Gastronomie ruhebedürftigere Nutzungen, wie Ferienwohnungen (Teilprojekte 6 und 7) sowie Hotelstandorte (Teilprojekte 10 und 16) lärmtechnisch ab. Für die wenigen unmittelbar an der Jachthafenpromenade (Teilprojektes 17) geplanten Ferienwohnungen kann aufgrund der besonderen Attraktivität der Lage mit Ausblick auf den Sportboothafen und damit der Akzeptanz des Sportboothafens als benachbarter Nutzung sowie der gezielten Schaffung eines alternativen Unterkunftsangebotes in diesem Bereich für Sportsegler davon ausgegangen, dass die windabhängig vorhandenen Schall-

emissionen des Jachthafens hinsichtlich eines problemgerechten und angemessenen Lärmschutzbedürfnisses keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen für die geplante Ferienwohnnutzung darstellen.

Weiterhin ist die Ausweisung von Sondergebieten für eine Hotelnutzung (Teilprojekt 1) sowie für einen Maritimen Gewerbebereich mit untergeordnet zugelassenen Wohnungen (Teilprojekte 2 und 3) im Bereich der Hafenspitze am Kommunalhafen vorgesehen. Als Hauptnutzung wird in diesem Bereich die gewerbliche Nutzung verfolgt. Entsprechend gilt für die anderen geplanten Nutzungen, dass sie, ähnlich einer Betriebswohnung im Gewerbegebiet, entsprechend der Lärmschutzanforderungen dieser Hauptnutzung beurteilt werden und keinen strengeren Anforderungen unterliegen. Im Bereich des Kommunalhafens wirken sich dabei auch Lärmquellen aus dem Hafenareal südlich des Hafenbeckens aus.

Die geplante Hotelnutzung wie auch die geplante, untergeordnete Wohnnutzung auf der Hafenspitze wird im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen aus der Umgebung in der Schalltechnischen Untersuchung von LÄRMKONTOR (2009) betrachtet. Die Ergebnisse zeigen, dass es vor allem durch den Jachthafen (Fallenklappern) sowie durch die Veranstaltungen im Hafenbereich und auf dem Kapitän-Willi-Freter-Platz (Musik- und Zeltveranstaltungen) zu schalltechnischen Konflikten an dem geplanten Hotel bzw. den geplanten Wohnungen oder den dem Wassersportzentrum dienenden Räumen für Beherbergung kommen kann und damit erhebliche Auswirkungen auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen durch Lärmimmissionen erkennbar sind. Durch Auflagen bei der Genehmigung von Veranstaltungen sowie durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu präzisieren sind, kann den nachteiligen Wirkungen jedoch ausreichend begegnet werden.

Luftverunreinigungen
Erhebliche Auswirkungen auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen durch eine Zunahme von Luftverunreinigungen sind nicht erkennbar.

Gerüche, Erschütterungen, Strahlung
Erhebliche Auswirkungen auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen durch Gerüche, Erschütterungen oder Strahlung, bspw. elektromagnetische Felder sind nicht erkennbar. Aufgrund der geplanten Verlagerung des Seegraslagerplatzes und der in Zukunft beabsichtigten Lagerung und Abfuhr in geschlossenen Containern ist auch hier keine nachteilige Auswirkung erkennbar.

Abfall, Abwasser
Die Bauleitplanung bereitet das Anfallen weiterer Abfälle und Abwässer durch die verschiedenen Baugebietsausweisungen vor. Die ordnungsgemäße Behandlung und Entsorgung (Müllabfuhr; Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation/Kläranlage) sind möglich und damit gesichert.

Erhebliche Auswirkungen auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen sind nicht erkennbar.

Energie

Die Planung bereitet Energiebedarf für weitere Bebauung vor, deren Abdeckung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter geklärt werden muss. Entsprechend können derzeit keine Angaben zum Auftreten ggf. relevanter Schadstoffemissionen gemacht werden. Vor dem Hintergrund möglicher technischer Auflagen sind jedoch keine erhebliche Auswirkungen auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen erkennbar.

Die folgenden Tabellen zeigen die bei den einzelnen Projekten abgeprüften, absehbaren Auswirkungen.

	Teilprojekte 27. Änderung FNP														
Absehbare Auswirkungen Schutzgut Mensch, Wohn- und Wohnumfeldfunktion	**1**	**2**	**3**	**4**	**6**	**7**	**9**	**10**	**11**	**12**	**14**	**15**	**16**	**17**	**18**
Verlust, Veränderung von vorhandenen Wohn-, Mischgebieten sowie Sondergebieten durch Flächenbeanspruchung und Nutzungsänderung	●	●	●	❍	●	●	❍	●	❍	❍	❍	●	●	●	❍
Beeinträchtigung von vorhandenen Wohn-, Mischgebieten durch Luftschadstoffe und Gerüche aus den geplanten Nutzungen	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍
Beeinträchtigung von vorhandenen Wohn-, Mischgebieten durch Verlärmung aus den geplanten Nutzungen	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍
Vorbelastung vorhanden, bspw. durch Staub, Gerüche, Lärm aus der Hafen- und Sportboothafennutzung	▼	▼	▼	▼	▼	▼		▼				▼	▼	▼	
Auswirkungen sind im gültigen FNP enthalten, abgeprüft		■			■	■		■			■	■	■	■	

	Teilprojekte 27. Änderung FNP														
Absehbare Auswirkungen Schutzgut Mensch, Erholungs- und Freizeitfunktion	**1**	**2**	**3**	**4**	**6**	**7**	**9**	**10**	**11**	**12**	**14**	**15**	**16**	**17**	**18**
Verlust, Veränderung von Erholungsflächen, Freizeiteinrichtungen durch Bebauung und Flächenbeanspruchung	❍	❍	❍	❍	❍	●	❍	●	●	❍	❍	●	●	❍	❍
Schaffung von neuen Angeboten für Tourismus und Erholung	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Zerschneidung von Rad- und Wanderwegen	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍
Beeinträchtigung von Erholungsflächen, Freizeiteinrichtungen durch Schadstoffbelastungen und Gerüche	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍
Beeinträchtigung von Erholungsflächen, Freizeiteinrichtungen durch Verlärmung und Erschütterungen	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍
Beeinträchtigung von Erholungsflächen, Freizeiteinrichtungen durch visuelle Störreize	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍
Vorbelastung vorhanden, bspw. durch bislang fehlende Nutzbarkeit von Flächen für die Erholung				▼	▼		▼	▼		▼	▼		▼	▼	▼
Auswirkungen sind im gültigen FNP enthalten, abgeprüft		■			■	■		■			■	■	■	■	

Es bedeuten: ❍ keine erheblichen Auswirkung zu erwarten
● potentiell erhebliche Auswirkung zu erwarten
● erhebliche Auswirkung zu erwarten

Kennzeichnung der Projekte, bei denen bereits aufgrund
▼ bestehender Nutzungen/Wirkfaktoren/Vorbelastungen,
▼ teilweise bestehender Nutzungen/Wirkfaktoren/Vorbelastungen,
■ rechtskräftiger Planungen (FNP, BP) bzw.
■ rechtskräftiger Planungen (FNP, BP) teilweise
auftretende Auswirkungen nicht mehr als erheblich einzustufen sind.

9.2.7.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gegebenenfalls erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitet werden. Hierzu gehört ggf. auch die Überprüfung von Lärmschutzanforderungen, deren Untersetzung durch gesonderte Gutachten und die Formulierung aktiver bzw. passiver Schallschutzmaßnahmen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 78 "Hafenspitze" wurden auf Grundlage schallschutzgutachterlicher Empfehlungen Auflagen für die Genehmigung von Veranstaltungen sowie passive Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Gebäude festgesetzt.

9.2.8 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

9.2.8.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Das Plangebiet liegt in Sichtweite des historischen Ortskerns von Heiligenhafen. Aufgrund dieser Lage besteht eine Empfindlichkeit, zwar weniger hinsichtlich der Einwirkungen auf das historische Ortsbild, aber im Hinblick auf den Erhalt von das bauliche Ensemble der Stadt zusammenhaltenden Gestaltungslinien.

Der Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen ist weiterhin archäologisches Interessengebiet. Schon in sehr früher Zeit wurde dieser Küstenbereich mit heutigem Binnensee und Uferwall besiedelt, wie eine Vielzahl an neolithischen Funden und Fundplätzen, eingetragen in die archäologische Landesaufnahme, belegen. Es ist im gesamten Küsten- und Binnenseebereich mit archäologischen Fundplätzen zu rechnen. Zudem ist Heiligenhafen eine mittelalterlich gegründete Stadt, sodass auch insbesondere im heutigen Hafenbereich und Binnenseebereich noch mit Resten von älteren Hafenanlagen zu rechnen ist.

Grundlagen
Landschaftsplan (Hess 1992), Flächennutzungsplan (1995), Gestaltungssatzung der Stadt Heiligenhafen (1990).

Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
Keine.

Ziele des Umweltschutzes
Die Gestaltungssatzung der Stadt Heiligenhafen definiert zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes der historischen Innenstadt von Heiligenhafen einzuhaltende Baumerkmale, die von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung sind. An diese sowie an die Baumerkmale und Gestaltungsprinzipien, die für den Jachthafen in der Vergangenheit angewendet wurden, soll sich die zukünftige Gestaltung der baulichen Anlagen im Plangebiet anlehnen. Eine Regelung ist jedoch erst über verbindliche Bebauungspläne möglich.

9.2.8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung
Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans blieben die bestehenden Ausweisungen der Sondergebiete, Grün- und Waldflächen erhalten. Eine Nutzungsänderung wäre aufgrund der beschränkten Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben aus der bisher geltenden, verbindlichen Bauleitplanung heraus nicht zu erwarten. Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

Entwicklungsprognose und Bewertung bei Durchführung der Planung
Die geplanten Baugebiete werden das Ortsbild verändern, können aber auch als eine positive Weiterentwicklung wahrgenommen werden.

Gegebenenfalls können archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der Bauplanungen betroffen sein. Dies ist vor allem in Bereichen möglich, die in den 1970er Jahren noch nicht durch die umfangreichen Aufspülungsmaßnahmen auf dem östlichen Steinwarder betroffen waren, und nur soweit Eingriffe in den Boden erfolgen.

Die folgende Tabelle zeigt die bei den einzelnen Projekten abgeprüften, absehbaren Auswirkungen.

	Teilprojekte 27. Änderung FNP														
Absehbare Auswirkungen Schutzgut Kultur- u. sonst. Sachgüter	**1**	**2**	**3**	**4**	**6**	**7**	**9**	**10**	**11**	**12**	**14**	**15**	**16**	**17**	**18**
Verlust, Beeinträchtigung von Bodendenkmälern durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung	❍	❍	❍	●	●	●	❍	❍	❍	❍	●	●	❍	●	❍
Verlust, Beeinträchtigung von Kulturdenkmälern, kulturhistorisch bedeutsamen Bauwerken, Ensembles und Siedlungsstrukturen	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍	❍
Vorbelastung vorhanden, bspw. durch Bebauung, Versiegelung über Bodendenkmälern						▼		▼				▼	▼	▼	
Auswirkungen sind im gültigen FNP enthalten, abgeprüft	■	■	■		■	■		■			■	■	■	■	

Es bedeuten: ❍ keine erheblichen Auswirkung zu erwarten
● potentiell erhebliche Auswirkung zu erwarten
● erhebliche Auswirkung zu erwarten

Kennzeichnung der Projekte, bei denen bereits aufgrund
▼ bestehender Nutzungen/Wirkfaktoren/Vorbelastungen,
▼ teilweise bestehender Nutzungen/Wirkfaktoren/Vorbelastungen,
■ rechtskräftiger Planungen (FNP, BP) bzw.
■ rechtskräftiger Planungen (FNP, BP) teilweise
auftretende Auswirkungen nicht mehr als erheblich einzustufen sind.

9.2.8.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

In der nächsten Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung können Festsetzungen zum Maß, zur Höhe und zur Gestaltung der geplanten baulichen Anlagen in Bebauungsplänen negative Auswirkungen auf das Ortsbild vermeiden.

Bei der Umsetzung von Vorhaben mit Eingriffen in den Boden, sowohl an Land als auch im Wasser, können durch im Vorwege durchgeführte Untersuchungen archäologische Denkmäler gesichert und geborgen werden

9.2.9 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwi-

schen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auf Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Kapiteln bereits eingegangen. Deren erheblich umweltrelevante Auswirkungen wurden in den schutzgutbezogenen Einschätzungen mitberücksichtigt und entsprechend dargestellt und bewertet. Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu bspw. auch die Speicherung von Niederschlagswasser oder die Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere zählt. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist allerdings nicht zu erwarten.

9.2.10 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes werden wie oben bereits geschildert neue Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Schwerpunktmäßig sind diese durch die Versiegelung von Boden und die Zerstörung oder Beeinträchtigung von Biotopstrukturen zu erwarten. Eine detaillierte Erfassung der Eingriffe kann erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, weil der Flächennutzungsplan noch keine Aussagen über die zulässige Grundstücksausnutzung (GRZ) trifft.

In den vorangegangenen Ausführungen sind bei den einzelnen Schutzgütern allgemeine Aussagen zu möglichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen genannt, die ebenfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln sind. Diese können teilweise innerhalb der Baugebiete oder im näheren Umfeld umgesetzt werden.

Im Flächennutzungsplan sind Bereiche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Grünflächen ausgewiesen, die als Puffer- und Abschirmungsstreifen zwischen den verschiedenen Nutzungen dienen. Diese Flächen besitzen Potentiale für Aufwertungen und stehen damit im Rahmen der Flächennutzungsplanung prinzipiell für Bereiche mit Kompensationsmaßnahmen.

Zusätzlich müssen jedoch auch Flächen für Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Plangebiet oder auch im Gemarkungsgebiet der Stadt Heiligenhafen zugeordnet werden. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan hält hierfür Ausweisungen bereit, bspw. die Grünflächen mit Funktion als Schutz und Abschirmungsgrün in den Randbereichen der Ortslage, so dass ein Ausgleich prinzipiell möglich ist. Die Prüfung der realen Flächenverfügbarkeit, Detaillierung der notwendigen Maßnahmen und Zuordnung zu bestimmten Eingriffen bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Die folgenden Tabellen geben einen Kurzüberblick zur Einordnung der Eingriffsschwere bei den einzelnen Projekten und zu den Anforderungen an deren Kom-

pensierbarkeit. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind dann die erforderlichen Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich zu treffen.

Tabelle 8: Projektbezogener Kurzüberblick zu Eingriff und Ausgleich

Teilprojekte Nr.	**1 - Stadthotel am Kommunalhafen**
Geplante Nutzung	SO Hotel
Größe in ha	0,38 ha
Erwartete Eingriffe	gering, aufgrund vorhandener baulicher Nutzung
Empfehlung zur Kompensation	innerhalb des Vorhabensbereichs möglich, Minderung bei Oberflächenversiegelung, Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Teilprojekte Nr.	**2 - Maritimhalle und 3 - Gewerbliches Wassersportzentrum Hafenspitze**
Geplante Nutzung	SO Maritimes Gewerbe, Maritimer Einzelhandel, Gastronomie, Ferienwohnungen
Größe in ha	0,93 ha
Erwartete Eingriffe	gering, aufgrund vorhandener baulicher Nutzung
Empfehlung zur Kompensation	innerhalb des Vorhabensbereichs möglich, Minderung bei Oberflächenversiegelung, Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Teilprojekte Nr.	**4 - Jachthafenmole Ost**
Geplante Nutzung	Wasserfläche, Steganlagen Sportboothafen, Traditionshafen
Größe in ha	1,17 ha
Erwartete Eingriffe	gering, Gewässervertiefung mit Eingriffen in Boden und Lebensraum, keine dauerhafte Störung, Potential für Wiederbesiedlung, Lebensraumfunktion bleibt erhalten
Empfehlung zur Kompensation	Minderungsmaßnahmen während der Bauphase berücksichtigen, erforderlichenfalls Ausgleich über Ersatzmaßnahmen im Gemarkungsbereich Heiligenhafens

Teilprojekte Nr.	**6 - Ferienwohnungen am Jachthafen West und 7 - Ferienwohnungen am Jachthafen Nord**
Geplante Nutzung	SO Ferienhäuser, Ferienwohnungen; SO Ferienhäuser, Ferienwohnungen
Größe in ha	1,12 ha 0,76 ha
Erwartete Eingriffe	gering, aufgrund vorhandener baulicher Nutzung durch Bebauung, Stellplätze und Promenaden
Empfehlung zur Kompensation	innerhalb des Vorhabensbereichs möglich, Minderung bei Grundstücksüberbauung und Oberflächenversiegelung, Erhalt vorhabensbezogener Freiflächen und Anpflanzungen, Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Teilprojekte Nr.	**9 - Jachthafenstellplätze**
Geplante Nutzung	SO Sportboothafen - Stellplätze
Größe in ha	0,49 ha
Erwartete Eingriffe	hoch, Eingriffe in Boden und Lebensräume, Umwandlung von Wald
Empfehlung zur Kompensation	teilweise innerhalb des Vorhabensbereichs möglich über Minderung der Oberflächenversiegelung, Festlegung von Anpflanzungen, Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes; weiterhin Ausgleich über Ersatzmaßnahmen im Gemarkungsbereich Heiligenhafens, insbesondere Schaffung von Ersatzwaldflächen, bspw. sieht der rechtskräftige FNP im Bereich Am Wachtelberg nördlich der Bundesautobahn Flächen für Waldentwicklung vor

Teilprojekte Nr.	**10 - Ferienhotel auf dem Steinwarder (4-Sterne)**
Geplante Nutzung	SO Hotel
Größe in ha	3,83 ha
Erwartete Eingriffe	teilweise gering, teilweise hoch, Eingriffe in Boden und Lebensräume, teilweise Umwandlung von Wald
Empfehlung zur Kompensation	teilweise innerhalb des Vorhabensbereichs möglich über Entsiegelung und Anlage von Grundstücksfreiflächen auf versiegelten Flächen, Minderung der Grundstücksausnutzung und der Oberflächenversiegelung, Erhalt vorhabensbezogener Freiflächen und Anpflanzungen, Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes; weiterhin Ausgleich über Ersatzmaßnahmen im Gemarkungsbereich Heiligenhafens, insbesondere Schaffung von Ersatzwaldflächen, bspw. sieht der rechtskräftige FNP im Bereich Am Wachtelberg nördlich der Bundesautobahn Flächen für Waldentwicklung vor

Teilprojekte Nr.	**11 - Seebrücke**
Geplante Nutzung	informelle Abbildung im FNP
Größe in ha	Stützpfeiler 0,002 ha, Nutzfläche über Gelände 0,24 ha
Erwartete Eingriffe	gering, Eingriffe in Boden und Lebensräume gering durch aufgeständerte Bauweise und Lage in vorhandenem Strandzugang, Betroffenheit gem. § 30 BNatSchG geschützter Biotope in sehr geringem Umfang; vgl. Landschaftspflegerischer Begleitplan zur ErlebnisSeebrücke Heiligenhafen (SWUP, 2010)
Empfehlung zur Kompensation	teilweise in direktem Einflussbereich des Vorhabens möglich über Minderung bei Oberflächenversiegelung durch Stützpfeileranzahl,/ -abstand und -durchmesser, Festlegung von Anpflanzungen, Festlegung von Dünenwiederherstellung, Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes; vgl. Landschaftspflegerischer Begleitplan zur ErlebnisSeebrücke Heiligenhafen (SWUP, 2010)

Teilprojekte Nr.	**12 - Öffentliche Parkplätze auf dem Steinwarder**
Geplante Nutzung	Verkehrsfläche Parkplatz
Größe in ha	0,49 ha
Erwartete Eingriffe	hoch, Eingriffe in Boden und Lebensräume, Umwandlung von Wald
Empfehlung zur Kompensation	teilweise innerhalb des Vorhabensbereichs möglich über Minderung der Oberflächenversiegelung, Festlegung von Anpflanzungen, Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes; weiterhin Ausgleich über Ersatzmaßnahmen im Gemarkungsbereich Heiligenhafens, insbesondere Schaffung von Ersatzwaldflächen, bspw. sieht der rechtskräftige FNP im Bereich Am Wachtelberg nördlich der Bundesautobahn Flächen für Waldentwicklung vor

Teilprojekte Nr.	**14 - Südstrand**
Geplante Nutzung	Grünfläche, Strand Grünfläche, Park SO Strandversorgung
Größe in ha	2,16 ha 0,50 ha 0,05 ha
Erwartete Eingriffe	mittel, Strandaufspülung mit Eingriffen in Boden und Lebensräume, Störung durch Badenutzung, Potential für Wiederbesiedlung der Land- und Wasserlebensräume, Lebensraumfunktion bleibt erhalten
Empfehlung zur Kompensation	Minderungsmaßnahmen während der Bauphase berücksichtigen, Ausgleich über Ersatzmaßnahmen im Gemarkungsbereich Heiligenhafens

Teilprojekte Nr.	**15 - Dünenpark**
Geplante Nutzung	SO Strandversorgung, Gastronomie SO Ferienhäuser, Ferienwohnungen
Größe in ha	1,01 ha 0,92 ha
Erwartete Eingriffe	mittel, teilweise im Bereich vorhandener baulicher Nutzung und im Bereich von Lebensräumen mit allgemeiner ökologischer Bedeutung; hoch, kleinflächig im Bereich nach § 30 BNatSchG geschützter Biotope (gem. LANU)
Empfehlung zur Kompensation	teilweise innerhalb des Vorhabenbereichs möglich, Minderung bei Grundstücksüberbauung und Oberflächenversiegelung, Sicherung vorhabenbezogener Freiflächen und Anpflanzungen, Erhalt geschützter Biotope als Freiflächen, Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes; erforderlichenfalls Ausgleich über Ersatzmaßnahmen im Gemarkungsbereich Heiligenhafens

Teilprojekte Nr.	16 - Ferienhotel auf dem Steinwarder (3-Sterne)
Geplante Nutzung	SO Hotel
Größe in ha	0,71 ha
Erwartete Eingriffe	gering, aufgrund überwiegender Versiegelung durch Parkplatz und Lebensräumen von nur allgemeiner ökologischer Bedeutung
Empfehlung zur Kompensation	teilweise innerhalb des Vorhabensbereichs möglich, Minderung bei Grundstücksüberbauung und Oberflächenversiegelung, Sicherung vorhabensbezogener Freiflächen und Anpflanzungen, Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes; erforderlichenfalls Ausgleich über Ersatzmaßnahmen im Gemarkungsbereich Heiligenhafens

Teilprojekte Nr.	17 - Hafenhäuser & Handel entlang der Jachthafen- und der Seebrückenpromenade
Geplante Nutzung	SO Einzelhandel, Maritimer Einzelhandel, Maritimes Gewerbe, Gastronomie, Ferienwohnungen
Größe in ha	1,13 ha
Erwartete Eingriffe	gering, aufgrund überwiegender vorhandener baulicher Nutzung und Lebensräumen von hauptsächlich nur allgemeiner ökologischer Bedeutung
Empfehlung zur Kompensation	teilweise innerhalb des Vorhabensbereichs möglich, Minderung bei Grundstücksüberbauung und Oberflächenversiegelung, Sicherung vorhabensbezogener Freiflächen und Anpflanzungen, Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes; erforderlichenfalls Ausgleich über Ersatzmaßnahmen im Gemarkungsbereich Heiligenhafens

Teilprojekte Nr.	18 - Bauliche Reservefläche
Geplante Nutzung	S Kur und Erholung
Größe in ha	1,90 ha
Erwartete Eingriffe	hoch, Eingriffe in Boden und Lebensräume, Umwandlung von Wald
Empfehlung zur Kompensation	teilweise innerhalb des Vorhabensbereichs möglich über Minderung der Oberflächenversiegelung, Festlegung von Anpflanzungen, Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes; weiterhin Ausgleich über Ersatzmaßnahmen im Gemarkungsbereich Heiligenhafens, insbesondere Schaffung von Ersatzwaldflächen, bspw. sieht der rechtskräftige FNP im Bereich Am Wachtelberg nördlich der Bundesautobahn Flächen für Waldentwicklung vor

9.2.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind vor dem Hintergrund der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans zu betrachten. Entsprechend werden Alternativen zum Standort auf der Ebene des Flächennutzungsplanes diskutiert, während auf der später durchzuführenden Ebene der verbindlichen Bebauungspläne anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des jeweiligen Bebauungsplans zu erörtern sind.

Standort
Im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen wurden verschiedene Flächen für die Ausweisung der touristischen Sondergebietsnutzungen diskutiert. Strukturpolitisches Ziel der Stadt Heiligenhafen ist dabei, eine Stärkung der Altstadt und des Hafens mit den dort vorhandenen Angeboten zu erreichen. Deshalb erfolgt eine Bündelung der neu geplanten touristischen Flächennutzungen, die in Zukunft eine Profilierung und Bedienung des hochwertigen Beherbergungsbereichs ermöglichen sollen, in diesem Umfeld. Nennenswerte, unbebaute Flächenreserven für derartige Maßnahmen befinden sich nur auf dem Steinwarder westlich des Jachthafens.

Alternative Ausweisungen in Randbereichen der Ortslage Heiligenhafens, den einzigen anderen, theoretisch denkbaren Standorten, weil die Innenstadt nicht über entsprechende Flächenreserven verfügt, wurden nicht verfolgt, weil sie nicht die Zugkraft für eine Stärkung und Aufwertung des bisher in der Altstadt und am Hafen zu findenden touristischen Zentrums entwickeln würden.

<u>Seebrücke</u>
Als eine wichtige, neue Attraktion an der Ostsee wird die Entwicklung einer Seebrücke gesehen. Sie benötigt einen Standort mit unmittelbarem, räumlichen Bezug natürlich zur Ostsee, aber insbesondere auch zur Innenstadt, zum Kommunal- und Jachthafen sowie zur Hafenpromenade. Vorgesehen ist eine ErlebnisSeebrücke, die gegliedert in unterschiedliche Abschnitte, Nutzungsbereiche und Plattformen Flanier-, Ruhe- und Aktivzonen auf dem Wasser schafft.

Eine derartige Einrichtung verspricht eine Standortstärkung für Folgeinvestitionen wie Hotels, Ferienwohnungen, maritime Messe- und Verkaufseinrichtungen (Maritimhalle). Sie sollte entsprechend dort platziert werden, wo sie diesbezüglich die größte Wirkung entwickeln kann, weshalb umgekehrt Standorte mit geringem weiteren Entwicklungspotential im Umfeld nicht weiterverfolgt werden, weil diese Impulskraft verschenkt würde.

Ein ursprünglich im westlichen Bereich des Steinwarders am "Seepark" anvisierter Standort wurde bei der Prüfung der Standortwahl aus städtebaulicher und touristischer Sicht als nicht optimal eingestuft. Aufgrund der großen Distanz zur Altstadt, zum Kommunal- und Jachthafen ist eine Stärkung der touristischen Besonderheiten des vorhandenen Zentrums hier nicht zu erkennen. Als ungünstige Nebeneffekte wurden hier weiterhin bewertet, dass
- eine Zersplitterung statt eine Konzentration der Angebote erfolgt,
- die Zielgruppen unscharf bleiben, die hier angesprochen und angezogen werden sollen,
- ein Flächenpotential für Folgeinvestitionen nur begrenzt vorhanden ist und
- damit in Summe auch ein ungünstigerer Rahmen für die Ansprache und Gewinnung von Investoren vorliegt.

Weiterhin wird der Standort inzwischen aus küstenmorphologischer Sicht als ungünstig bewertet, weil er sich in einem Küstenabschnitt befindet, der vermehrt durch Erosion gekennzeichnet ist (SCHWARZER 2009).

Für einen weiteren, abgeprüften Standort einer Seebrücke im Bereich des "Dünenparks" gelten ähnliche Argumente, weshalb auch dieser Standort nicht weiter verfolgt wurde.

Als geeigneter Standortbereich für eine Seebrücke wurde bei der Vorentwurfsfassung der Bereich zwischen dem derzeitigen Strandversorgungspunkt "Meyers Imbiss" (in Höhe des Reisemobilstellplatzes) und dem Endpunkt der derzeit im Umbau befindlichen Jachthafenpromenade bewertet. Dieser Bereich gewährleistet eine ausreichend kurze Distanz zur Altstadt und den Häfen, um die oben beschriebene Stärkung zu initiieren und verfügt über ausreichende Flächenpotentiale für Folgeinvestitionen im näheren Umfeld.

In der 1. Entwurfsfassung zur 27. Änderung des FNP wurde als optimaler Standort das Ende der Jachthafenpromenade an der Engstelle des Übergangs zum Graswarder gesehen. Die Auswahl dieses Standortes wurde u.a. dadurch möglich, dass das Projekt 8 – Umwelthaus für diesen Standort im Verlauf der Diskussion aufgegeben wurde. Dieser Standort wurde im Zuge weiterer Diskussion insbesondere aus Gründen des Natur- und Küstenschutzes mittlerweile korrigiert.

Im Zuge der 2. Entwurfsfassung zur 27. Änderung des FNP wird die geplante Seebrücke jetzt nach intensiver Abstimmung mit dem Küstenschutz und dem Naturschutz wieder etwas weiter nach Westen, zwischen das Ende der Jachthafenpromenade und "Meyers Imbiss" auf Höhe des Gillhus-Parkplatzes verschoben und als neuer Endpunkt der Entwicklungsachse "Altstadt - Kommunalhafen - Jachthafenpromenade - Seebrückenpromenade - Ostsee" entwickelt.

Die inzwischen hierzu vorliegende Vorhabensplanung für eine ErlebnisSeebrücke ist in umfangreichen Abstimmungen mit dem Küstenschutz und dem Naturschutz und auf der Basis detaillierterer Fachuntersuchungen entstanden.

Eine Ausweisung der ErlebnisSeebrücke als Sondergebiet ist in der aktuellen 27. Änderung des FNP nicht erforderlich, da keine gastronomischen oder anderen gewerblichen Nutzungen auf der Brücke mehr geplant sind. Der FNP bildet die geplante ErlebnisSeebrücke lediglich zu Informationszwecken ab.

Hotel

Unter Berücksichtigung der oben genannten generellen Auswahlkriterien für die Entwicklung von Hotelstandorten wie die Lage an der Ostsee bzw. der Bezug zum Hafen als attraktiver Ansatzpunkt bei der Entwicklung hochwertiger Anlagen, wurden verschiedene Teilflächen auf dem Steinwarder im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans auf ihre Eignung für eine Hotelnutzung geprüft.

Neben der Verfügbarkeit der Flächen sind je nach Hoteltyp bei der angestrebten hochwertigen Entwicklung Flächenanforderungen zu beachten, die bei einem Stadthotel die Realisierung einer Zimmeranzahl von mindestens 70 und bei einem Ferienhotel die Realisierung einer Zimmeranzahl von 110 bis 140 zuzüglich Apartments zulassen. Gekoppelt an die Zimmer, die mit steigender Klassifizierung auch größere Grundflächen aufweisen, sind Flächenbedarfe für weitere Hotelnutzungsbereiche wie Empfang, Verwaltung, Gastronomie, Konferenz- und Tagungsräume, Fitness und Hallenbad.

Je nach geplanter Geschossigkeit der Hotelanlage kann die Flächenanforderung an die Grundstücksgröße sinken.

Hinzu kommen weitere Kriterien für die Standortauswahl, die maßgeblich von der angestrebten Hotelkategorie und deren Zielgruppe bestimmt werden. So hat

ein auf Familien orientiertes Ferienhotel einen höheren Bedarf an umgebenden Freiflächen und wird eine eher landschaftliche, ruhige Lage anstreben.

Weiterhin wird angestrebt mit drei geplanten Hotelstandorten auch drei unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen.

Für ein Stadthotel (Projekt 1) nahe der Altstadt wird der Standort am Kommunalhafen als geeignet angesehen, der bislang durch Abstellhütten untergenutzt ist. Unter Einbeziehung des Zollamtes kann hier ein Grundstück mit ausreichender Größe für ein Hotel entstehen. Vorgespräche mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die derzeit Eigentümer der Liegenschaft mit dem Zollgebäude ist, haben stattgefunden. Dabei wurde eine grundsätzliche Bereitschaft zur Veräußerung gezeigt. Als Zielgruppe werden für dieses Stadthotel u.a. Reisegruppen gesehen, für die bislang kein Unterkunftsangebot in Heiligenhafen besteht. Für diese Besuchergruppe besteht an dem Standort eine besondere Lagegunst im Hinblick auf fußläufige Entfernung zur Altstadt und attraktives Umfeld durch den Kommunalhafen. Ein alternativer Standort mit ähnlicher Lagegunst und Verfügbarkeit wurde bei der Untersuchung im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans nicht festgestellt.

Für ein Ferienhotel wurden als Standorte
- die Gehölzfläche auf der Aufspülungsfläche des Steinwarders zwischen der ehemaligen "Fischerrinne" und dem derzeitigen Reisemobilstellplatz,
- der Parkplatz und Reisemobilstellplatz am Gillhus,
- die Gehölzfläche zwischen derzeitigem Reisemobilstellplatz und Jachthafen, die bisher als Erweiterung des Reisemobilstellplatzes überplant ist, und
- die Fläche nordöstlich des Gillhus am oberen Ende der Hafenpromenade

untersucht.

Der beiden letztgenannten Standorte schieden als Alternativen aufgrund der zu geringen Grundstücksflächen, die dort zur Verfügung stehen aus.

In einer Machbarkeits-Studie für ein Hotelprojekt in Heiligenhafen von 2007 stellen die Gutachter der PKF HOTELEXPERTS fest, dass sich der darin untersuchte Standort im Bereich des Parkplatzes und Reisemobilstellplatzes am Gillhus grundsätzlich aufgrund seiner direkten Lage am Strand und in der Nähe des Jachthafens gut für ein Hotel eignet. Auch die Größe des dabei betrachteten Grundstücks wird als ausreichend erachtet, um ein Angebot mit einer ansprechenden Freiraumstruktur herzustellen. In der Studie wird eine Ausrichtung des geplanten Hotels als junges, modernes Familienhotel empfohlen, dass auch Erholung suchende Naturfreunde und Wassersportler anspricht.

Diese Kriterien sind auch bei dem ersten Standort im Bereich der Aufspülungsfläche auf dem Steinwarder erfüllt. Hier bietet die vorhandene Gehölzprägung der Fläche aber weiterhin auch das Potential einer abgeschirmten Lage und naturbetonten Umfeldgestaltung. Auch die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche ist hier größer und bietet damit die besten Voraussetzungen und den größten Spielraum für die Realisierung eines Hotelprojektes. Weiterhin wird eine gehobene Hotelnutzung der herausgehobenen Lage dieses Standortes am meisten gerecht.

In Umsetzung des "Touristischen Masterplans, Entwicklungsbereich Steinwarder, Heiligenhafen" (HCB, 2010) sind zur Stärkung der oben beschriebenen Entwick-

lungsachse "Altstadt - Kommunalhafen - Jachthafenpromenade - Seebrückenpromenade - Ostsee" in der nun aktuellen Fassung der 27. Änderung des FNP zwei Hotelstandorte am Endpunkt dieser landseitigen Achse im Bereich des Seebrückenvorplatzes ausgewählt worden. Sie erfüllen die oben genannten Kriterien und fügen sich in das Gesamtkonzept des Masterplans so ein, dass die meisten Synergieeffekte in Bezug auf die Abfolge und Höhepunktbildung touristischer Infrastrukturelemente im Zusammenhang mit der geplanten Erlebnis-Seebrücke zu erwarten sind. Dabei erhalten die beiden Hotelstandorte erst durch die ErlebnisSeebrücke ihre herausragende Lage.

Die zwei gewählten Hotelstandorte sollen entsprechend dem Masterplankonzept zwei unterschiedliche Zielgruppen abdecken. Geplant ist zum einen ein 4-Sterne-(Superior)-Hotel (Projekt 10) als junges, modernes Familienhotel im gehobenen Segment. Zielgruppen sind "Best Ager" und "Neue Familien", die in einem 3-Generationen-Urlaub vereint werden sollen. Zum anderen ist ein 3-Sterne-Lifestyle-Hotel (Projekt 16) für sportlich ambitionierte Gästegruppen, aber auch generell die immer größer werdende und zielgruppenübergreifende Gruppe der lifestyle-orientierten Gäste vorgesehen.

Das Masterplankonzept sieht aufgrund wirtschaftlicher Aspekte eine Kombination von Hotel- und Apartment- bzw. Ferienwohnungsangeboten vor, die auch von Betreiberseite zunehmend eingefordert wird.

Ferienwohnungen, Ferienhäuser

Es ist festzustellen, dass der Segel- und Jachtsport in den vergangenen Jahren neue Ansprüche an eine Kombination von Bootsliegeplätzen mit hafennah vorhandenen Ferienwohnungen entwickelt hat. Beispiele in anderen Kommunen zeigen eine sehr gute Auslastung dieses neuen, gut funktionierenden Marktsegments. Besonders Großgruppen, die Boote für 3-4 Tage als Event chartern, suchen eine attraktive Unterbringung abseits der Boote. Außerdem wird allgemein ein entsprechendes, gehobenes Unterbringungsangebot von einem 5-Sterne Jachthafen, wie Heiligenhafen es ist, inzwischen erwartet.

Entsprechend wurden für die Entwicklung einer hochwertigen Ferienwohnungs-Nutzung vor allem die Grundstücke entlang der Hafenpromenade in die Planung aufgenommen. Die an die Jachthafenpromenade anschließenden Flächen, vor allem im nördlichen Abschnitt um das Gillhus, sind derzeit durch Stellplatzanlagen gekennzeichnet. Diese Nutzungen müssen im Hinblick auf die Lagegunst, die diese Standorte mit unmittelbarem Bezug zum Jachthafen bieten, als Unternutzung eingeordnet werden.

Ein zwischenzeitlich geplantes Angebot für Schwimmende Ferienhäuser (Projekt 5) im Zusammenhang mit dem Jachthafen wird aufgrund fortgeführter Diskussion mittlerweile nicht mehr weiter verfolgt.

Die Grundstücke an der Hafenpromenade sind prinzipiell verfügbar und eine Verlagerung der derzeit vorhandenen Stellplätze vertretbar. Weiterhin stellt die Entwicklung einer baulichen Kante entlang des Jachthafens, zusammen mit der Etablierung auch gastronomischer Angebote eine Bereicherung und Aufwertung für die Hafenpromenade dar.

Prinzipiell wird angestrebt, bei den neuen Angeboten für Ferienwohnungen sicherzustellen, dass die Angebote ausschließlich touristisch genutzt werden

und es zu keiner Umnutzung für Zweitwohnungen oder festes Wohnen kommt. Eine Absicherung ermöglichen Betreiberkonzepte mit einem einheitlichen Gesamtkonzept, für deren Umsetzung renommierte Unternehmen gewonnen werden sollen und die am ehesten für Anlagen in hervorragender Lage und mit einer wirtschaftlich tragfähigen Anzahl vermietbarer Einheiten umgesetzt werden können.

Alternative Standorte für Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser mit ähnlicher Lagegunst sind im unmittelbaren Jachthafenumfeld nicht vorhanden.

Weiterhin wird ein Standort für Ferienwohnen im Bereich Dünenpark entwickelt. Durch die vorhandenen Apartmenthäuser südlich der Straße Steinwarder besitzt dieser Bereich bereits eine Vorprägung für die Unterbringung von Feriengästen und kann städtebaulich eingebunden werden. Im Übrigen kommt der Aufwertung dieses Bereiches eine hohe Priorität zu, weil bedingt durch Leerstand und völlig heruntergewirtschaftete Angebote für Gastronomie und Strandversorgung dort derzeit ein desolates Ambiente herrscht. Die mit öffentlichen Mitteln geförderte Promenade soll in diesem Abschnitt wieder in ein angemessenes Umfeld eingebettet werden, weshalb die Stadt Heiligenhafen eine Erschließungsgesellschaft gegründet hat, die die privaten Grundstücke aufkaufen, neu ordnen und mit qualifiziertem Baurecht aufwerten soll.

Reisemobilstellplatz
Eine Einbindung des etablierten Reisemobilstandortes in das Konzept des "Marina-Resorts, Heiligenhafen" ist aufgrund der nicht mit der geplanten hochwertigen Hotel- und Ferienwohnungsnutzung zu vereinbarenden städtebaulichen Prägung einer solchen Anlage im Bereich der Entwicklungsachse "Altstadt - Kommunalhafen - Jachthafenpromenade - Seebrückenpromenade - Ostsee nicht möglich.

Der Reisemobilstellplatz soll nun auf eine Fläche außerhalb des Geltungsbereiches der 27. Änderung des FNP, voraussichtlich südlich des Binnensees verlagert werden.

Strandversorgung
Die Standorte für Strandversorgung liegen notwendigerweise nahe des Strandes. Entsprechend erfolgt eine Anpassung der Flächenausweisung für den bereits vorhandenen Standort Dünenpark. Weiterhin ist eine Neuausweisung im Bereich des geplanten Südstrandes am Binnensee vorgesehen.

Die Standorte sind so gewählt, dass sie in einer ausreichenden Entfernung zu den gastronomischen Angeboten entlang der Hafenpromenade bzw. zur Seebrücke liegen, so dass eine wechselseitige Konkurrenz der Anlagen vermieden wird. Alternative Standorte standen nicht zur Diskussion.

9.3 Zusätzliche Angaben

9.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Methodische Grundlagen für den Umweltbericht sind neben der Auswertung vorhandener Unterlagen wie Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan, Orts-

begehungen sowie aktuell zur Planung erstellte Fachgutachten. Bei den jeweiligen Schutzgütern werden hierzu die entsprechenden Angaben gemacht.

- Ortsbegehungen im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Umweltprüfung in den Jahren 2006, 2007, 2008 und 2009.

- Standard-Datenbögen zu den FFH- und Vogelschutzgebiete, herausgegebenen im Internet vom LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT SCHLESWIG-HOLSTEIN (besucht 2006 und 2008).

- Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens "27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen" mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der Europäischen Schutzgebiete: SPA "Östliche Kieler Bucht" (DE 1530-491), SAC "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (DE 1631-392), SAC "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel" (DE 1631-393) (FFH-Verträglichkeitsstudie) durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN (2008).

- Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens "Seebrücke Heiligenhafen" mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der Europäischen Schutzgebiete: SAC-Gebiet "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (DE 1631- 392), SAC-Gebiet "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel" (DE 1631-393), SPA-Gebiet "Östliche Kieler Bucht" (DE 1530-491); (FFH-Verträglichkeitsstudie) durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN (2010b).

- Ausgrenzung gesetzlich geschützter Biotope, LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT (2008 a und b).

- Bestandserfassung und Bewertung der Vögel, Flora/Vegetation, Biotope zum B-Plan Nr. 76 "Reisemobilstellplatz am Gill-Hus" der Stadt Heiligenhafen durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN DR. BRIELMANN (2005).

- Gutachten zur Bestandserfassung und Bewertung der Biotope, Vögel, Flora/Vegetation zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN (2006).

- Bestandserfassung und Bewertung der Zug- und Rastvögel im Winter/Frühjahr 2008 sowie im Herbst/Winter 2009/2010 zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN (2010a).

- Erläuterung Entwurf mit Eingriffsbetrachtung zum 2. BA Umbau Strandpromenade der Stadt Heiligenhafen durch SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (2001).

- Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Strandaufspülung Steinwarder 2007 der Stadt Heiligenhafen durch SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (2007).

- Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Seebrücke auf dem Steinwarder, Heiligenhafen durch SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (2010).

- Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung für den Wohnmobilstellplatz Heiligenhafen durch das BÜRO BBI GEO- UND UMWELTTECHNIK (2005).

- Abschätzung und Bewertung der Auswirkungen des Baus einer Seebrücke im Übergangsbereich Steinwarder/Graswarder auf die Sediment- und Morphodynamik im Strand und Vorstrand. Angefertigt vom INSTITUT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN; AG SEDIMENTOLOGIE, KÜSTEN- UND SCHELFGEOLOGIE; CHRISTIAN-ALBRECHT UNIVERSITÄT ZU KIEL, DR. SCHWARZER (2009).

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 76 "Reisemobilstellplatz am Gill-Hus" der Stadt Heiligenhafen durch TÜV NORD UMWELTSCHUTZ, (2005).

- Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 78 "Hafenspitze" in Heiligenhafen durch LÄRMKONTOR (2009).

9.3.2 Hinweise zu Schwierigkeiten

Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Angaben werden im Zusammenhang mit den jeweiligen, betrachteten Schutzgütern gegeben.

9.3.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Nach § 4c Satz 1 BauGB muss die Gemeinde im Rahmen des "Monitorings" die vorhergesehenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung überwachen bzw. im Rahmen der Überwachung auch die entsprechenden unvorhergesehenen Auswirkungen ermitteln, um so in der Lage zu sein, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Da die Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat (als vorbereitender Bauleitplan ist der FNP grundsätzlich nicht auf Vollzug angelegt), kann auf dieser Ebene auch keine Empfehlung zur Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der die Planung konkretisierenden verbindlichen Bebauungspläne sind dann jedoch verschiedene Monitoringmaßnahmen sinnvoll.

Zur Überwachung der vorhergesehenen, erheblich nachteiligen Auswirkungen der Planung sind nach derzeitigem Planungsstand im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung folgende Maßnahmen geeignet:

- Überprüfung und ggf. vertiefende Betrachtung der bau-, anlage- und betriebsbedingt möglichen Auswirkungen der einzelnen Projekte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, insbesondere:

- Festlegung maximal zulässiger Grundstücksausnutzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

- Einhaltung und Detaillierung der Auflagen zum Hochwasserschutz im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

- Überprüfung von Belangen des besonderen und strengen Artenschutzes sowie ggf. Festlegung von Maßnahmen zur Einhaltung dieser Anforderungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

- Schutz und Erhalt von Gehölzbeständen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

- Festlegung von Anpflanzen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

- Überprüfung von Lärmimmissionen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

- Überprüfung der Verkehrsabwicklung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

- Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

Auch die Überprüfung und Überwachung bisher unvorhergesehener, erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen infolge der Plankonkretisierung und -realisierung erfolgt im Rahmen der vertiefenden, verbindlichen Bauleitplanung sowie im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. In Ergänzung hierzu fragt die Gemeinde einmal im Jahr bei den Fachbehörden kenntlich gewordene, unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zum Geltungsbereich der Bauleitplanung ab.

9.3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Bereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich bereits im rechtskräftigen FNP für Sondergebiete und damit einhergehende Bebauung vorgesehene Flächen.

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt nun durch Neuordnung und Erweiterung insbesondere von Sonderbaugebieten das touristische Dienstleistungs- und Serviceangebot hafen- und jachthafentechnischer sowie touristischer Nutzungen zu verbessern. Im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen sind hierzu 18 Teilprojekte vorgesehen und sollen entsprechende Ausweisungen von Sondergebieten erfolgen.

Die vorgesehenen Nutzungsänderungen bewirken, trotz der teilweise bereits vorhandenen Vorbelastungen, eine Zunahme von Eingriffen im Hinblick auf die Versiegelung von Boden und die Beeinträchtigung oder Inanspruchnahme von Biotopen. Das Orts- und Landschaftsbild wird sich im Hafenumfeld durch die geplante Bebauung verändern.

Europäische Schutzgebiete und ihre maßgeblichen Bestandteile werden durch Planungen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen nicht beeinträchtigt.

10. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Heiligenhafen am ..... gebilligt.

Heiligenhafen, den ..... Siegel Unterschrift
(Müller)
-Bürgermeister-

11. Quellen

Arbeitsgemeinschaft FFH-Verträglichkeitsprüfung (1999): Handlungsrahmen für die FFH - Verträglichkeitsprüfung in der Praxis. Natur und Landschaft, 74. Jg. (1999) Heft 2.

Bauer, H.-G., P. Berthold, P. Boye, W. Knief, P. Südbeck & K. Witt (2002): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 3. überarbeitete Fassung. Ber. Vogelschutz 39: 13-60.

Bezzel, E. (1997): Kompendium der Vögel Mitteleuropas. 2 Bände. Aula-Verlag, Wiesbaden.

Blanke, I. (2004): Die Zauneidechse – zwischen Licht und Schatten. Beiheft zur Zeitschrift für Feldherpetologie 7. 160 S.

Bundesamt für Naturschutz (Hrsg., 1998): Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. BfN - Handbuch zur Umsetzung der Fauna – Flora – Habitat - Richtlinie (92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (79 / 409 / EWG). Bearbeitet durch Ssymank, A., U. Hauke, C. Rückriem & E. Schröder u.a.. Landwirtschaftsverlag GmbH Münster.

Büro BBI Geo- und Umwelttechnik (2005): Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung für den Wohnmobilstellplatz Heiligenhafen. Hamburg.

Büro für ökologische Studien, Dr. Brielmann (2005): Bestandserfassung und Bewertung der Vögel, Flora/Vegetation, Biotope zum B-Plan Nr. 76 "Reisemobilstellplatz am Gill-Hus" der Stadt Heiligenhafen. Rostock.

Büro für ökologische Studien, Dr. Brielmann (2006): Gutachten zur Bestandserfassung und Bewertung der Biotope, Vögel, Flora/Vegetation zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen. Rostock.

Büro für ökologische Studien, Dr. Brielmann (2008): Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens "27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen" mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der Europäischen Schutzgebiete: SPA "Östliche Kieler Bucht" (DE 1530-491), SAC "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (DE 1631-392), SAC "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel" (DE 1631-393) (FFH-Verträglichkeitsstudie). Rostock.

Büro für ökologische Studien, Dr. Brielmann (2010a): Seebrücke Heiligenhafen, Bestandserfassung und Bewertung der Zug- und Rastvögel im Winter/Frühjahr 2008 sowie im Herbst/Winter 2009/2010, Rostock.

Büro für ökologische Studien, Dr. Brielmann (2010b): Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens "Seebrücke Heiligenhafen" mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der Europäischen Schutzgebiete: SAC-Gebiet "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (DE 1631- 392), SAC-Gebiet "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel"

(DE 1631-393), SPA-Gebiet "Östliche Kieler Bucht" (DE 1530-491); (FFH-Verträglichkeitsstudie), Rostock.

Deutsches Meeresmuseum (2004): 5. Bericht über das FuE-Vorhaben "Erfassung von Schweinswalen in der deutschen AWZ der Ostsee mittels "Porpoise-Detektoren". 13 S.

Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (1998): Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998. Kiel.

Dr. Lademann & Partner (2007, ergänzt 2008): Die Seebrücke in Heiligenhafen, Verträglichkeitsuntersuchung zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens. Hamburg.

dwif (2005): Tagesreisen der Deutschen, Schriftenreihe Nr. 50/2005. München.

Eisenbahn Bundesamt (2005): Umwelt-Leitfaden zur eisenbahnrechtlichen Planfeststellung und Plangenehmigung sowie für Magnetschwebebahnen. 5. Fassung mit Stand Juni 2005, Teil V neu. Bearbeitet von E. Roll, B. Walter, C. Hauke & K. Sommerlatte (Arbeitsgruppe "Umweltleitfaden").

Entwicklungsgesellschaft Ostholstein (2005): Stellungnahme zu dem Reisemobilstellplatz Heiligenhafen. Eutin.

Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH (egoh) (2008): Im Internet: (www.egoh.de/de/tourismus/tfoerder.php)

Glutz von Blotzheim, U. (Hrsg., 1987-97): Handbuch der Vögel Mitteleuropas. 14 Teile in 22 Bände. AULA-Verlag.

ift, Freizeit- und Tourismusberatung (2008): Bedarfseinschätzung – Potentialanalyse für Beherbergungskapazitäten in Heiligenhafen, Potsdam.

Haupt, H., K. Lutz & P. Boye (Bearb., 2000): Internationale Impulse für den Schutz von Wasservögeln in Deutschland. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 60. Herausgegeben vom Bundesamt für Naturschutz, Bonn-Bad Godesberg.

hcb, hospitality concepts berlin gmbh (2010): Marina-Resort Heiligenhafen, Touristischer Masterplan, Entwicklungsbereich Steinwarder, Heiligenhafen. Berlin.

Hess, E.-D. (1992): Landschaftsplan Stadt Heiligenhafen, Kreis Ostholstein; Norderstedt.

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2004): Regionalplan 2004 für den Planungsraum II, Schleswig-Holstein Ost, Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein. Kiel.

Jedicke, E. (Hrsg.) (1997): Die Roten Listen. Gefährdete Pflanzen, Tiere, Pflanzengesellschaften und Biotoptypen in Bund und Ländern. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.

Lärmkontor (2009): Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 78 "Hafenspitze" in Heiligenhafen. Hamburg.

LANA (ohne Datum): Empfehlungen der LANA zu den "Anforderungen an die Prüfung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete gemäß § 34 BNatSchG im Rahmen einer FFH - Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP)".

Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (1998): Die nach Paragraph 15a Landesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützten Biotope in Schleswig-Holstein. Kartierschlüssel zum erleichterten Erkennen der Biotope im Gelände. Stand 3/98. Flintbek.

Landesamt für Natur und Umwelt (Hrsg.) (2005): Umweltatlas Schleswig-Holstein.

Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege (Hrsg.) (1991): Anleitung zur Biotopkartierung Schleswig-Holstein. Kiel.

Mierwald, U. & J. Beller (1990): Rote Liste der Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins. Hrsg.: Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege Schleswig-Holstein. 64 S.

Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (1999): Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999. Kiel.

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2003): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck, Gesamtfortschreibung 2003; Kiel.

N.I.T. Institut für Tourismus- und Bäderforschung in Nordeuropa GmbH (2001): Marktanalyse Schleswig-Holstein-Tourismus, im Auftrag des Ministeriums für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus; Kiel.

PKF hotelexperts, PKF Pannel Kerr Forster GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (2007): Feasibility Study für ein Hotelprojekt in Heiligenhafen. München.

Riecken, U., U. Ries & A. Ssymank (1994): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 41. Bonn-Bad Godesberg.

Roland Berger Strategy Consultants (2006): Handlungskonzept für die Neuausrichtung des Tourismus in Schleswig-Holstein; Kiel.

Scheidat, M., A. Gilles, K. Lehnert & U. Siebert (2003): Erfassung von Meeressäugern in der deutschen AWZ der Ostsee. Endbericht für das Bundesamt für Naturschutz, Insel Vilm, 23 S.

Schwarzer, K. (2009): Abschätzung und Bewertung der Auswirkungen des Baus einer Seebrücke im Übergangsbereich Steinwarder/Graswarder auf die Sediment- und Morphodynamik im Strand und Vorstrand. Angefertigt vom Institut für Geowissenschaften; AG Sedimentologie, Küsten- und Schelfgeologie; Christian-Albrecht Universität zu Kiel. Kiel.

Seebauer, Wefers und Partner GbR (2001): Erläuterung Entwurf mit Eingriffsbetrachtung zum 2. BA Umbau Strandpromenade der Stadt Heiligenhafen. Rellingen.

Seebauer, Wefers und Partner GbR (2001): Stadt Heiligenhafen: Hafenentwicklungsplan 2000 plus. Naturschutzrechtliche Genehmigungsfähigkeit. Bearbeitet im Auftrag der Stadt Heiligenhafen. Rellingen.

Seebauer, Wefers und Partner GbR (2007): Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Strandaufspülung Steinwarder 2007 der Stadt Heiligenhafen. Quickborn.

Seebauer, Wefers und Partner GbR (2010): Heiligenhafener Verkehrsbetriebe, Seebrücke auf dem Steinwarder, Landschaftspflegerischer Begleitplan. Quickborn.

Südbeck, P., H. Andretzke, S. Fischer, K. Gedeon, T. Schikore, K. Schröder & C. Sudfeldt (Hrsg., 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel in Deutschland. Radolfzell.

Teilmann, J., Dietz, R., Larsen, F., Desportes, G., Geertsen, B., Wesley Andersen, L., Aastrup, P., Rye Hansen, J. & L Buholzer (2004): Satellitsporing af marsvin i danske og tilstødende farvande. Faglig rapport fra DMU nr. 484. URL: http://www.dmu.dk/ 1_viden/ 2_Publikationer/ 3_fagrapporter/ rapporter/ FR484.pdf.

Tourismus-Service Heiligenhafen (2007): Gäste- und Übernachtungszahlen im Ostseeheilbad Heiligenhafen; Unterkunftsarten-Statistik; Aufenthaltsdauer-Statistik. Heiligenhafen.

TÜV NORD Umweltschutz (2005): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 76 "Reisemobilstellplatz am Gill-Hus" der Stadt Heiligenhafen. Hamburg.

VÖB Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands (Hrsg.) (2004): Beherbergungsgewerbe in Deutschland, Leitfaden für Immobiliengutachter. Berlin.

Weyrauch, W. (2005): Das Verhalten der Zauneidechse – Kampf, Paarung, Kommunikation. Supplement 8 zur Zeitschrift für Feldherpetologie. 144 S.

Gesetze, Richtlinien, Verordnungen und weiteres Material

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetzes - LNatschG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen un zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585).

Innenministerium (2008): Gebietsänderung; Inkommunalisierung von Strand- und Wasserflächen in die Stadt Heiligenhafen, Kreis Ostholstein; Schreiben vom 15.12.2008 - IV 312 i.V. – 160.230.2 (55) -.

Innenministerium (2010): Gebietsänderung; Inkommunalisierung von Wasserflächen in die Stadt Heiligenhafen, Kreis Ostholstein; Bekanntmachung vom 17.12.2009 - IV 318 – 160.230.2 (55) - (Amtsbl. Schl.-H. 2010 S. 8).

Landesamt für Natur und Umwelt (2008a): Prüfung von gem. § 25 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen, Stadt Heiligenhafen, 27. Änderung des Flächennutzungsplans, Stellungnahme vom 14.02.2008, Flintbek.

Landesamt für Natur und Umwelt (2008b): Kataster der gem. § 25 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope; Stellungnahme vom 27.08.2008. Flintbek.

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO Schl.-H.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H., S. 6).

Richtlinie 79/ 409/ EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 2.4.1979 (EG- Vogelschutzrichtlinie).

Richtlinie 92/ 43/ EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. 5. 1992 (FFH- Richtlinie).

Satzung der Stadt Heiligenhafen zum Schutz des Baumbestandes, in der Fassung vom 18.08.1992, zuletzt geändert am 07.07.2009.

Standard-Datenbogen für das Europäische Vogelschutzgebiet "Östliche Kieler Bucht" DE 1530 – 491. Ausfülldatum: 06/ 2004. Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein. Quelle: http://www.umweltdaten. landsh.de/ public/ na.../ detail.php?&smodus= short& g_nr= 1530-49 05.09.06; besucht am: 4.9.2006.

Standard-Datenbogen für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel" DE 1631 – 393. Ausfülldatum: 06/ 2004. Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein. Quelle: http://www.umweltdaten. landsh.de/ public/ na.../detail.php?&smodus=short&g_nr=1631-39 05.09.06. besucht am: 4.9.2006.

Standard-Datenbogen für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" DE 1631 – 392. Ausfülldatum: 06/ 2004. Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein. Quelle: http://www.umweltdaten.landsh.de/ public/ na.../detail.php? &smodus=short&g_nr=1631-39 05.0. besucht am: 4.9.2006.

Verordnung (EG) Nr. 338/ 97 des Rates über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I Nr. 11 vom 24.02.2005)

Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landeswaldgesetz – LWaldG) in der Fassung vom 11. Februar 2008 (GVOBl. 2008, S. 91).

Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung vom 11. Februar 2008 (GVOBl. 2008, S. 91).

12. Anlagen

12.1 Studie zur Bedarfseinschätzung – Potentialanalyse für Beherbergungskapazitäten in Heiligenhafen (ift Freizeit- und Tourismusberatung; 2008)

12.2 Marina-Resort-Heiligenhafen, Touristischer Masterplan, Entwicklungsbereich Steinwarder, Heiligenhafen (hcb hospitality concepts berlin GmbH; 2010)

12.3 Die Seebrücke in Heiligenhafen, Verträglichkeitsuntersuchung zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens (Dr. Lademann & Partner; 2007, ergänzt 2008)

12.4 Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens "27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen" mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der Europäischen Schutzgebiete: SPA "Östliche Kieler Bucht" (DE 1530-491), SAC "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (DE 1631-392), SAC "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel" (DE 1631-393) (FFH-Verträglichkeitsstudie) (Büro für ökologische Studien, Dr. Brielmann; 2008)

12.5 Seebrücke Heiligenhafen, Bestandserfassung und Bewertung der Zug- und Rastvögel im Winter/Frühjahr 2008 sowie im Herbst/Winter 2009/2010 (Büro für ökologische Studien, Dr. Brielmann; 2010)