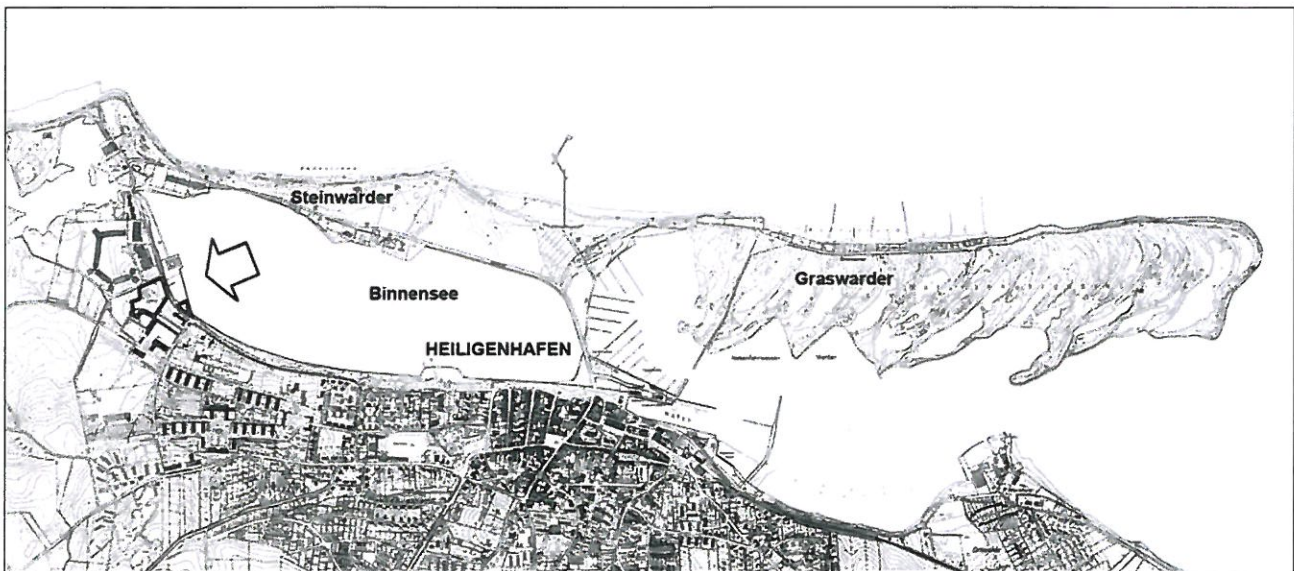




Stadt Heiligenhafen 36. Änderung Flächennutzungsplan für das Gebiet „Nordweide“ Begründung



Verfahrensstand

- Aufstellungsbeschluss (§ 2(1) BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(1) BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)
- Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(2) BauGB)
- Fassung zur Genehmigung (§ 6(1) BauGB)
- Bekanntmachung (§ 6(5) BauGB)



Stadt Heiligenhafen
36. Änderung Flächennutzungsplan
für das Gebiet „Nordweide“
Begründung

Auftraggeber
HVB
Heiligenhafener Verkehrsbetriebe
Am Jachthafen 4a
23774 Heiligenhafen

27.08.2015
Fassung zur Genehmigung

Planverfasser
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. Simone Völker



Inhaltsverzeichnis

0.	Präambel - Rechtsgrundlagen	1
1.	Planungsgegenstand	1
1.1	Planungsanlass und Planungserfordernis	1
1.2	Umweltprüfung	2
1.3	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	2
1.4	Ausgangssituation und Biotopkartierung.....	3
1.5	Einfügen in die örtliche und überörtliche Planung	5
1.6	Fachliche Vorgaben	6
1.6.1	Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000	6
1.6.2	Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutz- gesetz.....	6
1.6.3	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Gebiet mit potentiell signifikantem Hochwasser-Risiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser	6
2.	Planinhalt und Abwägung	8
2.1	Bauliche Nutzung	8
2.2	Verkehrerschließung	8
2.3	Ver- und Entsorgung	8
2.4	Nachrichtliche Übernahmen	9
2.5	Hinweise.....	9
3.	Umweltbericht	11
3.1	Einleitung	11
3.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bauleitplans	11
3.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	11
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
3.2.1	Umweltauswirkungen der Planung	13
3.2.2	Tabellarische Darstellung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung	13
3.2.3	Wechselwirkungen.....	18
3.3	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	18
3.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
3.5	Zusätzliche Angaben	20
3.5.1	Technische Verfahren	20
3.5.2	Hinweise zu Schwierigkeiten.....	20

3.5.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	20
4.	Verfahren	22
4.1	Förmliches Verfahren	22
4.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung.....	23
4.3	Entwurfsplanung	23
4.4	Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung	23
4.5	Fassung zur Genehmigung	24
5.	Beschluss über die Begründung.....	25
6.	Literatur- und Quellenverzeichnis	26



Begründung zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Nordweide“

0. Präambel - Rechtsgrundlagen

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „Nordweide“ wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVöBL S. 301).

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Das Planerfordernis ergibt sich aus der parallel erfolgenden Überplanung der Parkplatzflächen beidseitig der Seebrückenpromenade auf dem Steinwarder mit dem Ziel der Entwicklung von zwei Hotelstandorten an der Seebrücke. Im Zuge der Einleitung des Planverfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3, der die Errichtung von zwei Hotels beidseitig der Seebrückenpromenade vorbereitet, werden die derzeit auf einem Teil dieses Areals vorhandenen Reisemobilstellplätze wegfallen. Es ergibt sich daher die Notwendigkeit, den Reisemobilstellplatz zu verlagern und einen neuen Standort planungsrechtlich vorzubereiten.

In der Vergangenheit wurden bereits mehrere Alternativstandorte untersucht und bewertet. Zwischenzeitlich ist das Grundstück „Nordweide“ am 05.03.2013 durch die Stadt Heiligenhafen in einem Zwangsversteigerungsverfahren ersteigert worden und damit die Option der Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 60, der den Bau eines Hotels, mehrerer Hotelapartments und eines Kurmittelhauses ermöglicht, entstanden.

Mit Schreiben vom 02.10.2013 haben die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe die Bereitschaft signalisiert, in einen Reisemobilstellplatz auf dem Grundstück

„Nordweide“ und auf dem Parkplatz „Am Binnensee“ zu investieren und diesen letztlich auch zu betreiben.

Hierbei soll die seit Jahren bestehende Nutzung einer Teilfläche des Parkplatzes am Binnensee für Reisemobile im Sinne der Wiederherstellung der Fahrtüchtigkeit in die Planung integriert werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 25.06.2014 beschlossen, die 36. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „Nordweide“ aufzustellen. Für das Plangebiet befindet sich auch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 in Aufstellung.

Mit der Ausarbeitung der Planung ist das Planungsbüro Seebauer, Wefers und Partner GbR in Quickborn beauftragt.

1.2 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung zum Bauleitplan durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der für die Abwägung erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird 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 Bauleitplans 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 des Bauleitplans 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 bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

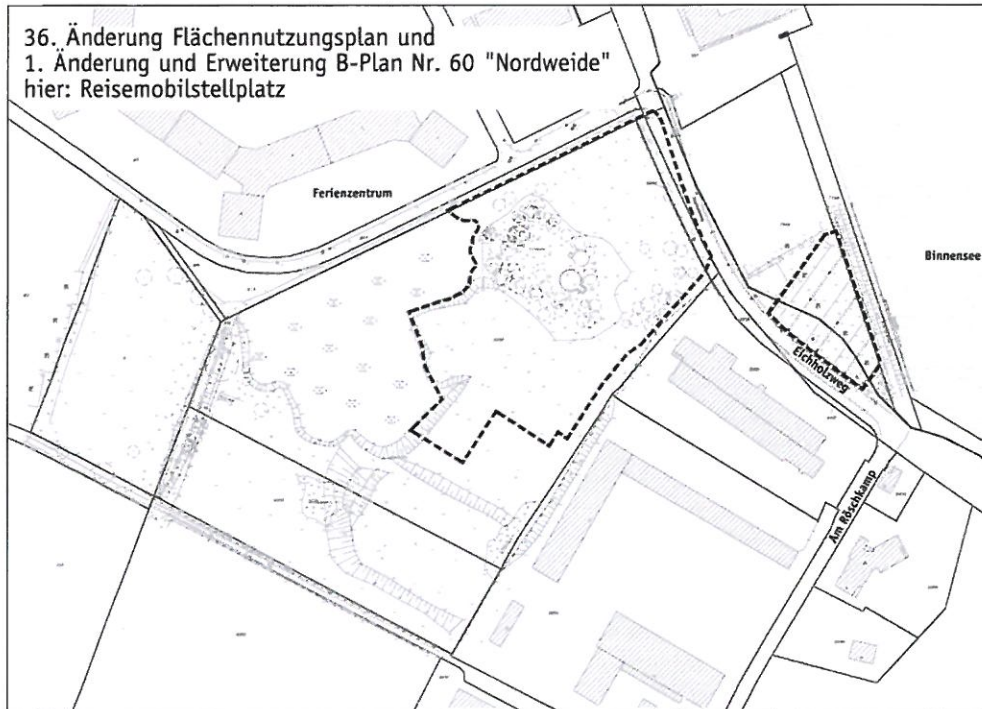
Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in Form des Umweltberichts aufbereitet und sollen in Form von Darstellungen im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden.

1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Heiligenhafen am Südwestrand des Binnensees. Die 36. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „Nordweide“ wird für die nachfolgend abgebildete Fläche aufgestellt.



Abbildung 1: Geltungsbereich



Das Gebiet umfasst eine dreieckige Teilfläche nordöstlich des Eichholzweges und der Binnenseepromenade sowie eine Teilfläche der sogenannten Nordweide südwestlich des Eichholzweges einschließlich der Flächen der ehemaligen Kläranlage, jedoch ohne die durch Böschungen abgegrenzte Röhrichtfläche, die zum Gebäudekomplex des Ferienzentrums hin liegt.

Der Geltungsbereich umfasst zusammen eine Fläche von ca. 1,63 ha.

1.4 Ausgangssituation und Biotopkartierung

Die Fläche liegt südwestlich des Binnensees. Westlich des Plangebietes befindet sich das Ferienzentrum und östlich der Gebäudebestand des Klinikgeländes.

Der Teilbereich Nordweide wird derzeit als Grünlandfläche genutzt und mit Rindern beweidet.

Im Rahmen einer Biotopkartierung durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN DR. NORBERT BRIELMANN (2014) wurden die Einzelbiotope ermittelt und Biotoptypen zugeordnet. 5 Biotope unterliegen einem gesetzlichen Schutz, liegen jedoch weitgehend außerhalb des Planänderungsgebietes.

Im Zentrum der Plangebietsteilfläche der Nordweide ist eine ehemalige Kläranlage mit rundem Betonbecken, Überlauf sowie überwachsenen Absetzbecken anzutreffen, die in der Vergangenheit für die Abwasserentsorgung der südöstlich gelegenen ehemaligen Kaserne bzw. des heutigen Krankenhauses genutzt wurde. Der Bereich der ehemaligen Kläranlage ist durch ein Pappelgehölz gekennzeichnet.

Für die Fläche der Nordweide besteht Baurecht gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 60, die bislang jedoch nicht realisiert wurden.

Die Teilfläche am Binnensee ist vollständig versiegelt und wird als Parkplatz genutzt, hier bereits als Ausweichstellplatz für Reisemobile. Auch für diese Fläche besteht Baurecht durch den rechtskräftigen B-Plan Nr. 12, welches der vorhandenen Nutzung entspricht.

Eine im Südwesten der Nordweide an das Plangebiet angrenzende Brachfläche mit Röhricht- und Riedbewuchs wird als Biotopfläche erhalten und durch die Planung nicht verändert.

Das Plangebiet der Nordweide steigt nach Süden aufgrund der hier beginnenden Höhenrücken des östlichen Hügellandes, die auf Jungmoränen aus der jüngsten Eiszeit zurückgehen, langsam an. Das Geländeniveau bewegt sich laut Vermessung zwischen +1,39 m üNNH und +5,80 m üNNH. Im Süden des Plangebietes gibt es einen Höhenversprung von etwa +3,30 m üNNH auf rund +5,00 m üNNH. Dabei zeigen Böschungskanten wie auch Bohrerergebnisse zum Baugrund, dass in Teilbereichen der Nordweide in der Vergangenheit Auffüllungen vorgenommen wurden.

Der Baugrund weist oberflächennah humosen Oberboden in Form schluffiger Sande auf. Der unterhalb folgende gewachsene Boden besteht zumeist aus wenig wasserdurchlässigen Geschiebeablagerungen wie Geschiebelehm oder Geschiebemergel. Des Weiteren wurden an verschiedenen Stellen des Grundstücks Nordweide aufgefüllte Böden angetroffen. Meist handelt es sich bei den Auffüllungen um umgelagerte Geschiebeböden, die teilweise mit Beton- und Ziegelresten durchsetzt sind. Die Auffüllungsmächtigkeit liegt zwischen ca. 1,4 und 2,2 m (im Mittel 2 m) (BBI 2014).

Bei 8 von 18 Sondierbohrungen im Zuge der Baugrunduntersuchung wurde kein Grundwasser angetroffen. Die in den übrigen Aufschlüssen angebohrten Grundwasserstände schwanken zwischen 0,4 m und 2,2 m unter dem jeweiligen Ansatzpunkt. Damit liegen die (nicht ausgepegelten) Wasserstände zwischen etwa +0,59 m NNH und +2,95 m NNH.

Bei dem festgestellten Grundwasser handelt es sich zumeist um Stauwasser auf den flurnah anstehenden bindigen, d.h. wenig wasserdurchlässigen Geschiebeböden. Generell kann es nach niederschlagsreichen Perioden zu einem Aufstau von Grundwasser nahe der Geländeoberfläche kommen.

Auf der Grundlage der erkundeten Untergrundverhältnisse ist im Bereich des geplanten Reisemobilstellplatzes keine Versickerung von Niederschlagswasser gegeben (BBI 2014).

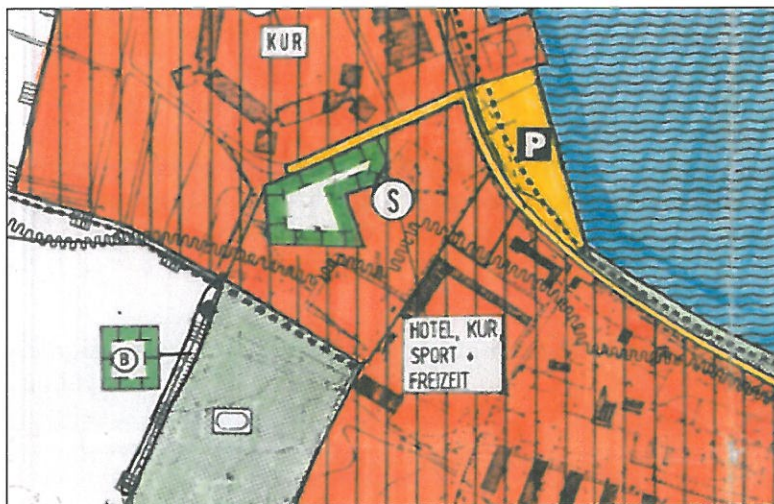


1.5 Einfügen in die örtliche und überörtliche Planung

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan trifft für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Sonderbaufläche Hotel, Kur, Sport und Freizeit
- öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz

Abbildung 2: Ausschnitt der wirksamen Änderung des FNP



Die beabsichtigte Planung kann nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen entwickelt werden, weshalb mit der 36. Änderung des FNP eine Anpassung der Darstellungen in Richtung

- Sondergebiet Campingplatz für Wohnmobile
- erfolgt.

Parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung wird die 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 60 aufgestellt.

Der Regionalplan 2004 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.

Die Landesplanungsbehörde, angesiedelt beim Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei, hat mit Schreiben vom 10.09.2014 bestätigt, dass gegen die Bauleitplanung keine Bedenken bestehen. Insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den Planungsabsichten nicht entgegen.

1.6 Fachliche Vorgaben

1.6.1 Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000

Das Plangebiet liegt in keinem Europäischen Schutzgebiet, das zum Schutzgebietsnetz NATURA 2000 gehört. Die Planung wirkt auch von außen auf kein benachbartes Europäisches Schutzgebiet nachteilig ein.

Eine weitere Betrachtung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kann daher entfallen.

1.6.2 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz

Die im wirksamen FNP nachrichtlich dargestellte Röhrichtfläche, die als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG gilt, liegt nicht im Planänderungsbereich der 36. Änderung des FNP. Die Darstellung bleibt unverändert bestehen.

1.6.3 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Gebiet mit potentiell signifikantem Hochwasser-Risiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser

Die Niederungsbereiche unter NN +3,0 m im überplanten Bereich sind potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser. Das ist nahezu der gesamte Geltungsbereich des Plangebietes der 36. Änderung des FNP.

Die Fläche liegt innerhalb des Bereiches, der durch Hochwasserschutzanlagen der Stadt Heiligenhafen bis zu einer Höhe von +2,50 m üNN geschützt ist (Flutschutz-tore Binnensee, Hochwasserschutzanlage Steinwarderstraße, Hochwasserschutzwand Ferienzentrums).

Durch die geplanten Höhenlagen des Reisemobilstellplatzes auf der Nordweide, beginnend bei +2,50 m üNN, werden die geplanten Anlagen überwiegend oberhalb der Gefährdungsmarke errichtet werden. Im Übrigen ist aufgrund der hohen Mobilität der Reisemobile eine Evakuierung des Platzes im Hochwasserfall unkompliziert möglich.

Zur Minimierung der Hochwassergefahren wird für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten an der Ostsee seitens des LKN bei Unterschreitung einer Höhe von NN +3,50 m die Einhaltung folgender Grundsätze empfohlen:

- erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- 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



Stadt Heiligenhafen | 36. Änderung FNP für das Gebiet „Nordweide“ | Begründung

27.08.2015

- 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.)
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mind. NN +3,00 m
- Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens NN +3,00 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NN +3,00 m.

Darüber hinaus empfiehlt das LKN der Gefahr durch Küstenhochwasser Rechnung zu tragen indem jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Stadt Heiligenhafen und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden. Die Vorgabe können in der verbindlichen Bauleitplanung und der Genehmigungsplanung berücksichtigt werden

2. Planinhalt und Abwägung

2.1 Bauliche Nutzung

Es wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO - „Campingplatz für Wohnmobile“ – dargestellt. Die Zweckbestimmung und Art der Nutzung wird durch den Zusatz „für Wohnmobile“ näher bestimmt und eingegrenzt. Neben Standplätzen für Wohnmobile und deren Zufahrten gehören zu den vorgesehenen Anlagen auch Sanitärangebote, Freiflächen und Spielangebote.

In der parallel aufgestellten 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 werden die zulässigen Nutzungen durch Festsetzung konkret bestimmt.

2.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der beiden Teilflächen des Sondergebietes „Campingplatz für Wohnmobile“ erfolgt über die vorhandene örtliche Straße Eichholzweg. Das Gebiet ist damit an das Orts- und Fernstraßennetz angebunden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Zufahrten und Fahrwege auf dem Gelände.

2.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Am Rand des Plangebietes liegt im Eichholzweg eine Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO). Ein Anschluss des Campingplatzes für Wohnmobile (der einzelnen Standplätze wie auch des Sanitärgebäudes) an die vorhandene Leitung ist möglich.

Löschwasser

Gemäß Camping- und Wochenendplatzverordnung ist für den Campingplatz für Wohnmobile eine Löschwasserkapazität von mind. 24 m³/h für 2 Stunden im Umkreis von 200 m nachzuweisen. Aufgrund der Lage einer vorhandenen Trinkwasserleitung im Eichholzweg, die u.a. auch der Versorgung des Ferienzentrums dient und mit Hydranten ausgestattet ist, wird durch den zuständigen Zweckverband Ostholstein bestätigt, dass die erforderliche Menge aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt werden kann. Ein Bestätigungsschreiben durch den ZVO liegt vor. Der einzuhaltende Abstand ist bei den Hydranten im Eichholzweg gewährleistet. Zur Verbesserung der Löschwasserversorgung soll jedoch auch ein Hydrantenstandort auf dem Reisemobilstellplatz (Teilfläche Nordweide) neu hergerichtet werden.

Schmutzwasser

Am Rand des Plangebietes liegt im Bereich des Eichholzweges/ des Ferienzentrums eine Schmutzwasserleitung des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO). Ein Anschluss des Campingplatzes für Wohnmobile an die vorhandene Leitung ist möglich, so dass eine geordnete Entsorgung von Abwässern aus den Tanks der Wohnmobil-Fahrzeuge, wie auch ein Anschluss des Sanitärgebäudes erfolgen kann.



Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll im Bereich Nordweide in das angrenzende Röhricht abgeführt werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund des anstehenden Geschiebemergels im Untergrund nicht möglich. Möglich ist auch eine Einleitung des Niederschlagswassers von den Fahrbahnen in die städtische Regenwasserkanalisation, die im Eichholzweg liegt.

Bei der Teilfläche am Binnensee wird die bestehende Regenwasserentwässerung, die über Einläufe und Kanalisation in den Binnensee abgeführt wird, beibehalten.

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG bzw. SH Netz AG. Ein Anschluss des Plangebietes an die im Eichholzweg vorhandene Stromversorgungsleitung ist möglich.

Müllentsorgung

Das Plangebiet ist über den Eichholzweg erschlossen. Eine ordnungsgemäße Entsorgung von Müll ist möglich.

2.4 Nachrichtliche Übernahmen

Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Gebiet mit potentiell signifikantem Hochwasser-Risiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser

Das Plangebiet gehört aufgrund des vorhandenen Geländeneiveaus zum potentiell durch Ostsee-Hochwasser gefährdeten Bereich an der Ostsee und wird nachrichtlich als überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Gebiet mit potentiell signifikantem Hochwasser-Risiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser gekennzeichnet.

2.5 Hinweise

Generalplan Küstenschutz

Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein.

Hinweise zum Bauen im überschwemmungsgefährdeten Gebiet bzw. Gebiet mit potentiell signifikantem Hochwasser-Risiko

In der Vorhabensplanung und im Bauantrag ist erforderlichenfalls der Hochwasserschutz durch bauliche und sonstige Vorkehrungen zu präzisieren.

Im Hochwasserfall bzw. in Fällen der Überflutung können Schadenersatzansprüche gegenüber dem 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 Bundeswasserstraßen

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

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

Bodenschutz

Gemäß Stellungnahme des Kreises Ostholstein, Fachdienst Boden- und Gewässerschutz vom 07.05.2015 wurde das Grundstück Nordweide 2012 auf Altlasten untersucht, mit dem Ergebnis, dass keine Altlasten festgestellt wurden. Das schließt kleinräumige Bodenverunreinigungen nicht aus. Hierzu sind folgende Hinweise zu beachten:

- Bauteile der auf der Fläche liegenden ehemaligen Kläranlage können mit Teeranstrichen versehen sein und sind entsprechend gesondert zu entsorgen.
- Bei Aushub der teilweise mit Bauschutt durchsetzten vorhandenen Auffüllungen ist dieser einer gesonderten Entsorgung zuzuführen.
- Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.



3. Umweltbericht

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde dem Bauleitplan 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.

3.1 Einleitung

3.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Die Ziele und Inhalte der 36. Änderung des FNP sind im Begründungstext Kapitel 2.1 dargestellt.

Angaben zum Geltungsbereich und zum Standort

Bezüglich der Angaben zum Geltungsbereich und zum Standort wird auf den Begründungstext der 36. Änderung des FNP Kapitel 1.3 bis 1.6 verwiesen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Begründungstext der 36. Änderung des FNP (Kapitel 2.1) beschreibt die geplanten Darstellungen ohne Flächendifferenzierungen vorzunehmen. Dies ist auf der Planungsebene des FNP nicht üblich. Den Umfang der Planung präzisiert die parallel aufgestellte 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60. Die tabellarische Darstellung der Umweltauswirkungen (Kapitel 3.2.2) greift auf diese präziseren Angaben des Bebauungsplans zurück und wertet diese aus.

3.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

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 Rechtsakten der Europäischen Union 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 Baugesetzbuch (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. (...)".

Für die 36. Änderung des FNP ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch beachtlich (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Diese Anforderungen werden im Rahmen der Umweltprüfung konstatiert. In der parallel aufgestellten 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 werden die Eingriffe und Kompensationserfordernisse bearbeitet und finden über entsprechende Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan.

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 größtenteils im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN +3,0 m.

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.

Fachplanungen

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

- Europäisches Schutzgebietsnetz Natura 2000,



- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010,
- Landschaftsprogramm 1999,
- Regionalplan für den Planungsraum II, 2004,
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II, 2003,
- Küsten-Überschwemmungsgebiet.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Umweltauswirkungen der Planung

Für das Plangebiet der 36. Änderung des FNP wird basierend auf den rechtskräftigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 12 und Nr. 60 der Ausgangszustand der einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft ermittelt, beschrieben und bewertet. Im Anschluss werden die mit der Durchführung der Planung (Basis der Beurteilung ist hier bereits die detailliertere Planung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60) verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes und die zu erwartenden Umweltfolgen der Planung schutzgutbezogen aufgezeigt und bewertet. Die Darstellung erfolgt in einer tabellarischen Übersicht. Es folgen Darlegungen zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Ausführungen zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Untersuchungsraum der Umweltprüfung ist das Plangebiet der 36. Änderung des FNP/ der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60. Über das Plangebiet hinausgehende Wirkungen sind nicht erkennbar.

3.2.2 Tabellarische Darstellung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung

	Umweltzustand Bestand (gem. bestehendem Planungsrecht)	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltauswirkungen
Boden	<p>Insgesamt hohe Vorbelastung: <u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Bestand sind 115 m² durch eine ehemalige Kläranlage versiegelt. - Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 60 ermöglichen eine Überbauung und Versiegelung von 8.055 m² der zu ändernden Teilfläche, ca. 56 % der Fläche. - Bei den nicht überbaubaren Flächen (ca. 44 %) handelt es sich teilweise um Aufschüttungsböden (Bauschutt) oder Bereiche die als Kläranlage genutzt und dadurch umgestaltet wurden. - Der B-Plan Nr. 60 lässt eine Veränderung der Geländehöhen auf das Niveau +2,00 m bis +4,20 m NN zu. - Festgesetzter interner und externer Ausgleich ist bislang nicht umgesetzt. 	<p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Anteil der versiegelten Fläche reduziert sich von ca. 56 % auf ca. 48 %. - Die Bebauung wird auf ein Sanitärgebäude von 80 m² begrenzt. - Erhalt von begrünter Flächen ohne bauliche Anlagen auf ca. 52 % der Fläche. - Mit der 1. Änderung des B-Plan Nr. 60 werden Veränderungen des Geländeneiveaus auf max. +2,50 m bis +3,50 m NHN zugelassen. Die Höhenstaffelung folgt dem derzeitigen Geländeanstieg. <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Versiegelung bleibt unverändert bestehen, ggf. erfolgt aus gestalterischen Gründen eine geringfügige Entsiegelung zur Neuan- 	<p>ja</p> <p>erheblich negative Auswirkungen aufgrund der bislang nicht umgesetzten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen aus dem B-Plan Nr. 60</p> <p>Neubilanz Eingriff - Ausgleich erforderlich; die Lösung bleibt der</p>

	Umweltzustand Bestand (gem. bestehendem Planungsrecht)	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltauswirkungen
Boden (Forts.)	<p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die gesamte Fläche ist vollständig versiegelt und im B-Plan Nr. 12 planungsrechtlich als Verkehrsfläche „Parkplatz“ ausgewiesen. 	pflanzung von Gehölzen. Dies ist jedoch nicht durch Festsetzungen vorgegeben.	verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten
Wasser	<p>Geringe bis mittlere Vorbelastung:</p> <p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine direkte Versickerung auf der Fläche ist aufgrund der bindigen Bodenverhältnisse nicht möglich. - Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß B-Plan Nr. 60 daher in das angrenzende Feuchtgebiet/ Röhricht abgeführt werden. - Der Gefahr von Schadstoffeintrag in das Oberflächengewässer, wird durch die Einplanung von Regenrückhaltebecken begegnet. - Ausschluss von Drainanlagen. <p>Hohe Vorbelastung:</p> <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Derzeit erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers über Schächte und Regenwasserleitungen in den Binnensee. 	<p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Geringfügige Verringerung der abzuführenden Niederschlagsmenge, da sich gegenüber dem bestehenden Planungsrecht der Anteil an Vegetationsfläche erhöht. - Beibehaltung der Ableitungsoption des anfallenden Niederschlagswassers in das angrenzende Feuchtgebiet/Röhricht. - Beibehaltung des Ausschlusses von Drainanlagen; insg. geringere Gefährdung des Röhrichtbiotops durch den Ausschluss von Tiefgaragen. <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Niederschlagswasserentsorgung bleibt unverändert. 	nein keine erheblich negativen Auswirkungen, geringfügige Verbesserung gegenüber der Planung des B-Plans Nr. 60 aufgrund geringerer Versiegelung
Klima	<p>Mittlere Vorbelastung:</p> <p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 60 ermöglichen eine Überbauung des Plangebietes mit 2- bis 4-geschossigen Gebäuden. Dadurch wird der Luftaustausch zwischen der westlich gelegenen Agrarflur und dem östlich gelegenen Binnensee verändert. - Durch die Versiegelung und Bebauung von ca. 56 % des Plangebietes besteht keine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. - Insgesamt bleibt die Klimasituation aufgrund der Lage an der Ostsee und damit einhergehenden guten Durchlüftungsverhältnissen jedoch unkritisch. <p>Hohe Vorbelastung:</p> <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hier ist eine hohe Belastung gegeben, da die vollständig versiegelte, vegetationslose Fläche keine positiven klimawirksamen Funktionen erfüllt. 	<p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit Ausnahme des 1-geschossigen Sanitärgebäudes ist keine Bebauung vorgesehen. Dadurch entstehen keine Barrierewirkungen, die den Luftaustausch zwischen der westlich gelegenen Agrarflur und dem östlich gelegenen Binnensee behindern. - Die Erhöhung des Vegetationsanteils (52 % statt 44 %) wirkt sich positiv auf das Lokalklima aus. - Die gestalterisch vorgesehenen Rasenflächen an den Stellplätzen erhöhen den klimawirksamen Vegetationsanteil, werden jedoch planungsrechtlich nicht vorgeschrieben. <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine kleinflächige Neuschaffung lokalklimatisch positiv wirkender Vegetationsbestände ist im Zuge der Neugestaltung vorgesehen. Dies ist jedoch nicht durch Festsetzungen vorgegeben. 	nein keine erheblich negativen Auswirkungen, Verbesserung gegenüber der Planung des B-Plans Nr. 60 gegeben



	Umweltzustand Bestand (gem. bestehendem Planungsrecht)	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltaus- wirkungen
Lufthygiene	<p>Insgesamt mittlere Vorbelastung: <u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Luftschadstoffbelastung durch den An- und Abreiseverkehr der Hotelgäste (ca. 200 Betten) und Gäste der Hotelapartments (ca. 200 WE) gegeben. <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzung als Parkplatz und Ausweichstandort für Reisemobile, dadurch Luftschadstoffbelastung durch an- und abfahrenden Verkehr gegeben. 	<p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der lufthygienischen Situation aufgrund der Planung von lediglich ca. 77 Reisemobilstellplätzen. <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Beibehaltung der Nutzung als Reisemobilstellplatz. Dadurch unveränderte Luftschadstoffbelastung aus An- und Abreiseverkehr gegeben. 	<p>nein</p> <p>keine erheblich negativen Auswirkungen, Verbesserung gegenüber der Planung des B-Plans Nr. 60 gegeben</p>
Biotope	<p>Insgesamt mittlere bis hohe Vorbelastung: <u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Bestand sind 115 m² durch eine ehemalige Kläranlage versiegelt. - Im Zuge der Biotopkartierung (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN DR. NORBERT BRIELMANN, 2014) wurden 19 Einzelbiotope ermittelt und 17 Biotoptypen nach LLUR (2014) zugeordnet. Im Planänderungsgebiet unterliegen dabei lediglich randliche Korrekturflächen des Biotops Nr. 17 als Röhricht einem gesetzlichen Schutz. - Durch die Planung betroffene Biotope sind Nr. 7 – mäßig artenreiches Grünland, Nr. 8 – Feldgehölz aus Hybridpappeln, Nr. 10 - urbane Rasen, Nr. 12 – urbane Gehölze (Einzelbäume, Baugruppen), Nr. 13 – typisches Gebüsch, Nr. 14 - Brombeerflur, Nr. 15 – Baumreihe. Sie werden abgesehen von Nr. 8 und Nr. 13 als von allgemeiner Bedeutung eingestuft. - Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 60 bedeuten einen nahezu vollständigen Verlust des ursprünglichen Vegetationsbestandes. - Ein Teil der Fläche (ca. 56 %) wird durch Bebauung und Versiegelung vegetationsfrei bleiben. - Die neu anzulegenden Grundstücksfreiflächen (ca. 44 % des Planänderungsgebietes) werden als Grünanlagen gestaltet. Davon sind 2.405 m² bzw. ca. 17 % als Gehölzanpflanzungen vorgesehen. - Der Gehölzbestand entlang des Eichholzweges wird erhalten. - Vorgabe einer Gehölzliste. - Festgesetzter interner und externer Ausgleich ist bislang nicht umgesetzt. 	<p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Anteil der versiegelten Fläche reduziert sich gegenüber dem Planungsrecht geringfügig von ca. 56 % auf ca. 48 %, dadurch erhöht sich der Grünanteil im Plangebiet. - Es verbleiben 52 % Grundstücksfreiflächen. - Die Planung sieht vor, die Stellplätze nur zum Teil zu befestigen und einen Teil aus gestalterischen Gründen als Rasenflächen anzulegen. Dies vergrößert den zu erwartenden Vegetationsanteil, auch wenn dies planungsrechtlich nicht vorgeschrieben wird. - Erhalt eines Teils des Gehölzbestandes (Biotop Nr. 8) im Bereich des ehemaligen Klärbeckens als Fläche mit Bindung für die Bepflanzung (705 m², ca. 5 %). - Die Einzelgehölze entlang des Eichholzweges bleiben unverändert bestehen. - Festlegung von Flächen für Gehölzanpflanzungen zur Eingrünung des Reisemobilstellplatzes (565 m², ca. 4 %). - Festlegung einer privaten Grünfläche mit Überlagerung als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Ziel der Herstellung eines Amphibienlandlebensraumes auf 3.790 m² bzw. 26 % des Planänderungsgebietes. - Sicherung einer Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen auf den Freiflächen durch Festsetzungen einer entsprechenden Gehölzliste. 	<p>ja</p> <p>erheblich negative Auswirkungen aufgrund der bislang nicht umgesetzten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen aus dem B-Plan Nr. 60 Neubilanz Eingriff - Ausgleich erforderlich; die Lösung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten</p>

	Umweltzustand Bestand (gem. bestehendem Planungsrecht)	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltaus- wirkungen
Biotope (Forts.)	<p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche ist vollständig versiegelt, es sind keine Vegetationsflächen vorhanden. 	<p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Versiegelung bleibt unverändert bestehen, ggf. erfolgt eine geringfügige Entsiegelung zur Neuanpflanzung von Gehölzen. Dies ist jedoch nicht durch Festsetzungen vorgegeben. 	s.o.
Arten	<p>Insgesamt mittlere bis hohe Vorbelastung: <u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Der B-Plan Nr. 60 von 1995 hat die Belange des Artenschutzes nicht näher geprüft. - Die Artenschutzrechtliche Bewertung (Potenzialanalyse) (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN DR. NORBERT BRIELMANN, 2014) kommt zu folgenden Einschätzungen (vgl. ausführlich Anlage 1): - Aufgrund der Lage und der Habitatausstattung eignet sich das Plangebiet potenziell hauptsächlich als Jagdgebiet für Fledermäuse. Lediglich dem Pumpenhäuschen an der ehemaligen Kläranlage kommt eventuell Bedeutung als Sommerquartier (Tagesversteck, Wochenstube) zu. Dies kann durch eine fachkundige Person leicht überprüft werden. Die Gehölzbestände weisen keine Eignung als Wochenstuben- oder Winterquartiere für Fledermäuse auf. Allenfalls eine Nutzung von kleinen Tagesverstecken kann hier angenommen werden. - Eine Eignung für sonstige artenschutzrechtlich zu beachtende Säugetierarten wird aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen. - Aufgrund der Biotopkartierung werden insgesamt 43 potenziell vorkommende Brutvogelarten ermittelt. Feldlerche und Wachtel brüten potenziell im Bereich des offenen Grünlandes, weiterhin sind die halboffenen Strukturen mit Hecken potenziell für Neuntöter und Braunkehlchen Brutgebiet. - Während der Untersuchung 2014 wurde der Teichfrosch als einzige Amphibienart im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Diese Art ist artenschutzrechtlich jedoch nicht relevant. Aufgrund der Lage und der Habitatausstattung ist potenziell mit dem Vorkommen von Rotbauchunke, Moorfrosch und Laubfrosch zu rechnen. 	<p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt eines Teils des Gehölzbestandes (Biotop Nr. 8) im Bereich des ehemaligen Klärbekens als Fläche mit Bindung für die Bepflanzung (705 m², ca. 5 %) und damit Erhalt dieses vorhandenen Lebensraumes. - Neuanlage gehölzgeprägter Lebensräume für Vögel und Amphibien im Randbereich des Reisemobilstellplatzes durch Festlegung von Flächen für Gehölzanpflanzungen zur Eingrünung des Reisemobilstellplatzes (565 m², ca. 4 %) sowie durch Festlegung einer privaten Grünfläche mit Überlagerung als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Ziel der Herstellung eines Amphibienlandlebensraumes (vorgezogene CEF-Maßnahme) auf 3.790 m² bzw. 26 % des Planänderungsgebietes. - Anlage eines dauerhaften Amphibien-sperrzauns und dadurch Vermeidung von Amphibienverlusten. - Förderung der ökologischen Qualität für die heimische Fauna durch die Vorgabe standortgerechter, heimischer Gehölze (Gehölzliste). - Durch Vorgaben zu weiteren artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase (vgl. ausführlich Kap. 3.3.2 und Anlage 1) kann das Eintreten gesetzlicher Verbotstatbestände bei den Tiergruppen Fledermäuse, Vögel, Amphibien vermieden werden. - Für Feldlerche, Wachtel, Neuntöter, Braunkehlchen und Star werden ausführliche Prüfungen der Zugriffsverbote angestellt (streng geschützte bzw. gefährdete Arten). Die übrigen Vogelarten werden auf Gildenniveau begutachtet. Für den Verlust verfügbarer Bruthabitate im Zuge der Planung können die verschiedenen Vögel nach artenschutzrechtlicher Bewertung in unmittelbar angrenzende Bereiche ausweichen. Geeignete Habitat der Umgebung können zwar bereits von anderen Individuen besetzt sein, doch ständige Verluste durch 	<p>nein keine erheblich negativen Auswirkungen bei Beachtung der vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen CEF-Maßnahmen und Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für die Biotopverluste (s. Biotope); die Lösung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten</p>



	Umweltzustand Bestand (gem. bestehendem Planungsrecht)	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltauswirkungen
Arten (Forts.)	<p>- Artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten, wie bspw. Zauneidechsen, sind mangels geeigneter Habitats nicht zu erwarten.</p> <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <p>- Keine Lebensräume auf versiegelten Flächen.</p>	<p>Prädatoren führen dazu, dass immer in einem gewissen Umfang freie Plätze vorhanden sind.</p> <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <p>- Die Versiegelung bleibt unverändert bestehen, ggf. erfolgt eine geringfügige Entsiegelung zur Neuanpflanzung von Gehölzen. Dies ist jedoch nicht durch Festsetzungen vorgegeben. Die Lebensraumqualität für Tiere verändert sich nicht.</p>	s.o.
Landschaftsbild	<p>Insgesamt mittlere bis hohe Vorbelastung:</p> <p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <p>- Durch die zulässige Überbauung mit bis zu 4 Geschossen ergibt sich ein siedlungsgeprägtes Landschaftsbild.</p> <p>- Die Pflanzfestsetzungen innerhalb des Plangebietes sichern eine Neugestaltung des Landschaftsbildes.</p> <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <p>- Siedlungsgeprägtes Landschaftsbild durch die bestehende Vollversiegelung und das Fehlen von Vegetationselementen auf der Fläche.</p>	<p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <p>- Eine Prägung durch Gebäude entfällt.</p> <p>- Die Gehölzgruppe um das ehemalige Klärwerk bleibt als raumprägendes Element teilweise erhalten.</p> <p>- Eine starke Um- und Durchgrünung des Reisemobilstellplatzes sichert die landschaftliche Wirkung der Flächen und damit die Neugestaltung des Landschaftsbildes.</p> <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <p>- Aufwertung des siedlungsgeprägten Landschaftsbildes durch Integration von Vegetationselementen im Zuge der Neugestaltung. Dies ist jedoch nicht durch Festsetzungen vorgegeben.</p>	<p>nein</p> <p>keine erheblich negativen Auswirkungen, deutliche Verbesserung gegeben</p>
Mensch/ Erholung	<p>Insgesamt mittlere bis hohe Vorbelastung:</p> <p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <p>- Die Flächen stehen der Erholungsnutzung in Form des Kurmittelhauses, sowie von Hotelapartments und Hotelzimmern lediglich einem eingeschränkten Nutzerkreis zur Verfügung.</p> <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <p>- Die Flächen stehen der Erholungsnutzung in Form eines Parkplatzes für Reisemobile bereits derzeit lediglich einem eingeschränkten Nutzerkreis zur Verfügung.</p>	<p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <p>- Schaffung anderer Erholungsangebote im Plangebiet durch Ausweisung von Standplätzen für Reisemobile einschließlich entsprechend gestalteter Freiflächen, die jedoch nur einem eingeschränkten Nutzerkreis zu Verfügung stehen.</p> <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <p>- Nutzung bleibt unverändert bestehen.</p>	<p>nein</p> <p>keine erheblich negativen Auswirkungen, Umweltauswirkungen unverändert</p>

	Umweltzustand Bestand (gem. bestehendem Planungsrecht)	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltauswirkungen
Mensch/ Wohnen	<u>Bereich Nordweide und Binnensee:</u> - Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 60 erlauben eine ferienbezogene Wohnfunktion im Bereich der Nordweide. - Benachbart liegen im Ferienzentrums westlich angrenzend an das Plangebiet sowohl Ferienwohnen als auch Dauerwohnen vor.	<u>Bereich Nordweide und Binnensee:</u> - Schaffung von Ferienaufenthaltsflächen mit vorübergehender „Wohnfunktion“ in Form von Reisemobilstellplätzen. - Die Wohnfunktion des benachbarten Ferienzentrums bleibt unverändert.	nein keine erheblich negativen Auswirkungen, Umweltauswirkungen unverändert
Mensch/ Lärm	Vorbelastung vorhanden: <u>Bereich Nordweide:</u> - Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 60 ermöglichen eine Bebauung des Plangebietes mit Hotelapartments und Hotelzimmern. Daraus ergibt sich eine Geräusentwicklung aus Erschließungs- und Stellplatzverkehr. <u>Bereich Binnensee:</u> - Vorhandene Geräusentwicklung durch Parkplatzverkehr.	<u>Bereich Nordweide:</u> - Geringfügige Verbesserung der Lärmbelastung aufgrund der Planung von einer geringeren Anzahl von Standplätzen. <u>Bereich Binnensee:</u> - Die Geräusentwicklung aus Stellplatzverkehr bleibt unverändert.	nein keine erheblich negativen Auswirkungen, geringfügige Verbesserung
Mensch/ Abfall, Abwasser	Keine Vorbelastung: <u>Bereich Nordweide und Binnensee:</u> - Die ordnungsgemäße Behandlung anfallenden Mülls (Müllabfuhr) und Abwassers (Anschluss an zentrale Schmutzwasserkanalisation/Kläranlage) sind durch die Festsetzungen jeweils der B-Pläne Nr. 12 und Nr. 60 gegeben.	<u>Bereich Nordweide und Binnensee:</u> - Die ordnungsgemäße Behandlung anfallenden Mülls (Müllabfuhr) und Abwassers (Anschluss an zentrale Schmutzwasserkanalisation/Kläranlage) ist weiterhin gewährleistet.	nein keine erheblich negativen Auswirkungen, Umweltauswirkungen unverändert

3.2.3 Wechselwirkungen

Auf Wechselwirkungen zwischen den betrachteten Schutzgütern, die als Folgewirkungen innerhalb des Wechselwirkungsgefüges entstehen, wurde vorangehend bereits eingegangen. Wechselwirkungskomplexe mit besonderen schutzgutübergreifenden und hoch empfindlichen Wirkungsnetzen kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

3.3 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die konkrete flächenhafte Ermittlung der Eingriffe und des Ausgleichs für durch die Planung verursachte erhebliche Beeinträchtigungen in die Schutzgüter „Bo-



Stadt Heiligenhafen | 36. Änderung FNP für das Gebiet „Nordweide“ | Begründung

27.08.2015

den“ und „Biotop und Arten“ erfolgt in der parallel aufgestellten 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 60.

Neben der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen werden in der parallel aufgestellten 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 60 artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene CEF-Maßnahmen präzisiert. Als Ausgleich werden die Sicherung von Teilflächen als private Grünfläche, Gehölzanzpflanzungen, die Vorgabe zur Verwendung standortgerechter und gebietstypischer Gehölzarten sowie ein externer Ausgleich über die Maßnahmenfläche „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ in Form von Dünenrenaturierung zugeordnet, so dass die Anforderungen an den Ausgleich erfüllt sind.

3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind vor dem Hintergrund der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans zu betrachten. Vorangehend zur Aufstellung dieser FNP-Änderung wurden alternative Standorte im Stadtgebiet untersucht und bewertet.

Standortalternativen

Vorangehend zur Aufstellung der 36. Änderung des FNP wurden bei der Suche nach einem Ersatzstandort für den Reisemobilstellplatz verschiedene Flächen untersucht. An erster Stelle standen hierbei Kriterien wie „Flächenverfügbarkeit“, „Flächengröße“, „Erschließung“, „Strand-/ Wassernähe“, „Entfernung zur Innenstadt“ und „Städtebauliche Einbindung“.

Im Vorfeld wurden seit 2009 dahingehend folgende Alternativstandorte betrachtet und bewertet:

- 1 - Freifläche zwischen Schwesternwohnheim und Parkplatz im Bereich der AMEOS-Klinik
- 2 - Fläche auf dem Steinwarder östlich der Fischerrinne
- 3 - Nordweide
- 4 - Parkplatz am Binnensee und Teilfläche der Nordweide
- 5 - Drachenwiese im Seepark auf dem Steinwarder
- 6 - Wiese westlich der AMEOS-Klinik und südlich der Nordweide

Aufgrund der Auswirkungen auf das geplante Hotelprojekt auf dem Steinwarder hinsichtlich des zu erwartenden Qualitätsgefälles wurde der Alternativstandort 2 als nicht geeignet eingestuft.

Der Alternativstandort 5 wurde aus Gründen der fehlenden städtebaulichen Einbindung, der großen Entfernung zur Innenstadt und der naturschutzrechtlich zu erwartenden Hemmnisse ebenfalls als nicht geeignet eingestuft.

Für die Alternativstandorte 1 und 6 ergab sich eine etwas ungünstigere Einschätzung der Verfügbarkeit, da diese Flächen der AMEOS-Klinik unterstehen. Weiterhin stünden hier teilweise Denkmalschutzbelange entgegen, weil die Fläche 1 bspw. dem Ensembleschutz unterliegt.

Aus der Standortvoruntersuchung ging somit der Alternativstandort 4 „Parkplatz am Binnensee und Teilfläche der Nordweide“ als Favorit hervor, u.a. wegen der Lage (Teilfläche am Binnensee mit Wasserbezug), des Bekanntheitsgrades als

schon heute genutzter Ausweichstandort und der Flächengröße, die eine komfortable Infrastruktur und qualitätvolle Gestaltung des neuen Reisemobilstellplatzes wie auch ggf. noch eine zukünftige Erweiterungsoption zulässt. Mit Klärung der Grundstückssituation im Zuge des Erwerbs durch die Stadt Heiligenhafen im Zwangsversteigerungsverfahren hat sich für diesen Alternativstandort auch die Flächenverfügbarkeit geklärt.

Planungsalternativen

Im parallelen Schritt der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 wurden verschiedene Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes in Variantenform aufgestellt und sind dort beschrieben.

3.5 Zusätzliche Angaben

3.5.1 Technische Verfahren

Methodische Grundlagen für den Umweltbericht sind neben der Auswertung vorhandener Unterlagen wie dem Flächennutzungsplan, Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan, den beiden Bebauungspläne Nr. 12 und Nr. 60 eine Ortsbegehung sowie zum Plangebiet erstellte Fachgutachten:

- Planzeichnung und Begründung zum Bebauungsplan Nr. 60 „Nordweide“ der Stadt Heiligenhafen (1995); einschl. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 60 (Umweltverträglichkeitsuntersuchung im Rahmen der Bauleitplanung) (H. KLAPPER, 1995)
- Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum/ Steinwarder“ der Stadt Heiligenhafen (1997)
- Gründungstechnische Stellungnahme zum B-Plan 60 Reisemobilstellplatz Heiligenhafen (BBI GEO- UND UMWELTECHNIK, 2014)
- Artenschutzrechtliche Bewertung zum Projekt Reisemobilstellplatz „Nordweide“, 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 60 (Stadt Heiligenhafen) (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN, 2014)

3.5.2 Hinweise zu Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Angaben lagen nicht vor.

3.5.3 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.



Stadt Heiligenhafen | 36. Änderung FNP für das Gebiet „Nordweide“ | Begründung

27.08.2015

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionschutz- (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 Bebauungsplans 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.

4. Verfahren

4.1 Förmliches Verfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 25.06.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 36. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst (§ 12 Abs. 2 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 14.07.14 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Mit Schreiben vom 09.07.14 wurde die Planung der 36. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 16 Landesplanungsgesetz dem zuständigen Innenministerium angezeigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 25.07.14 bis zum 08.08.14 durchgeführt. Hierzu konnten Anregungen und Bedenken abgegeben werden (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, sind mit Schreiben vom 09.07.14 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 18.08.14 erfolgen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Stadtvertretung hat am 19.03.15 den Entwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung haben in der Zeit vom 07.04.15 bis einschließlich 07.05.15 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 30.03.15 in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 24.03.15 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.09.15 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat die 36. Änderung des Flächennutzungsplans am 24.09.15 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die 36. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom, Az.:, – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – genehmigt.



Stadt Heiligenhafen | 36. Änderung FNP für das Gebiet „Nordweide“ | Begründung

27.08.2015

Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch Beschluss vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom , Az.: , bestätigt.

Die Erteilung der Genehmigung der 36. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die 36. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mithin am wirksam.

4.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde über den Vorentwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplans unterrichtet. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Vorentwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplans unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden 7 Stellungnahmen abgegeben.

4.3 Entwurfsplanung

Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte die Erstellung des Entwurfs der 36. Änderung des Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise aus der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie aufgrund weitergehender Überlegungen des Vorhabenträgers HVB. Hierbei wurden im Wesentlichen folgende Änderungen in der Entwurfsfassung der 36. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen:

- Verkleinerung und Anpassung des Geltungsbereiches an die überarbeitete Planung im Teilbereich Nordweide.
- Präzisierung des Sondergebietes als „S0 Campingplatz für Wohnmobile“.
- Nachrichtliche Übernahme des überschwemmungsgefährdeten Bereiches.

4.4 Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplans im April/Mai 2015 wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im April/Mai 2015 über den Entwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplans unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden 3 Stellungnahmen mit Hinweisen abgegeben.

4.5 Fassung zur Genehmigung

Aus den eingegangenen Hinweisen ergeben sich keine Änderungen der Entwurfsfassung der 36. Änderung des Flächennutzungsplans.

In der Begründung erfolgt eine Ergänzung von Hinweisen zum Bodenschutz und eine Anpassung der Angaben zur Löschwasserbereitstellung entsprechend der inzwischen vorliegenden Bestätigung durch den Zweckverband Ostholstein, dass diese aus dem Trinkwassernetz gewährleistet ist. Es handelt sich um eine redaktionelle Ergänzung und Anpassung.



Stadt Heiligenhafen | 36. Änderung FNP für das Gebiet „Nordweide“ | Begründung

27.08.2015

5. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Heiligenhafen am 24. SEP. 2015 gebilligt.

Heiligenhafen, den 11. DEZ. 2015



Siegel

Unterschrift
(Müller)
- Bürgermeister -

6. Literatur- und Quellenverzeichnis

BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN (2014): Artenschutzrechtliche Bewertung zum Projekt Reisemobilstellplatz „Nordweide“, 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 60 (Stadt Heiligenhafen). Rostock.

BBI GEO- UND UMWELTECHNIK (2014): Gründungstechnische Stellungnahme zum B-Plan 60 Reisemobilstellplatz Heiligenhafen. Hamburg.

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2004): Regionalplan 2004 für den Planungsraum II, Schleswig-Holstein Ost, Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein. Kiel.

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (Hrsg.) (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel.

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.

STADT HEILIGENHAFEN (1995): Planzeichnung und Begründung zum Bebauungsplan Nr. 60 „Nordweide“; einschl. Grünordnungplan zum Bebauungsplan Nr. 60 (Umweltverträglichkeitsuntersuchung im Rahmen der Bauleitplanung) (H. KLAPPER, 1995).

STADT HEILIGENHAFEN (1997): Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienzentrum/ Steinwarder“.

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 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

BUNDESVERWALTUNGSGERICHT 20.03.2012 – Urteilsbegründung BVerwG 4 BN 31.11

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 ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTS (WASSERHAUSHALTSGESETZ - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585).

LANDESBAUORDNUNG FÜR DAS LAND SCHLESWIG-HOLSTEIN (LBO SCHL.-H.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H., S. 6)



Stadt Heiligenhafen | 36. Änderung FNP für das Gebiet „Nordweide“ | Begründung

27.08.2015

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 11.07.2011.

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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILDLEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN (BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG - BARTSCHV) vom 16.02.2005 (BGBl. I Nr. 11 vom 24.02.2005)

WASSERGESETZ DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (LANDESWASSERGESETZ – LWG) in der Fassung vom 11. Februar 2008 (GVOBL. S. 91), zuletzt geändert am 15.12.2010 (GVOBL. S. 850).



**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch zur
36. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „Nordweide“ der Stadt
Heiligenhafen**

1. Ziel der 36. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „Nordweide“

Aufgrund des Wegfalls des bisherigen Reisemobilstellplatzes an der Seebrücke zugunsten der Entwicklung von zwei Hotels an diesem Standort, ergibt sich die Notwendigkeit, den Reisemobilstellplatz zu verlagern und einen neuen Standort planungsrechtlich vorzubereiten.

In der Vergangenheit wurden bereits mehrere Alternativstandorte untersucht und bewertet, u.a. der Standort der Nordweide nahe des Binnensees östlich des Ferienzentrums. Zwischenzeitlich ist das Grundstück „Nordweide“ am 05.03.2013 durch die Stadt Heiligenhafen in einem Zwangsversteigerungsverfahren ersteigert worden und damit die Option der Änderung des Planungsrechts für diese Fläche entstanden.

Die beabsichtigte Planung eines Reisemobilstellplatzes kann nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen entwickelt werden, weshalb mit der 36. Änderung des FNPs eine Anpassung der Darstellungen in Richtung

- Sondergebiet Campingplatz für Wohnmobile

für die benötigte Fläche des Grundstücks Nordweide sowie für eine kleinere Fläche am Binnensee erfolgt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte im Rahmen der Zusammenstellung der fachlichen Vorgaben sowie der Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB, welche in einem Umweltbericht dargestellt wurde. Dabei wurden die Umweltbelange untersucht, zu berücksichtigende Inhalte und umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich geprüft. Inhalt der Prüfung sind insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Als Ausgangssituation der Umweltbetrachtung sind die Darstellungen des rechtswirksamen FNP, welcher die Fläche der Nordweide als Sonderbaufläche Hotel, Kur, Sport + Freizeit und die Fläche am Binnensee als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz darstellt, heranzuziehen. Ausgehend davon sind die Verände-



rungen der Umwelt durch die Planänderung zu einer Darstellung als Sondergebiet Campingplatzgebiet für Wohnmobile zu beurteilen.

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte durch Ortsbegehungen, Auswertung vorhandener Unterlagen sowie im Rahmen verschiedener fachgutachterlicher Untersuchungen (u.a. zu Baugrund, Biotopen, Flora, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 60) und wurde im Umweltbericht zusammengeführt, der gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „Nordweide“ bildet.

Die im Umweltbericht dargelegten Umweltauswirkungen aufgrund der Änderung der Planung wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen in der 36. Änderung des FNP berücksichtigt. Lösungsansätze werden maßstabsbedingt zum Teil auf die parallel durchgeführte verbindliche Bauleitplanung verlagert. Im Einzelnen wurden folgende Umweltbelange eingestellt:

SCHUTZGEBIETE

- Das Plangebiet liegt in keinem Europäischen Schutzgebiet, das zum Schutzgebietsnetz NATURA 2000 gehört. Die Planung wirkt auch von außen auf kein benachbartes Europäisches Schutzgebiet nachteilig ein. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung / Vorprüfung konnte daher entfallen.
- Die Verträglichkeit der Planänderung gemäß § 25 Landesnaturschutzgesetz und § 34 Bundesnaturschutzgesetz ist gegeben.

PFLANZEN UND TIERE

- Das Vorkommen gesetzlich geschützter Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz wurde geprüft. Die im wirksamen FNP nachrichtlich dargestellte Röhrichtfläche, die als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG gilt, liegt nicht im Planänderungsbereich der 36. Änderung des FNP. Die Darstellung bleibt unverändert bestehen.
- Im Zuge der Biotopkartierung (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN DR. NORBERT BRIELMANN, 2014) zur parallel durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 wurden 19 Einzelbiotop ermittelt und 17 Biotoptypen nach LLUR (2014) zugeordnet, u.a. mäßig artenreiches Grünland, Feldgehölz aus Hybridpappeln, urbane Rasen, urbane Gehölze, Baumreihe, typisches Gehölz und Brombeerflur.
- Gemäß rechtswirksamem FNP ist die Fläche der Nordweide als Sonderbaufläche „Hotel, Kur, Sport + Freizeit“ und die Fläche am Binnensee als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz dargestellt. Gemäß der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 60 für die Fläche der Nordweide besteht dieser Bereich planungsrechtlich zu ca. 56 % aus Bebauung und Versiegelung für mehrere Hotelgebäude und Stellplatzanlagen sowie zu ca. 27 % aus Grundstücksfreiflächen mit Rasen und ca. 17 % aus Grundstücksfreiflächen mit Gehölzanzpflanzun-



gen. Der zum B-Plan Nr. 60 (aus dem Jahr 1995) im Grünordnungsplan vorgesehene interne und externe Ausgleich ist bislang nicht umgesetzt.

- Die Teilfläche Binnensee ist vollständig versiegelt und als Parkplatz genutzt, hier bereits als Ausweichstellplatz für Reisemobile.
- Die Prüfung und erforderlichenfalls Lösung artenschutzrechtlicher Konflikte, die aufgrund der Lebensraumfunktion des gesetzlich geschützten Röhrichs und des weiteren Umfeldes für Amphibien oder auch Vögel auftreten können, bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

BODEN

- Der Teilbereich Nordweide wird derzeit als Grünlandfläche genutzt und ist daher bis auf ein ehemaliges Klärbecken weitgehend unversiegelt.
- Für die Fläche der Nordweide besteht jedoch Baurecht gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 60 (aus dem Jahr 1995), so dass planungsrechtlich gemäß der Festsetzungen ca. 56 % als bebaut und versiegelt anzusetzen sind.
- In Teilbereichen der Nordweide wurden in der Vergangenheit Auffüllungen vorgenommen, d.h. der natürliche Bodenaufbau ist an vielen Stellen verändert. Dies zeigen Böschungskanten wie auch Bohrergebnisse zum Baugrund.
- Der Baugrund weist oberflächennah humosen Oberboden in Form schluffiger Sande auf. Der unterhalb folgende gewachsene Boden besteht zumeist aus wenig wasserdurchlässigen Geschiebeablagerungen wie Geschiebelehm oder Geschiebemergel. Des Weiteren wurden an verschiedenen Stellen des Grundstücks Nordweide aufgefüllte Böden angetroffen. Meist handelt es sich bei den Auffüllungen um umgelagerte Geschiebeböden, die teilweise mit Beton- und Ziegelresten durchsetzt sind. Die Auffüllungsmächtigkeit liegt zwischen ca. 1,4 und 2,2 m (im Mittel 2 m) (BBI 2014).
- Die Teilfläche am Binnensee ist vollständig versiegelt und wird als Parkplatz genutzt, hier bereits als Ausweichstellplatz für Reisemobile.

WASSER

- Die Grundwasserstände schwanken zwischen 0,4 m und 2,2 m unter Gelände. Damit liegen die (nicht ausgepegelten) Wasserstände zwischen etwa +0,59 m NHN und +2,95 m NHN.
- Bei dem festgestellten Grundwasser handelt es sich zumeist um Stauwasser auf den flurnah anstehenden bindigen, d.h. wenig wasserdurchlässigen Geschiebeböden. Generell kann es nach niederschlagsreichen Perioden zu einem Aufstau von Grundwasser nahe der Geländeoberfläche kommen.
- Für die Fläche der Nordweide besteht Baurecht gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 60 (aus dem Jahr 1995), so dass planungsrechtlich



gemäß der Festsetzungen ca. 56 % als bebaut und versiegelt anzusetzen sind. Der rechtskräftige B-Plan geht von einer Versickerung von Regenwasser aus.

- Durch die Planänderung ergibt sich eine geringfügige Verringerung beim abzuführenden Niederschlagswasser, da sich der Anteil an Vegetationsflächen gemäß der parallel aufgestellten verbindlichen Bauleitplanung erhöht.
- Die Ableitungsoption des anfallenden Niederschlagswassers in das angrenzende Feuchtgebiet/Röhricht wird gemäß der parallel aufgestellten verbindlichen Bauleitplanung unter Berücksichtigung von Reinigungserfordernissen beibehalten.
- Für den Teilbereich Binnensee bleibt die Niederschlagswasserentsorgung unverändert.

HOCHWASSERSCHUTZ

- Das Plangebiet der Nordweide steigt nach Süden an. Das Geländeniveau bewegt sich laut Vermessung zwischen +1,39 m üNNH und +5,80 m üNNH. Im Süden des Plangebietes gibt es einen Höhenversprung von etwa +3,30 m üNNH auf rund +5,00 m üNNH.
- Die Niederungsbereiche unter NN +3,0 m sind potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser und werden als solche nachrichtlich gekennzeichnet.
- Die Fläche liegt innerhalb des Bereiches, der durch Hochwasserschutzanlagen der Stadt Heiligenhafen bis zu einer Höhe von +2,50 m üNNH geschützt ist (Flutschutztore Binnensee, Hochwasserschutzanlage Steinwarderstraße, Hochwasserschutzwand Ferienzentrum).
- Durch die in der parallel aufgestellten verbindlichen Bauleitplanung geplanten Höhenlagen des Reisemobilstellplatzes auf der Nordweide, beginnend bei +2,50 m üNNH, werden die geplanten Anlagen überwiegend oberhalb der Gefährdungsmarke errichtet werden. Im Übrigen ist aufgrund der hohen Mobilität der Reisemobile eine Evakuierung des Platzes im Hochwasserfall unkompliziert möglich.

LUFT, KLIMA

- Es ist eine geringfügige Verbesserung der lufthygienischen Belastung aufgrund der geringeren Anzahl von Fahrzeugbewegungen im Vergleich zu dem planungsrechtlich zulässigen Hotel und Kurmittelhaus zu erwarten. Der Binnenseebereich ändert sich nicht.
- Lokalklimatische Luftaustauschprozesse werden sich aufgrund der geringeren Bebauung im Vergleich zum planungsrechtlich zulässigen Hotel und Kurmittelhaus leicht verbessern. Der Binnenseebereich ändert sich nicht.



LANDSCHAFT

- Gemäß bestehendem Planungsrecht ist die Nordweide durch 2- bis 4-geschossige Bebauung (Hotel, Kurmittelhaus, Hotelapartments) und damit durch ein siedlungsgeprägtes Landschaftsbild geprägt.
- Für das Sondergebiet Campingplatz für Wohnmobile entfällt eine Prägung durch Gebäude.
- Durch Um- und Durchgrünung des Reisemobilstellplatzes erfolgt eine Neugestaltung des Landschaftsbildes. Dies bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Damit ergibt sich eine Verbesserung für das Landschaftsbild.

MENSCH – GESUNDHEIT

- Gemäß bestehendem Planungsrecht ist für die Nordweide von Besucherverkehr (Hotel, Kurmittelhaus, Hotelapartments) auszugehen, welcher als Geräuschbelastung auf benachbarte Nutzungen und das Gebiet selber wirkt.
- Durch die Planänderung verringert sich der Verkehr im Bereich Nordweide aufgrund einer geringeren Anzahl von Standplätzen. Damit ist auch eine geringere Lärmbelastung zu erwarten.
- Beim Binnenseebereich sind Veränderungen hinsichtlich der Geräuscentwicklung aus Stellplatzverkehr nicht zu erwarten.

MENSCH - ERHOLUNG

- Die Flächen stehen gemäß bestehendem Planungsrecht wie auch durch die Planänderung einem eingeschränkten Nutzerkreis für die Erholung zur Verfügung. Diesbezüglich ergibt sich nur eine Veränderung der Nutzerkreise.

EINGRIFF - AUSGLEICH

- Aufgrund der bislang nicht umgesetzten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen des B-Plans Nr. 60 (aus dem Jahr 1995) ist eine Neubilanz von Eingriff und Ausgleich erforderlich. Dies beliebt jedoch der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 25.06.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 36. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „Nordweide“ gefasst (§ 2 Abs. 1 Satz 1 und § 12 Abs. 2 BauGB).

Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden frühzeitig im Juli/August 2014 über die Planung unterrichtet.



Nach der Entwurfserarbeitung wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden weiterführend im April/Mai 2015 am Planverfahren beteiligt.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über die erfolgten Beteiligungen und Anzahl der eingegangenen Stellungnahmen:

Stand 36. Änderung FNP	Öffentlichkeitsbeteiligung		Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	
	Datum der Offenlage	Anzahl eingegangener Stellungnahmen	Datum des Anschreibens	Anzahl eingegangener Stellungnahmen
Vorentwurf Stand 08.07.2014 (inkl. Umweltbericht)	25.07.2014 – 08.08.2014	0	09.07.2014	7
Entwurf Stand 02.12.2014 (inkl. Umweltbericht)	07.04.2015 – 07.05.2015	0	24.03.2015	3

Aufgrund der parallelen Durchführung sowohl der frühzeitigen als auch der regulären Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden für die 36. Änderung des FNP mit der verbindlichen Bauleitplanung für das Gebiet (1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60) gingen die abgegebenen Stellungnahmen, die i.d.R. als gemeinsame Stellungnahmen zu beiden Planungen erfolgten, fast ausschließlich auf die detailliertere verbindliche Bauleitplanung ein. Die dezidierten Anregungen zu dieser genaueren Planung des B-Plans waren auf der Ebene des FNP nicht zutreffend und nicht relevant für die Planänderung.

Gefolgt wurde den Hinweisen zur

- Spezifizierung des Sondergebietes als SO Campingplatz für Wohnmobile,
- Kennzeichnung als überschwemmungsgefährdetes Gebiet/ Gebiet mit potentiell signifikantem Hochwasser-Risiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser als nachrichtliche Übernahme.

Nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde die Planung nicht mehr verändert. In der Begründung erfolgte lediglich noch eine redaktionelle Ergänzung unter den Hinweisen, dass laut Kreis Ostholstein keine Altlasten festgestellt wurden.

Bei der Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplans wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.



4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind vor dem Hintergrund der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans zu betrachten. Vorangehend zur Aufstellung der 36. Änderung des FNPs wurden alternative Standorte als Ersatz für den Reisemobilstellplatz an der Seebrücke im Stadtgebiet untersucht und bewertet.

An erster Stelle standen hierbei Kriterien wie „Flächenverfügbarkeit“, „Flächengröße“, „Erschließung“, „Strand-/ Wassernähe“, „Entfernung zur Innenstadt“ und „Städtebauliche Einbindung“.

Im Vorfeld wurden seit 2009 dahingehend folgende Alternativstandorte betrachtet und bewertet:

- 1 - Freifläche zwischen Schwesternwohnheim und Parkplatz im Bereich der AMEOS-Klinik
- 2 - Fläche auf dem Steinwarder östlich der Fischerrinne
- 3 - Nordweide
- 4 - Parkplatz am Binnensee und Teilfläche der Nordweide
- 5 - Drachenwiese im Seepark auf dem Steinwarder
- 6 - Wiese westlich der AMEOS-Klinik und südlich der Nordweide

Aufgrund der Auswirkungen auf das geplante Hotelprojekt auf dem Steinwarder hinsichtlich des zu erwartenden Qualitätsgefälles wurde der Alternativstandort 2 als nicht geeignet eingestuft.

Der Alternativstandort 5 wurde aus Gründen der fehlenden städtebaulichen Einbindung, der großen Entfernung zur Innenstadt und der naturschutzrechtlich zu erwartenden Hemmnisse ebenfalls als nicht geeignet eingestuft.

Für die Alternativstandorte 1 und 6 ergab sich eine etwas ungünstigere Einschätzung der Verfügbarkeit, da diese Flächen der AMEOS-Klinik unterstehen. Weiterhin stünden hier teilweise Denkmalschutzbelange entgegen, weil die Fläche 1 bspw. dem Ensembleschutz unterliegt.

Aus der Standortvoruntersuchung ging somit der Alternativstandort 4 „Parkplatz am Binnensee und Teilfläche der Nordweide“ als Favorit hervor, u.a. wegen der Lage (Teilfläche am Binnensee mit Wasserbezug), des Bekanntheitsgrades als schon heute genutzter Ausweichstandort und der Flächengröße, die eine komfortable Infrastruktur und qualitätvolle Gestaltung des neuen Reisemobilstellplatzes wie auch ggf. noch eine zukünftige Erweiterungsoption zulässt. Mit Klärung der Grundstückssituation im Zuge des Erwerbs durch die Stadt Heiligenhafen im Zwangsversteigerungsverfahren hat sich für diesen Alternativstandort auch die Flächenverfügbarkeit geklärt.

