

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
X	des Stadtentwicklungsausschusses	10. SEP. 2015	10
	des Haupt- und Finanzausschusses		
	der Stadtvertretung		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Kriminalpräventiver Rat: nein

### **36. Änderung des Flächennutzungsplanes (Reisemobilstellplatz Nordweide)**

#### **A) SACHVERHALT**

In ihrer Sitzung am 19.03.2015 beschloss die Stadtvertretung, den Entwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes (Reisemobilstellplatz Nordweide) mit Begründung öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07.04.2015 bis einschließlich 07.05.2015.

#### **B) STELLUNGNAHME**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch diese Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die im Rahmen dieser Auslegung eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen dieser Vorlage zur Kenntnis beigefügt.

#### **C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Die Kosten dieses Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger in voller Höhe getragen, sodass der Stadt keine Kosten entstehen.

#### **D) BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. Die während der öffentlichen Auslegung der Entwürfe der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung vorgebrachten Anregungen hat die

Stadtvertretung geprüft und nach eingehender Abwägung die vorgelegte Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben sowie die Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
3. Die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wird beschlossen.
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung vorzulegen und danach die Erteilung der Genehmigung nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In dieser Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	24.08.2014
Amtsleiterin / Amtsleiter	24.08.
Büroleitender Beamter	JK

Stadt Heiligenhafen | 36. Änderung des Flächennutzungsplans (Nordweide) |  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur Offenlage  
 26.08.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1	<p><b>Kreis Ostholstein; Stellungnahme vom 07.05.2015</b></p> <p>Zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauleitplanung</li> <li>- Boden- und Gewässerschutz</li> <li>- Naturschutz</li> <li>- Bauaufsicht einschließlich Brandschutz</li> </ul> <p>Durch die Planung können folgende Rechtsvorschriften verletzt sein, die einer rechtmäßigen Inkraftsetzung des Planes entgegenstehen:</p> <p>Aus ortsplanerischer und planungsrechtlicher Sicht ist durch die Änderung des Bebauungsplanes der nicht geänderte Teil des Bebauungsplanes nicht mehr vollzugsfähig. Es werden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes so durchschnitten, dass die festgesetzte Stellplatzanlage keine Zuweisung mehr hat und die überbaubare Fläche für ein SO HAP keinen Sinn mehr ergibt.</p> <p>Die nach Ziffer 2.1 der Begründung vorgesehene Freihaltetrasse müsste durch diese Änderung so festgesetzt werden, dass sie nahtlos an Festsetzungen des Ursprungsplanes anschließt.</p> <p>Nachfolgend aufgeführte Fachbereiche bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
1-1	<p><b>Bauleitplanung</b></p> <p>Nach Beachtung des vorstehenden, möglichen Rechtsverstößes wird noch auf Folgendes hingewiesen: Bei der Festsetzung von Pflanzgeboten ist auf die städtebauli-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ist für die Änderung des Flächennutzungsplans nicht relevant.</p>			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>che Notwendigkeit zu achten. Die Festsetzung bestimmter Arten ist nur zulässig, wenn mit ihr eine eindeutige städtebauliche Gestaltungsabsicht verfolgt werden soll. Pflanzqualitäten sind nicht festsetzbar. Pflanzempfehlungen und Pflegehinweise können im Grünordnungsplan oder der Begründung nachgelesen werden. Der Text des Bebauungsplanes sollte entsprechend gekürzt werden.</p>				
1-2	<p><b>Boden- und Gewässerschutz</b>  <b>Gewässerschutz</b>                      Zum Vorhaben, einen Wohnmobilstellplatz zu errichten, bestehen aus Sicht der Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken sofern die nachfolgenden Anregungen beachtet werden.                      Weitgehend sind die Anregungen aus der ersten Stellungnahme aufgegriffen worden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
	<p><u>Niederschlagswasser</u>                      Auf einer Teilfläche wird die vorhandene Oberflächenwasserentsorgung beibehalten.                      Es ist grundsätzlich zu beachten, dass das anfallende Niederschlagswasser als "normal verschmutzt" gilt und damit einer Regenklärung bedarf.                      Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers sind die "Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkana-lisation" (5. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu beachten. Vor der Einleitung in ein Gewässer (hierzu zählt auch das Grundwasser) ist für normal verschmutztes Nieder-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.                      Ist für die Änderung des Flächennutzungsplans nicht relevant.</p>			X

Stadt Heiligenhafen | 36. Änderung des Flächennutzungsplans (Nordweide) |  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur Offenlage  
 26.08.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>schlagswasser eine Behandlung über ein Regenklärbecken erforderlich (Leichtstoffrückhaltevorrichtung, Sedimentfang o.ä.) für die schadlose Ableitung vorzusehen.</p> <p>Bedenklich ist in diesem Fall, die Aussage im Erläuterungsbericht, dass die Art der Regenklärung erst in dem späteren konkreten Genehmigungsverfahren betrachtet werden soll.</p> <p>Da im Allgemeinen bei ausreichenden Platzverhältnissen und einem Wegfall der Möglichkeit einer Versickerung die Anlage eines Regenklärbeckens das Mittel der Wahl ist, sollte bereits in dem jetzigen Planungsstadium eine Fläche für dieses Becken festgesetzt werden.</p>				
	<p><b>Allgemeines</b>                      Aus Sicht der Wasserbehörde ist es insbesondere wünschenswert, wenn aufgrund der vorgesehenen Planung erforderliche Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie vorgenommen werden. Dies kann vorrangig durch Flächenbereitstellung an entsprechenden Gewässern, Herstellung der Durchgängigkeit von Fließgewässern sowie durch naturnahe Baumaßnahmen erreicht werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.                      Ist für die Änderung des Flächennutzungsplans nicht relevant.</p>			X
	<p><b>Bodenschutz</b>                      Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X

Stadt Heiligenhafen | 36. Änderung des Flächennutzungsplans (Nordweide) |  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur Offenlage  
 26.08.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Das Grundstück wurde 2012 auf Altlasten untersucht, mit dem Ergebnis, dass keine Altlasten festgestellt wurden. Das schließt kleinräumige Bodenverunreinigungen nicht aus.</p> <p>Ich bitte folgende Hinweise aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In dem o.g. Gutachten sowie im Erläuterungsbericht zu diesem B-Plan wird die etwa mittig auf der Fläche liegende ehemalige Kläranlage erwähnt, deren Reste sich auf der Fläche befinden. Die Bauteile können mit Teeranstreichen versehen sein und sind entsprechend gesondert zu entsorgen.</li> <li>- Ebenso wird in beiden Dokumenten erwähnt, dass die vorhandenen Auffüllungen teilweise mit Bauschutt durchsetzt sind. Sollte dieser Aushub entsorgt werden, ist auch dieser einer gesonderten Entsorgung zuzuführen.</li> <li>- Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.</li> </ul>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.                      Der Hinweis wird in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans ergänzt. Es handelt sich lediglich um eine redaktionelle Ergänzung.</p>	X		
	<p><b>Abfall</b>                      Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Ich bitte folgende Auflage aufzunehmen:                      Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der "Verfüllerlass" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung mit der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.                      Ist für die Änderung des Flächennutzungsplans nicht relevant.</p>			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen - Technische Regeln -" (Stand 2003).</p> <p>Sofern für die Baustraßen und -wege Recycling-Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht.</p> <p>Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden.</p>				
<b>1-3</b>	<b>Naturschutz</b>				
	Zur vorgelegten Planung und mit Hinweis auf die UNB-Stellungnahme vom 15. August 2014 ergeht im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB folgende Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege:	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Das Plangebiet umfasst eine Dreiecksfläche in einer Größe von ca. 0,2 ha, die zwischen Eichholzweg und Binnenseepromenade gelegen ist sowie die nördliche Teilfläche der sogenannten Nordweide südwestlich des Eichholzweges in einer Größe von ca. 1,4 ha. Mit der 36. Änd. F-Planänderung und der 1. Änd. des B-Planes Nr. 60 möchte die Stadt Heiligenhafen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verlegung des Reisemobilplatzes vom Steinwarder zur Nordweide vollziehen.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Zurzeit wird die Teilfläche am Binnensee (Sondergebiet SO 2) entsprechend der Ausweisung im rechtskräftigen B-Plan Nr. 12 als Parkplatz genutzt und ist heute vollständig versiegelt. Durch die Pflanzung von Schwarzkiefern als landseitige Begrenzung der Promenade und zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen auf der benachbarten Parkplatzfläche hat sich das	Wird zur Kenntnis genommen. Ist für die Änderung des Flächennutzungsplans nicht relevant.			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Erscheinungsbild der befestigten Flächen bereits deutlich verbessert. Die UNB würde es begrüßen, wenn der Hinweis auf Seite 16 der Begründung, wonach die Reisemobilplatzfläche am Binnensee (Sondergebiet SO 2) durch Anlage von Pflanzinseln gegliedert und aufgelockert werden soll, als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen wird. Siehe hierzu vergleichsweise die Festsetzung Nr. 11 für Pflanzgebot von Bäumen im Sondergebiet SO 1.</p>				
	<p>Für die Fläche Nordweide (Sondergebiet SO 1) gibt es den Bebauungsplan Nr. 60 aus dem Jahre 1994. Danach ist es planungsrechtlich möglich, auf der Nordweide eine mehrschossige Hotelanlage sowie ein Kurmittelhaus zu errichten. Eine in Richtung Feriencentrum gelegene Niederungsfläche von ca. 0,8 ha, die mit Röhricht und Ried bestanden ist, wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 60 als geschützte Biotopfläche ausgewiesen.</p> <p>Die geplante Bebauung der Nordweide mit einer Hotelanlage bzw. mit einem Kurmittelhaus ist bisher unterblieben. Auf der Fläche befindet sich eine alte Kläranlage, die nicht mehr in Betrieb ist. Teilbereiche des Plangebietes wurden in der Vergangenheit aufgeschüttet. Über die Jahre haben sich auf der Fläche feuchte Senken und teilweise waldartige Gehölzbestände entwickelt. In jüngster Zeit wurde das Gelände mit Robustrindern beweidet, so dass vielschichtige Biotopstrukturen entstanden sind. Die Stadt Heiligenhafen hat das Grundstück nunmehr für ihre Zwecke erworben.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	<p>Die UNB hatte in ihrer ersten Stellungnahme angeregt, die südliche Grundstücksfläche der Nordweide, für die gemäß rechträftigem Bebauungsplan Nr. 60 die Nutzung für Beherbergungszwecke durch Hotelapartments verbleibt, aufzuheben.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Eine Aufhebung der planungsrechtlich zulässigen Bebaubarkeit der südlichen Grundstücksteilfläche der Nordweide wird bisher aus städtischer Sicht nicht verfolgt, weshalb die bishe-			X



Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Dieser Anregung ist die Stadt nicht nachgekommen.				
	Eine künftige Erschließung des südlichen Plangebietes - getrennt vom Reisemobilplatz - bleibt über eine Freihaltetrasse entlang der östlichen Grundstücksfläche angeblich gewährleistet, obwohl der Bebauungsplan Nr. 60 entlang dieser Grundstücksgrenze eine Knick- bzw. Heckenbepflanzung vorsieht, die heute in Teilen bereits vorhanden ist (siehe artenschutzrechtliche Bewertung).	Wird zur Kenntnis genommen. Ist für die Änderung des Flächennutzungsplans nicht relevant. Im Zuge der FNP-Änderung verbleibt eine Zufahrtsachse vom Eichholzweg zur südlichen Grundstücksteilfläche der Nordweide mit der Ausweisung Sonderbaufläche „Hotel, Kur, Sport + Freizeit“ entlang der Ostgrenze des Grundstücks. Hierbei ist zu beachten, dass der FNP keine parzellenscharfen Ausweisungen trifft. Die gemäß Biotopkartierung vorhandene Feldhecke liegt vor allem auf dem östlichen Nachbargrundstück und kann bei der detaillierten Erschließungsplanung berücksichtigt werden.			X
	Eine Bebauung der südlichen Teilfläche der Nordweide hätte zur Folge, dass die geplante Fläche zur Entwicklung eines Amphibienlebensraumes noch stärker durch die umliegenden Bauflächen isoliert wird. Die planerische Darstellung erfolgt als private Grünfläche und ist zusammen mit den Teilflächen A und B für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Nach Norden grenzt die Grünfläche an die Zufahrt zum Ferienzentrum, im Osten ist der Wohnmobilstellplatz geplant und im Süden liegt der Geltungsbereich des ursprünglichen B-Planes Nr. 60, mit der Möglichkeit zur Errichtung von Hotelapartments. Lediglich im Westen schließt sich die geschützte Niederungsfläche an.  Auch mit dem geplanten Amphibienschutzzaun, der die Grünfläche (Kompensationsfläche) von den umliegenden Bauflächen trennen soll, kann die UNB gegenüber der bisherigen Nutzung (extensive Beweidung) keine ökologische Aufwertung der Kompensationsfläche erkennen. Bei den geplanten Ge-	Wird zur Kenntnis genommen. Ist für die Änderung des Flächennutzungsplans nicht relevant. Detailaussagen über die Lösung artenschutzrechtlicher Fragestellungen erfolgen im Rahmen des Bebauungsplans.			X

Stadt Heiligenhafen | 36. Änderung des Flächennutzungsplans (Nordweide) |  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur Offentlage  
 26.08.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>hölzanzpflanzungen handelt es sich laut Darstellung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter unter Pkt. 3.2.2 der Begründung um Ausgleichsmaßnahmen für die umfangreichen Gehölzrodungen im Bereich der Nordweide.</p>				
	<p>Durch den Hinweis auf Seite 20 der Planbegründung, wonach erforderlichenfalls in den Apflanzungsflächen bzw. privaten Grünflächen Regenrückhaltebecken untergebracht werden können, verringert sich die ökologische Flächenwertigkeit zusätzlich. Damit sind weitere Inanspruchnahmen, die sich auf diesen "Randflächen" am geplanten Wohnmobilplatz erfahrungsgemäß ergeben werden, z, B, das Aufstellen von Schaltkästen, Hinweisschildern oder Pumpstationen, nicht ausgeschlossen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ist für die Änderung des Flächennutzungsplans nicht relevant.</p>			X
	<p>Die Kreisnaturschutzbehörde plädiert für eine Beibehaltung der geplanten Ausgleichspflanzungen auf der ausgewiesenen Grünfläche, die gleichzeitig der Platzeingrünung und damit dem Schutzgut "Landschaftsbild" zu Gute kommt. Der Ausgleich für die geplanten Bodenversiegelungen ist nach hiesiger Einschätzung in Gänze aus dem Maßnahmenpool (Ökokonto "Dünenrenaturierung Steinwarter") der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe abzubuchen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ist für die Änderung des Flächennutzungsplans nicht relevant.</p>			X
	<p>Laut Planbegründung auf Seite 45 übernimmt der Vorhabenträger, die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH &amp; Co, KG (HVB), den Bau und das Management für den Reisemobilstellplatz. Gleichzeitig stellt die HVB die Kosten für Umsetzung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Nach hiesiger Einschätzung bedarf es mit Hinweis auf § 1 a Abs. 3 BauGB für die zeitnahe Umsetzung und für die langfristige Sicherung der naturschutzrechtlichen Kompensa-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ist für die Änderung des Flächennutzungsplans nicht relevant.</p>			X

Stadt Heiligenhafen | 36. Änderung des Flächennutzungsplans (Nordweide) |  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur Offenlage  
 26.08.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>tionsverpflichtungen einer eindeutigen Regelung (vertraglichen Vereinbarung) zwischen der Stadt Heiligenhafen und der HVB.</p> <p>Ein Ersatzlebensraum für Amphibien (CEF-Maßnahme), wie in der artenschutzrechtlichen Abschlussbewertung für erforderlich gehalten, kann in der Fläche 1 (Fläche zur Entwicklung eines Amphibienlebensraumes) nicht gesehen werden. Für diese Einschätzung ist auch von Bedeutung, dass das vorhandene Laichgewässer südwestlich der geschützten Niederungsfläche bei einer Bebauung gemäß den Festsetzungen des B-Plan Nr. 60 für den südlichen Bereich der "Nordweide" verloren geht.</p> <p>Die UNB sieht in dem fehlenden Ersatzlebensraum für Amphibien eine Verletzung der Verbote des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz. Im weiteren Planverfahren ist gemäß artenschutzrechtlicher Schlussfolgerung ein Ersatzhabitat in Größe des ursprünglichen Biotops 8 (laut Planzeichnung ca. 3.200 qm) nachzuweisen. Auf der Habitatfläche ist ein neues Laichgewässer für die untersuchten Amphibienarten anzulegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ist für die Änderung des Flächennutzungsplans nicht relevant.</p>			X
	<p>Unter Nr. 13 (Gehölzliste 1) der textlichen Festsetzungen sind die Baum- und Straucharten aufgeführt, die im Geltungsbereich verwendet werden sollen. Aus fachlicher Sicht ist anzumerken, dass die Gehölzarten: Gewöhnliche Traubenkirsche, Salweide und Gemeine Eberesche, als Baumarten wenig geeignet sind. Die genannten Gehölzarten werden mehr den Straucharten zugerechnet. Die Gemeine Eberesche bitte ich durch die windbeständige Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), die gerade im Küstenbereich häufiger gepflanzt wird, zu ersetzen. Ebenso bitte ich die Gemeine Esche (Fraxi-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ist für die Änderung des Flächennutzungsplans nicht relevant.</p>			X

Stadt Heiligenhafen | 36. Änderung des Flächennutzungsplans (Nordweide) |  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur Offenlage  
 26.08.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1-4	<p><b>Bauaufsicht einschließlich Brandschutz</b>                      Der südwestliche Bereich des rechtsverbindlichen B-Planes 60 ist mit einer bis zu 4-geschossigen Hotelbebauung ausgewiesen, die durch diese Planänderung keine Erschließung mehr hat. Die Planung ist im Hinblick auf den B-Plan 60 ist damit nicht vollzugsfähig.</p> <p>In der Begründung zum b.a. Planvorhaben fehlt nach wie vor eine Aussage zur Löschwasserversorgung. Diese ist in die Begründung einzufügen. Da die Löschwasserversorgung von maßgebender Bedeutung und das Bereithalten von Löschwasser eine Aufgabe der Gemeinde ist, wird zu der Begründung der Nachweis nach der Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30.08.2010, IV 334-166.701.400 ergänzend notwendig.</p> <p>Da der Planbereich im überschwemmungsgefährdeten Bereich liegt, wird darauf hingewiesen, dass an die baulichen Anlagen erhöhte Anforderungen im Hinblick auf Nutzung und Auswahl der erforderlichen Baustoffe nach Landesbauordnung bestehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.                      Ist für die Änderung des Flächennutzungsplans nicht zutreffend und daher nicht relevant.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.                      Ist für die Änderung des Flächennutzungsplans nicht relevant.</p>			X
1-5	<p><b>Allgemeines</b>                      1. Nach Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 wird um ein gestiegenes und unterschriebenes Übersichtsblatt gebeten, auf dem der überplante Teil des Bebauungsplanes Nr. 12 erkennbar ist. Dieses Blatt möchte ich in die Verfahrensakte des Bebauungsplanes Nr. 12 heften und in das GIS einstellen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.                      Ist für die Änderung des Flächennutzungsplans nicht relevant.</p>			X

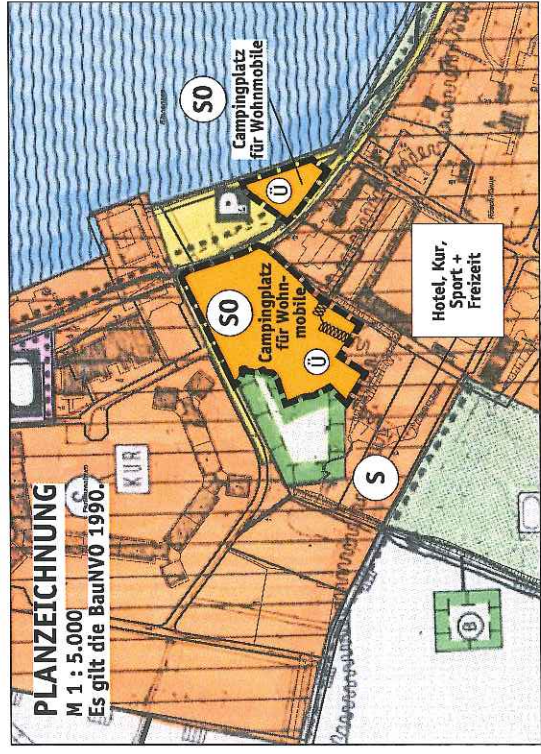
Stadt Heiligenhafen | 36. Änderung des Flächennutzungsplans (Nordweide) |  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur Offenlage  
 26.08.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	len.				
	2. Es wird darauf hingewiesen, dass je eine Durchschrift dieses Schreibens an den Ministerpräsidenten – Staatskanzlei, Abteilung Landesplanung sowie an das Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten gelangt.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
2	<b>Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, Betriebsstätte Kiel Stellungnahmen vom 06.05.2015</b>				
	Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes bestehen keine weitere Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Ich weise auf meine vorhergegangene Stellungnahme vom 06.08.2014 hin, in der die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes ausführlich dargelegt wurden. Diese Stellungnahme behält im vollen Umfang ihre Gültigkeit.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 06.08.2014 wurde zur Kenntnis genommen bzw. den Hinweisen wurde gefolgt; Hinweisen wurden in die Begründung aufgenommen, soweit sie für den FNP relevant sind.			X
	<u>Hinweise:</u> Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden.  Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.	Dem Hinweis wird bereits gefolgt. Der Hinweis ist in die Begründung aufgenommen.	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
3	<p><b>Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein; Stellungnahme vom 09.04.2015</b></p> <p>Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu .</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
	<p>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmit- telbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbe- hörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt ha- ben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kultur- denkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwen- dungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung er- lischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mittei- lung.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbun- gen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ist für die Änderung des Flächennutzungsplans nicht relevant.</p>			X



**PLANZEICHNUNG**  
M 1 : 5.000  
Es gilt die BauNVO 1990.



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

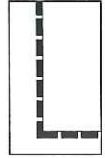
**Darstellungen**

**Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)**  
Sondergebiete, die der Erholung dienen  
(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 und § 10 BauNVO)



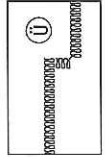
Sondergebiet Campingplatz für Wohnmobile

**Sonstige Planzeichen**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 36. Änderung des Flächennutzungsplans

**Nachrichtliche Übernahme**



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

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" am ..... erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom ..... bis zum ..... durchgeführt worden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.
4. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf der 36. Änderung des F-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 36. Änderung des F-Planes und die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Stadtvertretung hat die 36. Änderung des F-Planes am ..... beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
9. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die 36. Änderung des F-Planes mit Bescheid vom ..... Az.: ..... – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – genehmigt.
10. Die Stadtvertretung hat die Nebenbestimmungen durch Beschluss vom ..... erüdt, die Hinweise sind beachtet. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom ..... Az.: ..... bestätigt.
11. Die Erteilung der Genehmigung der 36. Änderung des F-Planes 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 ..... durch Abdruck 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 F-Planes wurde mit ihm am ..... wirksam.

Heiligenhafen, den ..... Siegel Müller (Bürgermeister)

**Stadt Heiligenhafen  
Kreis Ostholstein  
Flächennutzungsplan  
36. Änderung  
für das Gebiet "Nordweide"**

**Fassung zur Genehmigung**  
M 1 : 5.000  
27.08.2015

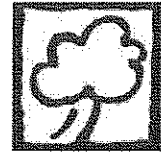


**Planverfasser:**

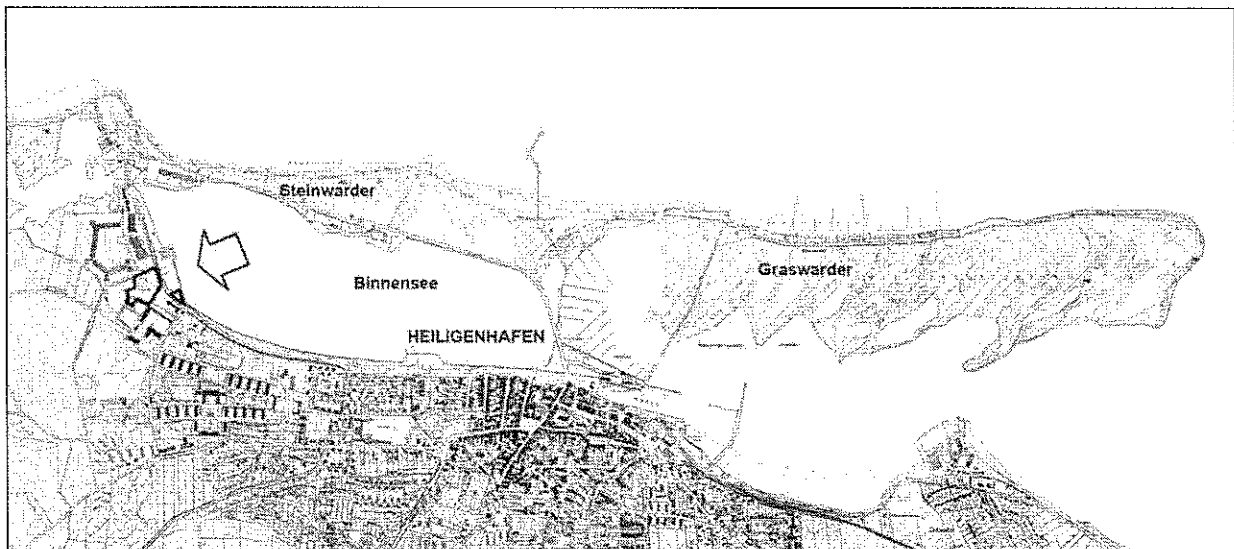
SEEBAUER | WIEFFERS UND PARTNER GBR  
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung | Mediation  
Wismar 18  
18119 Seefeldstr. 11  
Tel. 0386 24001-11  
Fax 0386 24001-10  
info@swp.de  
www.swp.de  
Wismar 18  
18119 Seefeldstr. 11  
Tel. 0386 24001-11  
Fax 0386 24001-10  
info@swp.de  
www.swp.de





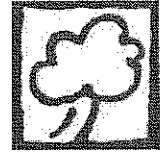


# Stadt Heiligenhafen 36. Änderung Flächennutzungsplan für das Gebiet „Nordweide“ Begründung



## 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

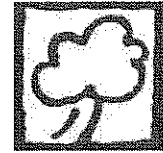
Auftraggeber  
HVB  
Heiligenhafener Verkehrsbetriebe  
Am Jachthafen 4a  
23774 Heiligenhafen

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

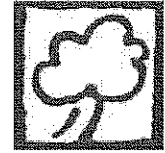
Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Karl Wefers  
Dipl.-Ing. Petra Schimansky  
Dipl.-Ing. Simone Völker



## Inhaltsverzeichnis

<b>0.</b>	<b>Präambel - Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsgegenstand</b> .....	<b>1</b>
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 Schutzgebietsystem 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
<b>2.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>8</b>
2.1	Bauliche Nutzung .....	8
2.2	Verkehrerschließung .....	8
2.3	Ver- und Entsorgung .....	8
2.4	Nachrichtliche Übernahmen .....	9
2.5	Hinweise.....	9
<b>3.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>11</b>
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
<b>4.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>22</b>
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
<b>5.</b>	<b>Beschluss über die Begründung.....</b>	<b>25</b>
<b>6.</b>	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>	<b>26</b>



## **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.

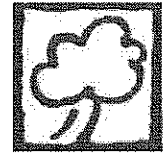
Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung des Bauleitplans zu berücksichtigen und Teil der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB, die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

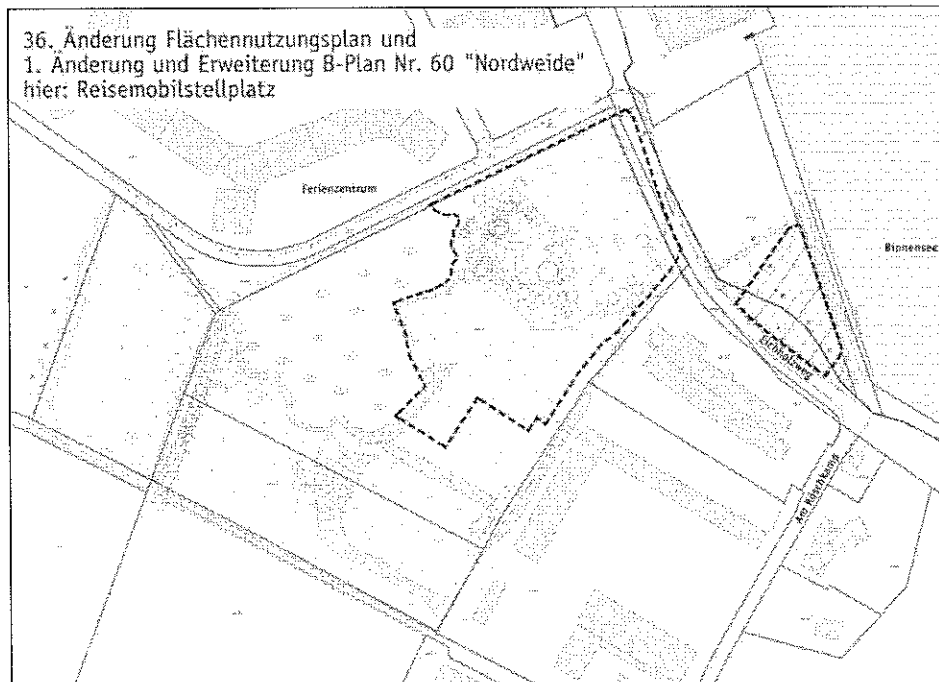
Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in Form des Umweltberichts aufbereitet und sollen in Form von Darstellungen im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden.

## **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.

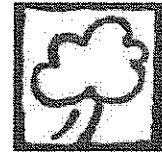
Der Baugrund weist oberflächennah humosen Oberboden in Form schluffiger Sande auf. Der unterhalb folgende gewachsene Boden besteht zumeist aus wenig wasserdurchlässigen Geschiebeablagerungen wie Geschiebelehm oder Geschiebemergel. Des Weiteren wurden an verschiedenen Stellen des Grundstücks Nordweide 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).





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

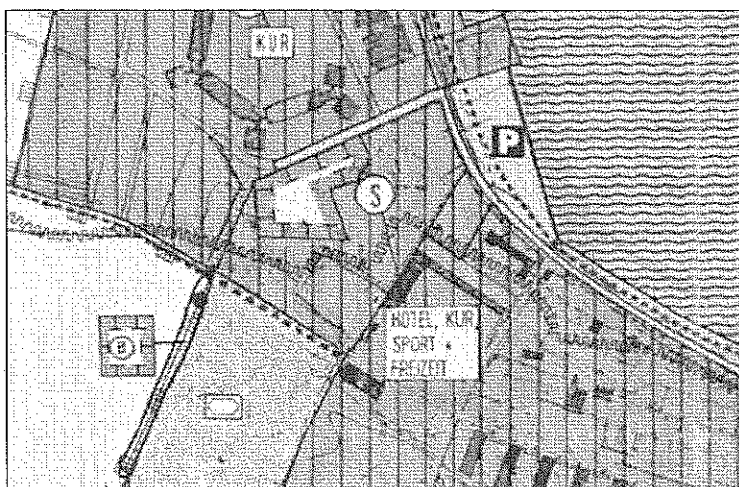
27.08.2015

### 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**

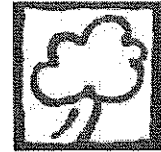
Die Niederungsbereiche unter NN +3,0 m im überplanten Bereich sind potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser. Das ist nahezu der gesamte Geltungsbereich des Plangebietes der 36. Änderung des FNP.

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



- 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 Genehmigungplanung 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 m<sup>3</sup>/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 Geländenniveaus 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 Immissionschutzrechts,
- 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

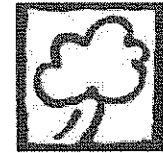
Für das Plangebiet der 36. Änderung des FNP wird basierend auf den rechtskräftigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 12 und Nr. 60 der Ausgangszustand der einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft ermittelt, beschrieben und bewertet. Im Anschluss werden die mit der Durchführung der Planung (Basis 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

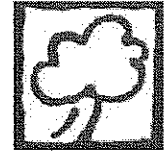
	<b>Umweltzustand Bestand (gem. bestehendem Planungsrecht)</b>	<b>Umweltzustand nach Umsetzung der Planung</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>
<b>Boden</b>	<p>Insgesamt hohe Vorbelastung: <u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Bestand sind 115 m<sup>2</sup> durch eine ehemalige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

	<b>Umweltzustand Bestand (gem. bestehendem Planungsrecht)</b>	<b>Umweltzustand nach Umsetzung der Planung</b>	<b>Umweltaus- wirkungen</b>
<b>Boden (Forts.)</b>	<u>Bereich Binnensee:</u> - 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
<b>Wasser</b>	Geringe bis mittlere Vorbelastung: <u>Bereich Nordweide:</u> - 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/ Röhrriecht abgeführt werden. - Der Gefahr von Schadstoffeintrag in das Oberflächengewässer, wird durch die Einplanung von Regenrückhaltebecken begegnet. - Ausschluss von Drainanlagen.  Hohe Vorbelastung: <u>Bereich Binnensee:</u> - Derzeit erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers über Schächte und Regenwasserleitungen in den Binnensee.	<u>Bereich Nordweide:</u> - 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/Röhrriecht. - Beibehaltung des Ausschlusses von Drainanlagen; insg. geringere Gefährdung des Röhrriichtbiotops durch den Ausschluss von Tiefgaragen.  <u>Bereich Binnensee:</u> - Die Niederschlagswasserentsorgung bleibt unverändert.	<b>nein</b> keine erheblich negativen Auswirkungen, geringfügige Verbesserung gegenüber der Planung des B-Plans Nr. 60 aufgrund geringerer Versiegelung
<b>Klima</b>	Mittlere Vorbelastung: <u>Bereich Nordweide:</u> - 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.  Hohe Vorbelastung: <u>Bereich Binnensee:</u> - Hier ist eine hohe Belastung gegeben, da die vollständig versiegelte, vegetationslose Fläche keine positiven klimawirksamen Funktionen erfüllt.	<u>Bereich Nordweide:</u> - 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.  <u>Bereich Binnensee:</u> - Eine kleinflächige Neuschaffung lokalklimatisch positiv wirkender Vegetationsbestände ist im Zuge der Neugestaltung vorgesehen. Dies ist jedoch nicht durch Festsetzungen vorgegeben.	<b>nein</b> keine erheblich negativen Auswirkungen, Verbesserung gegenüber der Planung des B-Plans Nr. 60 gegeben



	<b>Umweltzustand Bestand (gem. bestehendem Planungsrecht)</b>	<b>Umweltzustand nach Umsetzung der Planung</b>	<b>Umweltaus- wirkungen</b>
<b>Lufthygiene</b>	<p>Insgesamt mittlere Vorbelastung: <u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Luftschadstoffbelastung durch den An- und Abreiseverkehr der Hotelgäste (ca. 200 Betten) und Gäste der Hotelapartments (ca. 200 WE) gegeben.</li> </ul> <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung als Parkplatz und Ausweichstandort für Reisemobile, dadurch Luftschadstoffbelastung durch an- und abfahrenden Verkehr gegeben.</li> </ul>	<p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der lufthygienischen Situation aufgrund der Planung von lediglich ca. 77 Reisemobilstellplätzen.</li> </ul> <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beibehaltung der Nutzung als Reisemobilstellplatz. Dadurch unveränderte Luftschadstoffbelastung aus An- und Abreiseverkehr gegeben.</li> </ul>	<p><b>nein</b> keine erheblich negativen Auswirkungen, Verbesserung gegenüber der Planung des B-Plans Nr. 60 gegeben</p>
<b>Biotop</b>	<p>Insgesamt mittlere bis hohe Vorbelastung: <u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Bestand sind 115 m<sup>2</sup> durch eine ehemalige Kläranlage versiegelt.</li> <li>- Im Zuge der Biotopkartierung (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN DR. NORBERT BRIELMANN, 2014) wurden 19 Einzelbiotopie ermittelt und 17 Biotoptypen nach LLUR (2014) zugeordnet. Im Planänderungsgebiet unterliegen dabei lediglich randliche Korrekturflächen des Biotops Nr. 17 als Röhricht einem gesetzlichen Schutz.</li> <li>- Durch die Planung betroffene Biotopie 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.</li> <li>- Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 60 bedeuten einen nahezu vollständigen Verlust des ursprünglichen Vegetationsbestandes.</li> <li>- Ein Teil der Fläche (ca. 56 %) wird durch Bebauung und Versiegelung vegetationsfrei bleiben.</li> <li>- Die neu anzulegenden Grundstücksfreiflächen (ca. 44 % des Planänderungsgebietes) werden als Grünanlagen gestaltet. Davon sind 2.405 m<sup>2</sup> bzw. ca. 17 % als Gehölzanzpflanzungen vorgesehen.</li> <li>- Der Gehölzbestand entlang des Eichholzweges wird erhalten.</li> <li>- Vorgabe einer Gehölzliste.</li> <li>- Festgesetzter interner und externer Ausgleich ist bislang nicht umgesetzt.</li> </ul>	<p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Anteil der versiegelten Fläche reduziert sich gegenüber dem Planungsrecht geringfügig von ca. 56 % auf ca. 48 %, dadurch erhöht sich der Grünanteil im Plangebiet.</li> <li>- Es verbleiben 52 % Grundstücksfreiflächen.</li> <li>- 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.</li> <li>- Erhalt eines Teils des Gehölzbestandes (Biotop Nr. 8) im Bereich des ehemaligen Klärbeckens als Fläche mit Bindung für die Bepflanzung (705 m<sup>2</sup>, ca. 5 %).</li> <li>- Die Einzelgehölze entlang des Eichholzweges bleiben unverändert bestehen.</li> <li>- Festlegung von Flächen für Gehölzanzpflanzungen zur Eingrünung des Reisemobilstellplatzes (565 m<sup>2</sup>, ca. 4 %).</li> <li>- 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 m<sup>2</sup> bzw. 26 % des Planänderungsgebietes.</li> <li>- Sicherung einer Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen auf den Freiflächen durch Festsetzungen einer entsprechenden Gehölzliste.</li> </ul>	<p><b>ja</b> 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>

	<b>Umweltzustand Bestand (gem. bestehendem Planungsrecht)</b>	<b>Umweltzustand nach Umsetzung der Planung</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>
<b>Biotope (Forts.)</b>	<p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche ist vollständig versiegelt, es sind keine Vegetationsflächen vorhanden.</li> </ul>	<p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Versiegelung bleibt unverändert bestehen, ggf. erfolgt eine geringfügige Entsiegelung zur Neuanpflanzung von Gehölzen. Dies ist jedoch nicht durch Festsetzungen vorgegeben.</li> </ul>	s.o.
<b>Arten</b>	<p>Insgesamt mittlere bis hohe Vorbelastung:</p> <p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der B-Plan Nr. 60 von 1995 hat die Belange des Artenschutzes nicht näher geprüft.</li> <li>- Die Artenschutzrechtliche Bewertung (Potenzialanalyse) (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN DR. NORBERT BRIELMANN, 2014) kommt zu folgenden Einschätzungen (vgl. ausführlich Anlage 1):</li> <li>- 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.</li> <li>- Eine Eignung für sonstige artenschutzrechtlich zu beachtende Säugetierarten wird aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt eines Teils des Gehölzbestandes (Biotop Nr. 8) im Bereich des ehemaligen Klärbeckens als Fläche mit Bindung für die Bepflanzung (705 m<sup>2</sup>, ca. 5 %) und damit Erhalt dieses vorhandenen Lebensraumes.</li> <li>- Neuanlage gehölzgeprägter Lebensräume für Vögel und Amphibien im Randbereich des Reisemobilstellplatzes durch Festlegung von Flächen für Gehölzanpflanzungen zur Eingrünung des Reisemobilstellplatzes (565 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> bzw. 26 % des Planänderungsgebietes.</li> <li>- Anlage eines dauerhaften Amphibien-sperrraums und dadurch Vermeidung von Amphibienverlusten.</li> <li>- Förderung der ökologischen Qualität für die heimische Fauna durch die Vorgabe standortgerechter, heimischer Gehölze (Gehölzliste).</li> <li>- 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.</li> <li>- 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</li> </ul>	<p><b>nein</b></p> <p>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	Umweltaus- wirkungen
Arten (Forts.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten, wie bspw. Zauneidechsen, sind mangels geeigneter Habitats nicht zu erwarten.</li> </ul> <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Lebensräume auf versiegelten Flächen.</li> </ul>	<p>Prädatoren führen dazu, dass immer in einem gewissen Umfang freie Plätze vorhanden sind.</p> <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>	s.o.
Landschaftsbild	<p>Insgesamt mittlere bis hohe Vorbelastung:</p> <p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die zulässige Überbauung mit bis zu 4 Geschossen ergibt sich ein siedlungsgeprägtes Landschaftsbild.</li> <li>- Die Pflanzfestsetzungen innerhalb des Plangebietes sichern eine Neugestaltung des Landschaftsbildes.</li> </ul> <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Siedlungsgeprägtes Landschaftsbild durch die bestehende Vollversiegelung und das Fehlen von Vegetationselementen auf der Fläche.</li> </ul>	<p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Prägung durch Gebäude entfällt.</li> <li>- Die Gehölzgruppe um das ehemalige Klärwerk bleibt als raumprägendes Element teilweise erhalten.</li> <li>- Eine starke Um- und Durchgrünung des Reiseumstellplatzes sichert die landschaftliche Wirkung der Flächen und damit die Neugestaltung des Landschaftsbildes.</li> </ul> <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung des siedlungsgeprägten Landschaftsbildes durch Integration von Vegetationselementen im Zuge der Neugestaltung. Dies ist jedoch nicht durch Festsetzungen vorgegeben.</li> </ul>	<b>nein</b> keine erheblich negativen Auswirkungen, deutliche Verbesserung gegeben
Mensch/ Erholung	<p>Insgesamt mittlere bis hohe Vorbelastung:</p> <p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Flächen stehen der Erholungsnutzung in Form des Kurmittelhauses, sowie von Hotelapartments und Hotelzimmern lediglich einem eingeschränkten Nutzerkreis zur Verfügung.</li> </ul> <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Flächen stehen der Erholungsnutzung in Form eines Parkplatzes für Reisemobile bereits derzeit lediglich einem eingeschränkten Nutzerkreis zur Verfügung.</li> </ul>	<p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung anderer Erholungsangebote im Plangebiet durch Ausweisung von Standplätzen für Reisemobile einschließlich entsprechend gestalteter Freiflächen, die jedoch nur einem eingeschränkten Nutzerkreis zu Verfügung stehen.</li> </ul> <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung bleibt unverändert bestehen.</li> </ul>	<b>nein</b> keine erheblich negativen Auswirkungen, Umweltauswirkungen unverändert

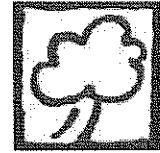
	<b>Umweltzustand Bestand (gem. bestehendem Planungsrecht)</b>	<b>Umweltzustand nach Umsetzung der Planung</b>	<b>Umweltaus- wirkungen</b>
<b>Mensch/ Wohnen</b>	<u>Bereich Nordweide und Binnensee:</u> - Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 60 erlauben eine ferienbezogene Wohnfunktion im Bereich der Nordweide. - Benachbart liegen im Ferienzentrum 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.	<b>nein</b> keine erheblich negativen Auswirkungen, Umweltauswirkungen unverändert
<b>Mensch/ Lärm</b>	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 Geräuscentwicklung aus Erschließungs- und Stellplatzverkehr.  <u>Bereich Binnensee:</u> - Vorhandene Geräuscentwicklung durch Parkplatzverkehr.	<u>Bereich Nordweide:</u> - Geringfügige Verbesserung der Lärmbelastung aufgrund der Planung von einer geringeren Anzahl von Standplätzen.  <u>Bereich Binnensee:</u> - Die Geräuscentwicklung aus Stellplatzverkehr bleibt unverändert.	<b>nein</b> keine erheblich negativen Auswirkungen, geringfügige Verbesserung
<b>Mensch/ Abfall, Abwasser</b>	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.	<b>nein</b> 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 Bebauungsplänen 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)

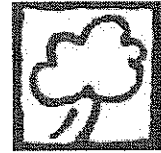
### **3.5.2 Hinweise zu Schwierigkeiten**

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 ..... (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Mit Schreiben vom ..... 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 ..... bis zum ..... 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 ..... 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 ..... erfolgen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Stadtvertretung hat am ..... 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 ..... bis einschließlich ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... 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 ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Die Gemeindevertretung hat die 36. Änderung des Flächennutzungsplans am ..... 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 „SO 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 ..... gebilligt.

Heiligenhafen, den .....

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. Grünordnungsplan 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).

