

**BEGRÜNDUNG
ZUR 7. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12
DER STADT HEILIGENHAFEN**

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 13 BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUSGEARBEITET:

MARTIN SEEBAUER, KARL WEFERS UND PARTNER GbR
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND STADTPLANER BDLA

Hebbelstraße 8 Tel. 04101 / 23236
25462 Rellingen Fax 04101 / 204351



7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Ldf. Nr.	Inhalt	Seite
1.	Vorbemerkung.....	3
1.1	Rechtliche Bindung.....	3
1.2	Geltungsbereich.....	4
1.3	Vorhandene Situation.....	5
1.3.1	Teilgebiet 1.....	5
1.3.2	Teilgebiet 2.....	5
1.4	Planungserfordernis.....	6
2.	Planung.....	7
2.1	Bebauung.....	7
2.2	Verkehr.....	8
2.2.1	Schallimmissionen vom Parkplatz auf das angrenzende SO-Gebiet-Kur.....	9
2.3	Grünflächen.....	12
2.4	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
2.5	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	14
2.6	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....	14
2.6.1	Landschaftsökologische Situation.....	14
2.6.1.1	Boden.....	14
2.6.1.2	Wasser.....	15
2.6.1.3	Klima/Luft.....	15
2.6.1.4	Arten und Lebensgemeinschaften.....	15
2.6.1.5	Landschaftsbild.....	17
2.6.2	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	18
2.6.2.1	Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aufgrund der Planung.....	18
2.6.2.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	20
2.6.2.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	22
2.6.2.4	Abschließende Beurteilung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	23
2.7	Flächen für Aufschüttungen.....	26
3.	Ver- und Entsorgung.....	26
3.1	Stromversorgung.....	26
3.2	Wasserver- und -entsorgung.....	26
3.3	Müllentsorgung.....	27
3.4	Gasversorgung.....	27
3.5	Löschwasserversorgung.....	27
4.	Bodenordnung.....	28
5.	Kosten.....	28
6.	Hinweise.....	28
7.	Beschluß über die Begründung.....	29

Begründung

zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet nördlich der Bebauung an der Straße Steinwarder zwischen der Straße Steinwarder und der Ostsee (Teilgebiet 1) sowie für den Bereich im nordwestlichen Bereich des Steinwarders, an der Straße Steinwarder und westlich des Gebäudes Steinwarder 39 (Teilgebiet 2)

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Das Plangebiet umfaßt Teile des Bebauungsplanes Nr. 12. Dieser wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 25.01.1972 und Genehmigung des Innenministers vom 02.09.1977, Az.: IV 810 B 512.113 - 55.21 (12), rechtsgültig.

Der Raumordnungsplan definiert Heiligenhafen als Unterzentrum.

Der Regionalplan II ordnet der Stadt Heiligenhafen mit seinen ca. 9.000 Einwohnern eine Funktion als Unterzentrum zu. Der Regionalplan hebt die Bedeutung von Heiligenhafen als bedeutendes Zentrum des Fremdenverkehrs an der Ostsee hervor, das es gilt zu erhalten und zu stärken.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gesamtüberarbeitung) wurde mit Erlass des Innenministers vom 20.07.1995, Az.: IV 810b/512.111-55.21 genehmigt. Sie stellte den südlichen Bereich des Teilgebietes 2 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" gemäß § 5, Abs. 2, Nr. 5 BauGB und den nördlichen Teilbereich als Strandbereich gemäß § 5, Abs. 2, Nr. 5 BauGB dar.

Der Landschaftsplan teilt den südlich gelegenen Bereich des Teilgebietes 2 in zwei Abschnitte. Danach befindet sich im Süden eine ca. 30 m breite Sukzessionsfläche. Der verbleibende Abschnitt wird als Grünfläche ohne Zweckbestimmung definiert. Den südlichen Abschnitt des nördlich gelegenen Bereiches stellt der Landschaftsplan ebenfalls als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dar und den nördlichen Abschnitt als Strand. Parallel zu beiden Flächen wird der vorhandene Wanderweg dargestellt. Da diese Darstellungen nicht den Zielen dieser Planung entsprechen, ist der Landschaftsplan gemäß § 6 Abs. 5 LNatSchG fortzuschreiben, wenn und sobald dies erforderlich ist.

In der Sitzung vom wurde von der Stadtvertretung die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen.

Weiterhin liegt östlich des Steinwarders das Naturschutzgebiet Graswarder, das gemäß dem Vorentwurf des Landschaftsprogrammes als Prüfgebiet für den Aufbau des Programmes Natura 2000 nach Artikel 4 der FFH-Richtlinie gegenüber dem Bundesmini-

sterium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit benannt wurde und welches laut EG-Richtlinie 92/43/EWG vom 21.05.1992 (im folgenden: FFH-Richtlinie) vom Land Schleswig-Holstein über die Bundesregierung nach Brüssel zur Registrierung für das europaweite Schutzgebietsnetz "Natura 2000" gemeldet wurde. Nach § 19c BNatSchG, der auf Artikel 6 der FFH-Richtlinie fußt, erfordern Projekte, die ein derartig ausgewiesenes Gebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Verträglichkeitsprüfung mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen.

Aufgrund der heutigen Struktur und Lage der beiden Teilgebiete, auf die im Kapitel "Planung" im Detail eingegangen wird, wird von einer erheblichen Beeinträchtigung des faktischen FHH-Gebietes nicht ausgegangen. Daher besteht keine Notwendigkeit für eine Verträglichkeitsprüfung.

Zudem liegen beide Teilgebiete der Bebauungsplanänderung im Innenbereich gemäß §34 Baugesetzbuch. Teilgebiet 2 ist bereits von großen Stellplatzanlagen umgeben. Weiterhin gilt ein verbindlicher Bebauungsplan. Somit ist die Fläche bereits baulich erheblich vorbelastet.

1.2 Geltungsbereich

Teilgebiet 1 umfaßt das Gebiet des Hauptbadestrandes einschließlich der im rückwärtigen Bereich befindlichen Grünflächen. Es ist im Süden durch die Straße Am Steinwarder begrenzt, im Westen durch einen vorhandenen Fußweg, im Norden durch die Ostsee und im Osten durch eine Flurstücksgrenze. Die Gebietsabgrenzung von Teilgebiet 1 ist mit Ausnahme kleiner Abweichungen an der westlichen Teilgebietsgrenze identisch mit der Flächenabgrenzung der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 12.

Teilgebiet 2 liegt im nordwestlichen Bereich des Steinwarders in Heiligenhafen zwischen der Ostsee und dem Binnensee. Es ist im Süden durch den Binnensee begrenzt, im Westen westlich der für Fußgänger offenen Verlängerung des Eichholzweges, bzw. durch einen Minigolf und Autoscooterplatz, im Norden durch den Ostseestrand und im Osten durch Baugrundstücke.

Die Gebietsabgrenzung von Teilgebiet 2 schließt das südlich gelegene Teilgebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 mit ein.

Das Plangebiet ist rd. 14,3 ha groß (Teilgebiet 1 ca. 13,0 ha, Teilgebiet 2 ca. 1,3 ha).

1.3 Vorhandene Situation

1.3.1 Teilgebiet 1

Parallel zur Ostsee befindet sich ein Badestrand, dem sich ein Dünenstreifen anschließt. Dieser ist teilweise eingezäunt. Parallel zum Dünenstreifen verläuft die Strandpromenade, an der sich Versorgungsgebäude, Gaststätten, Imbißstände usw. anreihen. Zwischen der Strandpromenade und der Straße Am Steinwarder befinden sich Grünflächen. Sie sind von mehreren z.T. befestigten Wegen durchschnitten. Innerhalb der Grünflächen stehen Beachballplätze, ein Bolzplatz, eine Minigolfanlage, Spielplätze usw. für die Freizeitnutzung den Strandbesuchern zur Verfügung. Auf den weniger intensiv genutzten Flächen wurden Pappeln angepflanzt, die aufgrund ihres Alters bereits erste natürliche Abgänge aufweisen. Innerhalb dieses Teilgebietes befindet sich ein größerer Teich. Er ist weitgehend eingewachsen. Nördlich des Teiches liegt ein ehemaliger Ponyhof, der sich im Laufe der Jahre zu einem Naturerlebnispark entwickelt hat. Die bauliche Bestandssicherung bzw. Entwicklung der Gebäude und Anlagen wurde in der 3. Änderung des Bebauungsplans 12 geregelt.

1.3.2 Teilgebiet 2

Teilgebiet 2 umfasst einen Parkplatz, der planungsrechtlich mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 gesichert wurde. Diese Fläche ist mit ihren Festsetzungen aus Gründen der Eindeutigkeit des Bebauungsplans in die hier vorliegende 7. Änderung übernommen worden.

Westlich an den Parkplatz schließt der befestigte Verbindungsweg zwischen der Ferienparkpromenade und dem Strand an. Dieser Weg wird in seinem nördlichen Abschnitt von der Erschließungsstraße der großen Parkplatzanlage, nur getrennt von einem Gehölzstreifen, begleitet. Der Weg endet auf der Wendekehre der Straße Am Steinwarder. Zwischen Wendekehre und Düne verläuft der 5 m breite befestigte Fußweg der Strandpromenade. Zwischen Parkplatz und Verbindungsweg befindet sich ein Spielplatz soweit ein betoniertes Wasserbecken als Modellbootbecken.

Nach dem Landschaftsprogramm hat das Plangebiet besondere Bedeutung für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit von Böden und Gesteinen. Bei der Bebauung und Auswahl der Baumaterialien ist auf diesen Hinweis Rücksicht zu nehmen.

1.4 Planungserfordernis

In den Geltungsbereich der 7. Änderung werden nur die Teilbereiche des gesamten Bebauungsplans 12 einbezogen, die von der Planung für die Umgestaltung der Strandpromenade betroffen sind. Die Promenadenplanung berührt im wesentlichen Grünflächen, Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Pflanzfestsetzungen sowie vor allem Verkehrsflächen. Festsetzungen zur Bebauung, baugestalterische Festsetzungen sowie Festsetzungen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs (Stell- und Parkplätze) bleiben gegenüber der 3. und der 5. Änderung nahezu unverändert. Deshalb werden nachfolgend auch die Texte der entsprechenden Begründungen der rechtskräftigen Bebauungspläne übernommen.

Die im Teilgebiet 1 vorhandenen Gebäude sind auf eine einfache Art und Weise errichtet worden. Der Aspekt der Gestaltung blieb ganz außer acht. So entstand zwar ein zentraler Strandbereich nördlich von Heiligenhafen, der alle Grundansprüche an die Strandversorgung erfüllt. Dieser Bereich erhielt aber nie ein eigenes Gesicht, das den Kurgast nicht nur zum Baden, sondern auch zum Bummeln, Kaffeetrinken, kurz: zum Verweilen einlädt. Um die Attraktivität der Stadt Heiligenhafen als Ostseeheilbad zu erhöhen, sollen im Rahmen des Bebauungsplanes gestalterische Festsetzungen getroffen werden, die die Pächter dieser Gebäude bei Umbauarbeiten und Neubauten zu beachten haben.

Ein weiterer Schwachpunkt im Plangebiet ist der ehemalige Ponyhof. Im Rahmen des Bebauungsplanes sollen die planerischen Voraussetzungen für einen Naturerlebnispark geschaffen werden. Der Investor beabsichtigt die besonderen landschaftlichen Gegebenheiten der Ostseeküste in Ostholstein wiederherzustellen und sie den Besuchern nahezubringen.

Um die o. g. Ziele durchzusetzen, besteht aus Sicht der Stadt ein dringender Planungsbedarf.

Im Teilgebiet 2 nutzte die Stadt ursprünglich die Flurstücke 7/78 und 3/21 - südlich der Straße "Am Steinwarder" - als Parkplatz. Dann erfolgte deren Verkauf. Auf dem Flurstück 7/78 entstand ein 7-geschossiges Gebäude. Somit fielen diese Parkmöglichkeiten vollständig weg.

Parallel dazu erfolgte die Ablösung aller Parkplätze auf den nordwestlich des Wendehammers der Straße "Am Steinwarder" gelegenen Parkplätzen durch Privatpersonen. Diese Entwicklung bewirkte, dass zum heutigen Zeitpunkt kaum noch öffentliche Parkplätze für Besucher im Bereich des westlichen Steinwarders zur Verfügung stehen.

Um in der Hauptsaison ein "wildes Parken" im Bereich des Strandes zu unterbinden, bestand ein dringendes Erfordernis zur Ausweisung neuer öffentlicher Parkplätze. Dazu erfolgte die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12. Die Baumaßnahme ist reali-

siert, die Abweichungen zwischen der 5. Änderung und der Bauausführung werden in der 7. Änderung berücksichtigt. Die zwischenzeitlich errichtete Parkplatzanlage nimmt nur eine kleinere Fläche ein als in der 5. Änderung des Bebauungsplans festgesetzt.

2. Planung

2.1 Bebauung

Die Baugebiete im Teilgebiet 1 werden entsprechend der 3. Änderung als "Sonstiges Sondergebiet" gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Strandversorgung" festgesetzt. Die Abgrenzung des Sondergebietes wird auf Basis der aktuellen Grundstücksgrenzen aus dem automatischen Liegenschaftskataster geringfügig geändert. Innerhalb dieser Flächen sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die für die Versorgung der Kurgäste und Strandbesucher erforderlich sind. Die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an dem vorhandenen baulichen Bestand. Demnach sind keine zusätzlichen Neubauten mehr möglich. Im Vergleich zur 3. Änderung werden die GR-Ausweisungen für die Flurstücke 7/94 und 7/100 aufgrund der zusammenhängenden Nutzung der Grundstücke zusammengefasst sowie die Baugrenze hier an den genehmigten Anbau angepasst.

Die gestalterischen Festsetzungen werden aus der 3. Änderung übernommen. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der hohen Bedeutung des Fremdenverkehrs, als Wirtschaftszweig für die Stadt Heiligenhafen, erscheinen diese gestalterischen Vorgaben erforderlich, wenn die Stadt eine optische Aufwertung der Strandpromenade erzielen will.

Die Eigentümer dieser Flurstücke erhalten die Möglichkeit, den Bestand zu modernisieren bzw. die Gebäude den Festsetzungen des B-Planes anzupassen. Gleichzeitig können auf einigen Flurstücken Südterrassen errichtet werden, die die Attraktivität der Lokale sicherlich erhöhen.

Die vorhandenen baulichen Anlagen, die für die Grundversorgung des Plangebietes erforderlich sind, wie die WC-Anlagen oder die Rettungswache werden - ggf. innerhalb der Küstendüne - in ihrem Bestand gesichert. Die Toilettenanlage am westlichen Rand des Teilgebietes 1 soll mittelfristig entfallen. Ein Ersatzstandort mit einer Grundfläche kleiner gleich 60 qm wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Der z. T. verfallene Ponyhof soll in einen Naturerlebnisraum umgewandelt werden. Das Planungskonzept sowie die beabsichtigten bebaubaren Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Das Plangebiet grenzt an die Ostsee. Gemäß § 77 Landeswassergesetz (LWG) ist eine Genehmigungspflicht für die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung bauli-

cher Anlagen an der Küste zu beachten. Für die Genehmigung zuständig ist die untere Küstenschutzbehörde. Zusätzlich gilt entlang der Küste gemäß § 80 Abs. 1 Nr. 2 und 3 Landeswassergesetz sowie gemäß § 11 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) ein Bauverbot. Für Änderungen baulicher Anlagen, die im 100m-Bauverbotsstreifen liegen, sind Ausnahmeanträge nach § 80 Abs. 3 LWG bzw. nach § 11 Abs. 2-5 LNatSchG zu stellen und ausreichend zu begründen. Der 100m-Bauverbotsstreifen bemisst sich 100m landeinwärts - gemessen vom seeseitigen Dünenfuß. Die Bauverbotszone wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

2.2 Verkehr

Das Plangebiet wird vom Ortskern der Stadt Heiligenhafen über die Straße Am Steinwarder erschlossen. Der Steinwarder ist von der B 207 über die Bergstraße und über den Klausdorfer Weg/Sundweg erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist ausgeschildert.

Im Teilgebiet 1 wird das System der vorhandenen Fuß- und Radwege unter Beibehaltung von großen Teilen der vorhandenen Wege neu geordnet. Teile der vorhandenen Wege werden im Zuge der Promenadengestaltung zurückgebaut und begrünt. Die Wege werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzt.

Die Belieferung und Entsorgung der Sondergebiete für die Strandversorgung erfolgt von der Straße Am Steinwarder aus über die Geh- und Radwege auf öffentlichen Grundstücken, die als "mit einem Fahrrecht zu belastende Flächen" gekennzeichnet sind. Die Wege haben eine Breite zwischen 2 m und 3,5 m. Die Promenade soll für die Belieferung nicht genutzt werden.

Stellplätze und Garagen sind im SO-Gebiet unzulässig. Ein zusätzlicher Verkehr innerhalb der Promenade soll dadurch unterbunden werden.

Die öffentliche Parkplatzanlage sichert ein Angebot für Strandbesucher. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche westlich des Hauptstrandzuganges sichert den Bestand. Dieser weicht in seiner Lage von der Festsetzung in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 ab, die den Parkplatz näher an der Straße Am Steinwarder festsetzte.

Die Promenadenplanung sieht in Verlängerung des Hauptzugangsweges zum Strand einen behindertengerechten Badesteg vor. Als Ergänzung dieses Angebotes werden sechs Parkplätze für Behinderte in der Nähe des Badesteges festgesetzt, die über die mit Fahrrechten zu belastenden Flächen zu erreichen sind.

Zur Erschließung der Sondergebietsflächen werden sie an die mit Fahrrechten zu belastenden Geh- und Radwege angeschlossen.

Zur Gewährleistung von Wendemöglichkeiten für Feuerwehr, Rettungs- und Müllfahrzeuge werden bei den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" zwei Wendekreise mit 20 m Durchmesser südlich der Rettungswache und südlich der Lesehalle integriert. Wegabbiegungen werden mit den für die Fahrzeuge notwendigen Radien vorgesehen.

Im Teilgebiet 2 wurde mit der 5. Änderung des B-Plans Nr. 12 die überwiegende Fläche des südlich gelegenen Bereiches als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB festgesetzt, statt - wie im ursprünglichen Bebauungsplan - als Grünfläche "Minigolf". Hier können 99 Parkplätze angeordnet werden. Die Erschließung erfolgt von der Straße "Am Steinwarder" über die Zufahrtsstraße zur großen "Seepark"-Parkplatzanlage. Die Begrünung des Parkplatzes wurde ebenfalls in der 5. Änderung festgesetzt. Die Abgrenzung des Parkplatzes wurde in der 7. Änderung übernommen, nur die nordwestliche Grenze wurde den Grundstücksverhältnissen und der zwischenzeitlich erfolgten Realisierung des Parkplatzes angepasst.

Der Verbindungsweg zwischen dem Ferienpark und dem Ostseestrand wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" festgesetzt. Durch den Rückbau des in der Achse liegenden Wendekreises der Straße "Am Steinwarder" wird diese fußläufige Wegeverbindung gestärkt.

Die Wendemöglichkeit der Straße "Am Steinwarder" wird in den Bereich des "Seepark"-Parkplatzes verlegt. Dadurch wird auch die feuerwehrtechnische Erschließung der südlich gelegenen Bebauung gewährleistet. Die Straße erhält einen Querschnitt von 5,00m zur Abwicklung von Begegnungsverkehr. Die im Bereich der Parkplatzanlage entfallenden Parkplätze werden nördlich der Straße "Am Steinwarder" ausgewiesen.

Für die Errichtung und den Betrieb der geplanten Promenade ist eine Genehmigung nach § 77 LWG erforderlich. Für die Stellplätze gelten die Aussagen in Kap. 2.1.

2.2.1 Schallimmissionen vom Parkplatz auf das angrenzende SO-Gebiet-Kur

Die Abwägung der Auswirkungen der Parkplatznutzung im Teilgebiet 2 auf das angrenzende Sondergebiet Kur wurde bereits in der Begründung zur 5. Änderung vorgenommen. Sie wird hier der Vollständigkeit halber wiedergegeben:

Auf dem genannten Parkplatz stehen maximal 99 Parkplätze zur Verfügung. Es wird davon ausgegangen, daß der Parkplatz in der Hauptsaison zwischen 8 und 22 Uhr genutzt wird und die durchschnittliche Parkdauer 4 h beträgt.

a) Eingangsparameter

Fläche des Parkplatzes	3.000 m ²
Anzahl der Parkplätze	99
Bus- und LKW-Parkplätze	0
Kradparkplätze	0
durchschnittliche Verweildauer zwischen 8-22 Uhr	4 h
Immissionsbezugspunkt:	südwestliche Ecke, Flst.7/78

b) Flächenbezogener Schalleistungspegel

Die Ermittlung des flächenbezogenen Schalleistungspegels von 54,99 dB ergibt sich wie folgt (siehe DIN 18005, Punkt 4.1.2):

Lärmprognose Parkplatz: tags

Pkw-Konstante	1
Lkw-Konstante	0
Krad-Konstante	0
Pkw-Frequenz	57
Lkw-Frequenz	0
Krad-Frequenz	0
Parkplatzfläche (m ²)	3.000 m ²
Schalleistungspegel (Lw,,)	58,79 dB
Frequenz: Anzahl aller Fahrzeuge pro Tag dividiert durch die gesamte Nutzungszeit	

c) Schalleistungs- und Beurteilungspegel

Immissionsbezugspunkt

Schalleistungspegel ($L_w = L_{w,,} + 10 \lg (s/s_0)$ dB Teilfläche)
(mit $s_0 = 1 \text{ m}^2$) $L_{w,,} = 58,79 \text{ dB (tags)}$

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen

Begründung

	LW ^{II} Teilflächen (ca. m ²) (1)	LW Schalleistungspegel (dB) (2)	S Abstand (m) (3)	Ls (Bild 9) Pegelminderung dB (4)	LM Mitteilungspegel(2-4) dB (5)
1	15,00	70,55	11,00	27,00	43,55
2	25,00	72,77	15,00	30,00	52,77
3	75,00	77,54	22,00	33,00	44,54
4	50,00	75,78	17,00	31,00	44,78
5	70,00	77,24	21,00	33,00	44,24
6	100,00	78,79	27,00	35,00	43,79
7	200,00	81,80	32,00	38,00	43,80
8	204,00	81,89	37,00	39,00	42,89
9	103,00	78,92	34,00	38,00	40,92
10	462,00	85,44	36,00	39,00	46,44
11	465,00	85,46	50,00	42,00	43,46
12	544,00	86,15	51,00	42,00	44,15
13	407,00	84,89	72,00	46,00	38,89
14	900,00	88,33	64,00	45,00	43,33

Nach der energetischen Addition ergibt sich am Tag ein Beurteilungswert am Immissionsbezugspunkt von 54,99 dB.

Der Bezugspunkt liegt in einem Sondergebiet Kur. Die Schutzbedürftigkeit wird dem eines reinen Wohngebietes gleichgesetzt.

Dort sind gemäß DIN 18005 am Tag ca. 50 dB zulässig und in der Nacht ca. 40 dB. Da der Parkplatz nachts nicht genutzt wird, sind zwischen 8-22 Uhr keine größeren Beeinträchtigungen zu erwarten. Die zulässigen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Sondergebiete - Kur - sind jedoch innerhalb der Hauptsaison zwischen 8-22 Uhr um rund 5 dB überschritten. Da der Parkplatz erst notwendig geworden ist, nachdem die Stadt die Voraussetzungen für die Entwicklung des Kurbetriebes für private Investoren geschaffen hat (Verkauf des ehemaligen Parkplatzes, Stellplatzauslösung ...), sind diese Abweichungen von der DIN 18005 für die Bevorteiligten hinnehmbar. Zudem hat das Interesse der Stadt auch zukünftig geordnete Parkplatzverhältnisse für alle Gäste des Ortes zu schaffen, Vorrang vor der Schutzbedürftigkeit des Sondergebietes zu den Tagzeiten zwischen 8-22 Uhr.

Zudem wird darauf hingewiesen, daß das Sondergebiet durch den vorhandenen Großparkplatz westlich des Gebäudes den eigenen Stellplatz nördlich des Gebäudes und durch die Straße Am Steinwarder - die als Zufahrt für alle Stellplatzanlagen dient - bereits vorbelastet ist.

2.3 Grünflächen

Im Teilgebiet 1 werden als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt: der Strand, die Küstendüne sowie die Freiflächen zwischen Küstendüne und der Straße "Am Steinwarder" als Flächen für Spiel, Sport, Veranstaltungen, Grillplatz und einen Naturerlebnispark.

Im Zuge der beabsichtigten Promenadenneugestaltung wurde ein Konzept entwickelt, das die intensiv genutzten Grünflächen zusammenfasst und als zentrales Angebot den Sondergebieten Strandversorgung zuordnet. Diese Grünflächen werden von den beiden Hauptpromenadenwegen eingefasst. Intensiver Nutzung unterliegen der private Minigolfplatz, der bereits in der 3. Änderung planungsrechtlich gesichert war, ein Bolzplatz, zwei Spielplatzflächen mit Gerätespielangeboten als Ergänzung zum Spielen am Strand, ein Ballspielbereich mit Einrichtungen für Beachvolleyball, eine Sportanlage zum Skaten sowie eine Veranstaltungswiese mit integriertem Grillplatz. Diese ist an zwei Seiten mit Rasenstufen eingefasst, in der nordwestlichen Ecke kann eine transportable Bühne zeitlich begrenzt aufgestellt werden. Die Flächen ohne besondere Zweckbestimmung sind Grünflächen, auf denen ein lichter Kiefernhaun über einer Wiesenfläche entwickelt werden soll. Im östlichen Bereich bleiben die vorhandenen Sanddorngebüsche mit Ausnahme der Flächen, die für eine Wegeneuordnung in Anspruch genommen werden, erhalten.

Der Beginn des Hauptstrandweges an der Straße Steinwarder wird durch eine öffentliche Grünfläche betont, deren Gestaltung im Zusammenhang mit der Herstellung des Verbindungsweges zum Binnensee auf einem städtischen Flurstück südlich der Straße "Am Steinwarder" erfolgen soll. In direkter Zuordnung ist hier die Anordnung der Haltestelle der Stadtbuslinie sowie die Anbindung des neuen öffentlichen Parkplatzes vorgesehen.

Im Teilgebiet 2 wird der heute bereits vorhandene Spielplatz mit dem Wasserbecken festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert. Der in diesem Bereich noch gültige B-Plan Nr. 12 in seiner ursprünglichen Fassung setzt die Fläche als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung fest. Die Festsetzung in der vorliegenden 7. Änderung dient der Eindeutigkeit der Planung.

Zwischen dem vorhandenen "Seepark"-Parkplatz und dem Deich wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportfläche - Surferwiese- festgesetzt. Die Fläche dient zum Vorbereiten der Sportgeräte.

Die öffentlichn Grünfläche nördlich der Straße "Am Steinwarder" ist als Wiesenfläche geplant.

Die öffentliche Grünfläche "extensives Grünland" am Ufer des Binnensees wird aus der 5. Änderung übernommen.

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

Südlich der intensiv genutzten Grünflächen im Teilgebiet 1 werden die öffentlichen Grünflächen teilweise überlagert von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, so wie auch die Flächen der Küstendünen.

Die Küstendüne ist als geschütztes Biotop gem. § 15 a LNatSchG zu sichern. Dazu dient die Festsetzung, alle Maßnahmen, die sie in ihrem Fortbestand gefährden oder den natürlichen Entwicklungsprozess beeinträchtigen zu unterlassen. Im Zuge der Promenadenneugestaltung wird die Anzahl der Strandübergänge reduziert.

Auf der mit A bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine standortgerechte Uferrand- und Strandwallvegetation zu entwickeln, die heute bereits vorhanden ist und durch diese Festsetzung in ihrem Bestand gesichert wird. Es handelt sich hierbei ebenfalls um eine Fläche, die geschütztes Biotop gem. § 15 a LNatSchG ist. Die Festsetzung steht nicht im Widerspruch zum Naturerlebnispark an dem Kleingewässer, der sich vor allem nördlich der Maßnahmenfläche befindet.

Auf der mit B bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Vegetation des Strandwalles als naturnaher Laubwaldbestand zu sichern und zu entwickeln. Es handelt sich hierbei ebenfalls um eine Fläche, die geschütztes Biotop gem. § 15 a LNatSchG ist.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radwege dürfen zur Sicherung des Wasserhaushaltes nur mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau befestigt werden. Hierzu zählen wassergebundenen Deckschichten sowie Pflasterbeläge, die durch ihren Fugenanteil eine hohe Wasserdurchlässigkeit besitzen. Diese Auflagen gelten auch für Parkplatzflächen.

Die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für die Flurstücke 7/99 und 1/4 in der 5. Änderung festgesetzten 7 anzupflanzenden Bäume innerhalb der Grünfläche extensives Grünland im Teilgebiet 2 werden in die 7. Änderung übernommen.

Auf der mit C bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Teilgebiet 2 ist eine standortgerechte Strauchvegetation der Grau- und Braundünen anzupflanzen und zu entwickeln. Die Festsetzung erfolgt als Ausgleichsmaßnahme für die neue Surferwiese, die als Schotterrasenfläche hergerichtet werden soll. Die mit Betonpflaster versiegelte Fläche des alten Aussichtspunktes wird im Zuge der Promenadengestaltung zurückgebaut und entsiegelt.

2.5 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die intensiv genutzten Grünflächen im Teilgebiet 1 werden durch die Festsetzung, an ihren Randflächen einen jeweils 5 m breiten Gehölzstreifen mit Kiefern (*Pinus sylvestris*) zu bepflanzen, in die übrigen mit Kiefern bepflanzten Grünflächen integriert, so dass die gesamten Freiflächen südlich der Düne ein zusammenhängendes Erscheinungsbild erhalten. Für die Grünflächen zwischen dem südlichen Promenadenweg und der Straße "Am Steinwarder" sowie für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird diese Pflanzfestsetzung ausgenommen, um hier Gestaltungsmöglichkeiten in Richtung naturnaher Laubgehölzförderung sowie im Zusammenhang mit dem Verbindungsweg zum Binnensee außerhalb des Plangebietes zu erhalten.

Die festgesetzten Einzelbäume an der Straße "Am Steinwarder" werden aus der 3. Änderung des B-Planes Nr. 12 übernommen.

Im Teilgebiet 2 dienen die Pflanzfestsetzungen zur Abgrenzung des Spielplatzes gegenüber dem Parkplatz sowie zur Trennung des Verbindungsweges für Fußgänger von der Straßenverkehrsfläche zum "Seepark"-Parkplatz.

Weiterhin wird für die Parkplatzfläche nördlich der Straße "Am Steinwarder" im Teilgebiet 2 die Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt, wodurch eine Mindestbegrünung mit Laubbäumen und eine Gliederung durch Pflanzflächen erfolgt.

2.6 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

2.6.1 Landschaftsökologische Situation

2.6.1.1 Boden

Heute sind im Plangebiet 29.623 qm auf dem Steinwarder im Zuge der Promenadenutzung bebaut, versiegelt und durch Schotterflächen oder offenen Boden gekennzeichnet und ohne Vegetation. Zu beachten ist, dass große Teile des Steinwarders durch Aufspülungen sowie reliefverändernde Maßnahmen überprägt sind und die natürlich entstandenen Bodenbereiche weitgehend anthropogen überprägt sind.

Als Böden von besonderer Bedeutung sind die Dünenstandorte, der alte mit Laubwald bestandene Strandwall sowie die feucht geprägten Böden in den Senken östlich und westlich des alten Strandwalls hervorzuheben und zu erhalten.

2.6.1.2 Wasser

Entlang der Ostsee sind Belange des Küstenschutzes zu beachten. Weiterhin ist an den Küstengewässern ein Gewässerschutzstreifen zu beachten. Gemäß § 80 Landeswassergesetz und § 11 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz ist es verboten, in einem Bereich von bis zu 100 m von der Küstenlinie bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern. Ausnahmen können für bauliche Anlagen im notwendigen Umfang zugelassen werden, wenn sie bspw. der wassergebundenen Freizeit- oder Erholungsnutzung dienen (§ 11 Abs. 2 LNatSchG).

Weiterhin befindet sich im Planungsbereich ein oberirdisches Gewässer und unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend ein weiteres.

Das auf den bebauten und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in angrenzende Vegetationsflächen abgeleitet und dort versickert.

2.6.1.3 Klima/Luft

Das Planungsgebiet unterliegt heute keinen klimatischen Belastungen. Für den Bereich Klima sind durch die Planung keine Änderungen zu erwarten.

2.6.1.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Gemäß § 15 a Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) sind bestimmte Biotope unter besonderen Schutz gestellt und dürfen nicht beseitigt, beschädigt, erheblich beeinträchtigt oder in ihrem charakteristischen Zustand verändert werden. Dazu gehören u.a. Brüche, Röhrichtbestände, binsen- und seggenreiche Naßwiesen, Verlandungsbereiche stehender Gewässer, Wattflächen, Salzwiesen, Brackwasserröhrichte, Strandseen, Küstendünen und Strandwälle.

Der Steinwarder in Heiligenhafen gilt mit den Biotopstrukturen Küstendüne und Strandwall als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 15 a LNatSchG und ist in der Biotopkartierung des Landesamtes für Natur und Umwelt als solches verzeichnet. Die Darstellung im Maßstab 1: 25.000 grenzt dabei überbaute und fremdgenutzte Bereiche im zentralen Bereich der Strandpromenade aus.

Eine aktuelle Biotop- und Nutzungstypenkartierung aus dem Jahr 2001 arbeitet die unterschiedlichen Flächennutzungen sowie Vegetationsbestände heraus.

Küstendünen sind durch Windeinwirkung aufgewehte und transportierte Sandaufhäufungen und Sandhügel an Meeresstränden und im küstengeprägten Hinterland der Nord- und Ostsee. Eingeschlossen sind die wechsellassen Dünentäler sowie dauer-

hafte Dünentalgewässer. Auf Küstendünen entwickelt sich eine Abfolge von charakteristischen Vegetationseinheiten von Spülsaumgesellschaften am seewärtigen Dünenfuß über Weißdünenvegetation sowie Graudünen- und Braundünengesellschaften bis zur Ausbildung eines Dünen-Kiefernwaldes.

Auf dem Steinwarder befindet sich parallel zum Sandstrand ein schmaler, bis zu 30 m breiter Dünenstreifen. Neben der Weißdünenvegetation aus Baltischem Strandhafer und Strandroggen tritt kleinflächig mit Stranddistel und Heidekraut Graudünen- bzw. Braundünenvegetation auf. Stellenweise wurden Neu-Anpflanzungen von Strandhafer vorgenommen. Vielfach sind die windabgewandten Seiten der Dünen aber auch bereits mit monotonen Beständen der Kartoffelrose oder Sanddorngebüsch bewachsen, welche auf Anpflanzungen zurückzuführen sind. Die Dünen sind durch zahlreiche Strandzugänge zerschnitten und werden landwärts durch eine befestigte Promenade von den angrenzenden Vegetationsbeständen getrennt.

Strandwälle sind einige Dezimeter bis > 1 m hohe, durch auflaufende Brandung gebildete und wieder veränderliche, langgestreckte Aufschüttungsformen an den Küstenabschnitten mit einem ursprünglich positiven Materialhaushalt (Anlandungsküsten). Je nach angespültem Material treten Geröllbänke oder auch Sandrücken auf. Strandwälle werden, sobald sich die Umlagerungen verlangsamen, von Strandsoden-, Strandmeliden- und Salzmieren-Spülsäumen, selten von Meerkohlfluren besiedelt. Ist viel organisches Material in Sande oder feinere Kiese eingeschlossen, bilden sich Meersenffluren. Auf schlickhaltigem Substrat (besonders an Hakenbildungen) kann sich Queller ansiedeln. Die Sukzession auf hohen und festgelegten Strandwällen verläuft in der Regel über eine Kratzbeerenflur und Schlehen-Weißdorn-Gebüsche zu besonderen Laubwäldern mit Stiel-Eiche und Rot-Buche. Ältere Strandwälle werden überwiegend durch Wald bedeckt, seltener kommen auch Trocken- und Magerrasen sowie Zwergstrauch- und Wacholderheiden vor. Im Zuge der Ausgleichsküstendynamik können mehrere Strandwälle hintereinander liegen. Die Senken zwischen den Strandwällen ("Höftland") gehören mit zum Strandwall. Teilweise sind Steinstrandwälle übersandet und weisen Dünenvegetation auf.

"Ein durch menschlichen Einfluss veränderter Strandwall (Reliefveränderung, künstlicher Befestigung, Nutzung als z.B. Camping- und Lagerplatz oder Überbauung) behält seinen Schutz, wenn flächenhaft eine strandwalltypische Vegetation erhalten ist." (Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein 1998: Die nach § 15a Landesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützten Biotope in S-H, Kartierschlüssel)

Bei dem Steinwarder handelt es sich ursprünglich um einen Strandwall, der nördlich von Heiligenhafen abgelagert wurde. 1954/55 wuchs die Fläche mit dem Graswarder zusammen. In den 60er Jahren wurden Teilbereiche des Steinwarders künstlich mit Sand aus dem südlich gelegenen Binnensee aufgeschüttet und die gesamte Fläche größtenteils mit Sanddorn, Kartoffelrose, Weiden, Kiefern und Pappeln bepflanzt.

Heute folgen landwärts der Promenade auf die Düne gebüschartige Strukturen mit Kartoffelrosen und Sanddorn. Während die mit Kiefern überstandenen Bereiche eine naturraumtypische Entwicklung nachvollziehen, stellen die Pappelanpflanzungen untypische, künstliche Vegetationselemente dar.

Im Zusammenhang mit der Promenade sind bauliche Nutzungen, befestigte Wege, Parkplätze, Spielplätze und Erholungsanlagen (Minigolf, Ponyranch) vorhanden. Die Flächen sind entweder bebaut und versiegelt oder durch offenen Boden (Schotter-, Sandflächen, wassergebundene Wegedecke) und angesäte, intensiv genutzte Rasenflächen gekennzeichnet.

Als gesetzlich geschützte Biotope sind aktuell die Dünen, die Sanddorn- und Kartoffelrosen-Gebüsche (z.T. mit Kieferbewuchs) südlich des unteren Promenadenweges, der Laubwaldbereich auf dem alten Strandwall zwischen den Kleingewässern sowie die Kleingewässer, Röhrichte und Naßwiesen anzusehen. Sie sind als Bereiche mit besonderer Bedeutung einzustufen.

Nicht zu den geschützten Biotopen gehören baulich genutzte Flächen, befestigte Wege, Parkplätze, Spielplätze, Erholungsanlagen (Minigolf, Ponyranch), angelegte Rasenflächen und Gebüschanpflanzungen zwischen den beiden Promenadenwegen sowie Pappelanpflanzungen. Die Vegetationsflächen dieser Kategorie haben eine allgemeine Bedeutung.

2.6.1.5 Landschaftsbild

Die derzeit vorhandene Promenadengestaltung stellt aufgrund des hohen Anteils an versiegelten Flächen und der nicht auf Strand- und Dünenlandschaft bezugnehmenden Materialwahl (Betonverbundstein, Betonplatten) zwar eine Erschließung für das Landschaftserlebnis dar, wirkt jedoch auch stark als Fremdkörper in dem Naturraum. Die abgesehen vom Dünenbewuchs auf Anpflanzungen zurückgehenden Gehölzflächen wirken nur im Bereich der Kiefernbestände naturnah. Die Pappelanpflanzungen entsprechen nicht dem natürlichen Landschaftsbild. Insbesondere die geschlossene Kulisse der Kartoffelrosen- und Sanddorngebüsche engt den wahrnehmbaren Landschaftsraum heute stark ein und schmälert dadurch das Landschaftserlebnis.

Vor allem bei der Begrünung der zahlreichen Parkplatzflächen bestehen Defizite. Die unterschiedlichen Nutzungsangebote im zentralen Bereich der Strandpromenaden haben eine eher zufällige Anordnung, denen eine klare, den Raum gliedernde Wirkung fehlt.

Das Landschaftsbild weist heute durch die einseitige und teilweise wenig naturnahe Auswahl bei den Anpflanzungen Mängel auf.

2.6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

2.6.2.1 Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aufgrund der Planung

Eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch die Planung ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können. Für die Beurteilung ist dabei zu beachten, dass nur Eingriffe auszugleichen sind, die vor der planerischen Entscheidung noch nicht zulässig waren oder erfolgt sind.

Die Planung verursacht folgende Auswirkungen auf die Umwelt im Teilgebiet 1:

Der Vergleich der Planung mit der heute bereits vorliegenden bzw. nach dem geltenden Planungsrecht zulässigen Nutzung zeigt, dass eine zusätzliche Inanspruchnahme von Boden für Bebauung für einen neuen WC-Standort (+ 10 qm) zu erwarten ist - im Gegenzug wird das alte WC-Häuschen abgerissen. Die Verkehrs- und Erschließungsflächen reduzieren sich bei der Planung geringfügig (- 185 qm). Auch der Flächenanteil von mit Schotter bzw. offenem Boden gestalteten intensiv genutzten Grünflächen (Spielplatz, Bolzplatz, Lagerfläche) wird im Zuge der Planung reduziert (- 150 qm).

Das neue Wegesystem der Strandpromenade wird überwiegend im Bereich heute vorhandener Wege angeordnet. Der Rückbau von vorhandenen Wegen in den Abschnitten, wo sie nicht mehr benötigt und neu gestaltet werden führt zur Revitalisierung von Boden. Die Materialwahl (Pflasterklinker und Betonpflaster) ist geeignet, den Fugenananteil im Vergleich zu heute verwendetem Material (Betonplatten, Betonverbundstein) zu erhöhen. Parallel werden auch etwa 530 qm Dünenflächen durch die Schließung von Dünenübergängen und das Zurücksetzen von Promenadenabschnitten neu hergestellt.

Insgesamt stellt die Planung keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar.

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser liegt ebenfalls kein erheblicher Eingriff vor. Es ist vorgesehen, dass die Wegeflächen in die angrenzenden Vegetationsflächen entwässern. Die Niederschläge verbleiben somit im Gebiet und dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten.

Bei den Oberflächengewässern ist keine Veränderung zu erwarten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima ist keine erhebliche oder nachhaltige Veränderung durch die Planung zu erwarten.

Im Zuge der Verlegung von Erschließungswegen und des Neubaus eines WC-Standes gehen durch die Planung in geringem Umfang Flächen mit Vegetation verloren. Gleichzeitig werden an anderer Stelle durch den Rückbau von Wegen und den Abriss des WC-Häuschens Vegetationsflächen wiederhergestellt. Die angestrebte Umwand-

lung von heute vorhandenen Pappelanpflanzungen im Bereich zukünftiger intensiv zu nutzender Grün- und Sportflächen (ca. 5.740 qm) wird einen Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften verursachen. Davon sind Flächen betroffen, die eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften haben.

Die Anpflanzung von Kiefern in einem 5 m breiten Streifen um die Grünflächen der intensiv genutzten Erholungsbereiche (ca. 7.770 qm) trägt zukünftig jedoch zu einer Verbesserung der Lebensraumfunktionen bei. Auch die Schaffung zusätzlicher Dünenflächen (Zuwachs ca. 530 qm) sind als positive Entwicklungen zu bewerten.

Die Veränderungen des Landschaftsbildes durch die Baumaßnahmen, insbesondere der vorübergehende Verlust an Grünsubstanz, stellen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild dar und sind daher als Eingriff zu bewerten. Gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Die Planung strebt eine landschaftsgerechte Wiederherstellung und naturnahe Neugestaltung der Freiflächen an und trifft hierzu Festsetzungen zu Anpflanzungen und zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Dadurch werden die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild vollständig ausgeglichen.

Die Planung verursacht folgende Auswirkungen auf die Umwelt im Teilgebiet 2:

Der Vergleich der Planung mit der heute bereits vorliegenden bzw. nach dem geltenden Planungsrecht zulässigen Nutzung zeigt, dass durch die Verlegung des Wendekreises der Straße "Am Steinwarder" in den Bereich des "Seepark"-Parkplatzes keine neue Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung zu erwarten ist. Die Planung zugunsten einer konsequenten Führung des Fuß- und Radweges zur Promenade führt zu einer Reduzierung der Versiegelung.

Weiterhin wird eine versiegelte Aussichtsfläche an der Promenade entsiegelt und in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgewandelt.

Insgesamt verringert sich der Anteil der versiegelten Flächen von heute 7.620 qm auf 6.830 qm und geht damit um 790 qm zurück. Für das Schutzgut Boden ist daher nicht mit erheblichen Eingriffen zu rechnen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser ist nicht mit erheblichen Eingriffen zu rechnen. Es ist vorgesehen, dass die Wegeflächen in die angrenzenden Vegetationsflächen entwässern. Die Niederschläge verbleiben somit im Gebiet und dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima ist keine erhebliche oder nachhaltige Veränderung durch die Planung zu erwarten.

Im Zuge der Verlegung des Wendekreises werden nur bereits versiegelte Parkplatzflächen in Anspruch genommen. Bei der Anlage der Surferwiese werden heute bereits vorhandene Rasenflächen umgewandelt, stellenweise aber auch versiegelte Bereiche entsiegelt und als Schotterrasen angelegt. Insgesamt gehen geringe Flächenanteile mit einer allgemeinen Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften verloren. Bei der Surferwiese bleiben geringe Funktionen für das Schutzgut erhalten.

Im Zuge der Herstellung einer standortgerechten Strauchvegetation der Grau- und Braundüne auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Teilgebiet 2 erstmals höherwertige Biotopstrukturen geschaffen als heute vorhanden sind.

Weiterhin sieht die Planung Anpflanzungen auf Verkehrsgrünflächen und im Randbereich des Kinderspielplatzes vor.

Die Parkplatzfläche südlich der Straße "Am Steinwarder" sowie die zugehörigen Anpflanzungen sind aus der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 übernommen und stellen keine zusätzlichen Eingriffe dar.

Der Flächenanteil intensiv nutzbarer Grünflächen (Spielplatz, Rasenflächen) bleibt in etwa gleich (Bestand ca. 3.500 qm / Planung ca. 3.240 qm). Die mit Strauchanpflanzungen gestalteten Flächen steigen von heute ca. 2.000 qm auf ca. 3.050 qm, darunter etwa 1.100 qm neu zu entwickelnde Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Insgesamt ist für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften nicht mit erheblichen Eingriffen zu rechnen.

Die Veränderungen des Landschaftsbildes durch die Baumaßnahmen stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild dar. Die Neugestaltung variiert lediglich die heute vorhandenen Landschaftsstrukturen. Die Neugliederung der Erschließung zugunsten der Fußgänger und Radfahrer ist positiv für das Landschaftserleben zu bewerten.

2.6.2.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen im Teilgebiet 1 vorgesehen:

- Die Planung verzichtet, abgesehen von der Änderung des WC-Standortes, auf Neubebauung im Plangebiet. Dadurch werden Eingriffe in den Boden und in Vegetationsbestände vermieden.

- Das neue Wegekonzept bleibt überwiegend auf den Trassen der bisherigen Promenadenwege. Dadurch wird der Anteil der Neuversiegelung minimiert.
- Die Materialwahl (Verwendung von Pflasterklinker oder Betonpflaster) trägt zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen bei, weil dadurch eine höhere Wasser- und Luftdurchlässigkeit gewährleistet wird.
- Die vorgesehene Versickerung von dem auf Dachflächen oder Wegen anfallenden Regenwasser in angrenzenden Vegetationsflächen minimiert die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts.
- Eingriffe in die Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wie die geschützten Biotope Küstendüne und Strandwall werden weitgehend vermieden. Sie beschränken sich auf die Herstellung weniger Wegetrassen, denen ein Rückbau an anderer Stelle gegenübersteht.

Folgende Maßnahmen tragen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft im Teilgebiet 2 bei:

- Die Planung vermeidet Eingriffe in den Boden und in Vegetationsbestände weitestgehend, indem die Neugestaltung vorwiegend auf heute bereits versiegelte Flächen zurückgreift. Die zusätzliche Inanspruchnahme wird minimiert und auf Vegetationsflächen mit allgemeiner Bedeutung beschränkt.
- Gleichzeitig werden vorhandene versiegelte Flächen entsiegelt und für die Naturhaushaltsfunktionen reaktiviert.
- Die Materialwahl (Verwendung von Pflasterklinker oder Betonpflaster) trägt zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen bei, weil dadurch eine höhere Wasser- und Luftdurchlässigkeit gewährleistet wird.
- Die vorgesehene Versickerung von dem auf Wegen anfallenden Regenwasser in angrenzenden Vegetationsflächen minimiert die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts.
- Die Surferwiese wird als Schotterrasenfläche ausgebildet. Der Bereich erfährt dadurch nur einen geringfügigen Wertverlust im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften im Vergleich zu den heute vorhandenen Rasenflächen.

- Die Entsiegelung von Oberflächenbefestigungen sowie die Entwicklung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft tragen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen bei.

2.6.2.3 Ausgleichsmaßnahmen

Nach der Analyse der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter verbleiben Im Teilgebiet 1 unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen noch Eingriffe in die Schutzgüter "Arten und Lebensgemeinschaften" sowie "Landschaftsbild", für die weitergehende Ausgleichsmaßnahmen bereitzustellen sind.

- Zum Ausgleich der Eingriffe, die durch die Fällung und Umwandlung der Pappelbestände (ca. 5.740 qm) für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften entstehen, sind Kiefern-Anpflanzungen im Randbereich der öffentlichen Grünflächen (ca. 7.770 qm) vorgesehen.

Weiterhin entstehen im Zuge der Planung neue Dünenflächen (ca. 530 qm) durch den Rückbau von Promenadenflächen und den Abriss des WC-Häuschens im Randbereich der Dünen. Andere Bereiche, in denen die vorhandenen Wege zurückgebaut werden, werden ebenfalls als Vegetationsflächen wiederhergestellt und gleichen damit den Verlust von Vegetationsstandorten aus.

Gemäß dem Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 über das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, ist als Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen beim Verlust oder der Beeinträchtigung von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz - in diesem Fall der Pappelbestand - die Aufwertung und Entwicklung einer Fläche zu einem naturbetonten Biotoptyp im Verhältnis 1 : 0,5 anzustreben. Wenn bereits höherwertige Flächen entwickelt werden, ist die Verhältniszahl zu erhöhen.

Die Kiefern-Anpflanzungen im Randbereich der öffentlichen Grünflächen und der Zugewinn an Dünenflächen gleichen den Eingriff in den Pappelbestand im Verhältnis 1 : 1,4 aus. Dieser Kompensationsumfang ist ausreichend. Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kann durch diese Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Weiterhin legt der Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Die vorhandenen Vegetationsbestände im Bereich der geschützten Biotope an dem Kleingewässer und auf dem alten Strandwall sind teilweise degradiert oder

unvollständig ausgeprägt. Pflegemaßnahmen sind geeignet, die dortigen Biotopfunktionen zu verbessern. Die dazu im Bebauungsplan genannten Maßnahmen A und B tragen zur Aufwertung der Lebensraumfunktionen bei.

Diese vorgenannten Maßnahmenflächen (A und B) übernehmen keine Ausgleichsfunktion für durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriffe.

- Zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild strebt die Planung eine landschaftsgerechte Wiederherstellung und naturnahe Neugestaltung der Freiflächen an. Hierzu werden Festsetzungen zu Anpflanzungen von Kiefern im Randbereich der öffentlichen Grünflächen getroffen. Die Maßnahmen sind geeignet, vorhandene Landschaftsbildstörungen zu beseitigen und eine landschaftsgerechte Neugestaltung bzw. Wiederherstellung des Landschaftsbildes zu bewirken.

Damit werden die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild vollständig ausgeglichen.

Im Teilgebiet 2 verbleiben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe, für die weitergehende Ausgleichsmaßnahmen bereitzustellen wären.

2.6.2.4 Abschließende Beurteilung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft können vollständig innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden.

Die Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen werden insbesondere durch folgende zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt:

- Festsetzung der öffentlichen und privaten Grünflächen
- Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Nr. 5.1, 5.4, 5.6)
- Festsetzung zu Anpflanzungen (Nr. 6.1 - 6.4)
- Maß der baulichen Nutzung und Baukörperausweisung mittels Baugrenzen
- Festsetzung der Geh- und Radwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Festsetzung zum Ausschluss von Stellplätzen und Garagen in den Sondergebieten Strandversorgung

Südlich des Parkplatzes wurde bereits in der 5. Änderung ein 10 m breiter Streifen parallel des Binnensees als Grünfläche - Extensiv-Grünland gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt, statt - wie im ursprünglichen Bebauungsplan als "Minigolf". Es soll eine Blumenwiese entstehen, die für einheimische Magerrasenpflanzen vorgesehen ist. Diese ist einmal im Jahr zu mähen. Die Mahd sollte nicht vor Mitte Juni erfolgen, das Mähgut sollte abtransportiert werden. Pflegeeingriffe durch Mahd und Bodenverbesserung sind zulässig.

Weiterhin ist das festgesetzte Verkehrsgrün als Grünfläche mit einer Bepflanzung mit standortgerechten pflegearmen Gehölzen anzulegen und entsprechend zu pflegen. Zur Aufwertung des Ortsbildes ist die Ein- und Durchgrünung des Parkplatzes von hoher Bedeutung. Dazu sind - gemäß den Vorgaben der Planzeichnung - standortgerechte einheimische Bäume zu pflanzen.

Die Ausgleichsmaßnahmen für die Neuanlage des Parkplatzes, die mit der 5. Änderung ermöglicht wurde, sind im nördlichen Bereich der 5. Änderung flächenmäßig festgesetzt. Die Maßnahmen wurden durch die Stadt umgesetzt, so dass die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Zusammenhang mit der Parkplatzplanung in dieser 7. Änderung nicht mehr aufgegriffen wird. Die 5. Änderung behält für den nördlichen Bereich auch nach dem Satzungsbeschluss der 7. Änderung ihre Gültigkeit, so sind die Ausgleichsmaßnahmen auch weiterhin planungsrechtlich gesichert.

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen

Begründung

Die folgenden Bilanzen fassen den Flächenvergleich zwischen Bestand und Planung abschließend zusammen:

Teilgebiet 1:

Flächennutzung	Bestand	Planung
Sondergebiete	4.315 qm	4.315 qm
Bebauung auf Sondergebiet (zuläss. GR gemäß BP)	2.050 qm	2.050 qm
Grundstücksfreifläche; versiegelt und begrünt	2.265 qm	2.265 qm
Verkehrsflächen, Wege	11.185 qm	11.000 qm
Grünflächen	57.555 qm	57.210 qm
davon Bebauung auf Grünflächen	483 qm	493 qm
davon intensiv genutzte Grünflächen: Spielplatz, Bolzplatz, Lagerfläche (Schotter / Sand / offener Boden)	6.020 qm	5.870 qm
davon extensiv genutzte Grünflächen: Rasen / Wiese / Gehölze	31.092 qm	30.887 qm
davon alter Strandwall mit Laubwald	14.110 qm	14.110 qm
davon Ufergebüsch / Röhricht	5.850 qm	5.850 qm
Dünen	10.180 qm	10.710 qm
Strand	21.290 qm	21.290 qm
Gewässer	25.580 qm	25.580 qm
Gesamtfläche	130.105 qm	130.105 qm

Teilgebiet 2:

Flächennutzung	Bestand	Planung
Versiegelte Erschließungsflächen	7.620 qm	6.830 qm
intensiv nutzbare Grünflächen: Spielplatz, Rasen	3.500 qm	3.240 qm
extensiv genutzte Grünflächen: Gehölzanpflanzungen	2.000 qm	3.050 qm
Gesamtfläche	13.120 qm	13.120 qm

2.7 Flächen für Aufschüttungen

Für das Teilgebiet 2 wurde in der 5. Änderung aus dem Ursprungsplan nur die Signatur der Fläche für Aufschüttungen übernommen und die Kennzeichnung als Überschwemmungsgebiet. Alle textlichen Festsetzungen trafen nicht auf die beiden Bereiche zu und sind daher nicht anwendbar.

Zur Absicherung einer Feuerwehrumfahrt für das Flurstück 7/78 ist auf dem Flurstück 7/9 ein Fahrrecht festgesetzt.

Diese Festsetzungen werden in der 7. Änderung übernommen.

3. Ver- und Entsorgung

Im Bereich der Bauflächen sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Sie unterstehen einem Bestandsschutz. Bedingt durch die kleinen Grundstücksgößen liegt es im Interesse der Stadt, dass die Leitungen langfristig in die öffentlichen Flächen umverlegt werden. Daher werden keine Leitungsrechte festgesetzt.

Die zu bepflanzenden Flächen innerhalb des Plangebietes sind in öffentlicher Hand. Die Festsetzung von detaillierten Leitungsrechten ist daher nicht erforderlich. Bei der Bepflanzung der Flächen wird auf die Leitungstrassen Rücksicht genommen. Umverlegungen von Leitungen sind nicht beabsichtigt.

Im Teilgebiet 1 wird am westlichen Plangebietsrand ein Standort für einen Abfallcontainer festgesetzt. Dieser Container dient zur Sammlung des auf dem Strand und in den öffentlichen Grünanlagen anfallenden Abfalls. Er wird zur Anlieferung von Fahrzeugen des Bauhofes angefahren, die Entsorgung erfolgt durch den Zweckverband oder die von ihm beauftragten Unternehmen.

3.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig AG. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache mit der Stadt unter Berücksichtigung der geplanten Anpflanzung zur Verfügung zu stellen.

3.2 Wasserver- und Wasserentsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen.

Das Oberflächenwasser im Teilgebiet 1 ist, soweit es nicht direkt versickert werden kann, dem Vorfluter Ostsee zuzuleiten. Dort ist es gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) mechanisch vorzuklären, bevor es dem Vorfluter zugeleitet werden kann. Alle erforderlichen Maßnahmen sind durch den Erschließungsträger einzuleiten und durchzuführen.

Im Teilgebiet 2 ist durch die geplante Nutzung keine Verunreinigung des anfallenden Oberflächenwassers zu erwarten. Daher steht einer Versickerung vor Ort - soweit es möglich ist - nichts entgegen. Dieser Prozess ist durch die Anlage entsprechender Versickerungssysteme innerhalb des Geländes zu begünstigen.

Fließt jedoch das Oberflächenwasser vom Parkplatz in den Binnensee, so ist ein Ölabscheider zwischenschalten.

Im übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist der zentralen Kläranlage des Zweckverbandes Ostholstein zuzuführen.

3.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Die Befahrbarkeit der Erschließungswege mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug ist gemäß EA '85 gewährleistet. Wendemöglichkeiten wurden berücksichtigt und sind ausreichend.

3.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist dem Zweckverband Ostholstein zu übertragen.

3.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz im Plangebiet wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Heiligenhafen" gewährleistet. Die Baugebiete sind mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein auszustatten. Gemäß dem aktuellen Erlass des MDI zur Löschwasserversorgung vom 24.08.1999 ist ein Löschwasserbedarf von 48 cbm Löschwasser pro Srunde für einen Zeitraum von 2 h abzusichern. Der

Löschwasserbedarf wird im Brandfall durch Entnahme von Wasser aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt.

4. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Flächen sind im Eigentum der Stadt.

5. Kosten

Die Kosten für die Herstellung der Grünflächen, der Verkehrsflächen und die Ausgleichsmaßnahmen trägt die Stadt. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Umgestaltung der Strandpromenade. Überschlägig entstehen Kosten in Höhe von ca. 2.450.000,00 DM für die Erschließungsmaßnahmen und etwa 300.000,00 DM für die Ausgleichsmaßnahmen.

6. Hinweise

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, wie z. B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraßen erstrecken, ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WAStrG) vom 02.04.1968 (BGBL, II S. 173) erforderlich.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes vom 02.04.1968 (BGBL, II S. 173) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslung mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit monochromatisch-gelben Natriumdampflampen direkt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind daher von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme dem Wasser- und Schiffsahrtsamt Lübeck vorzulegen.

Neben der genannten erforderlichen Genehmigung durch das Wasser- und Schiffsahrtsamt ist eine Genehmigung der Küstenschutzbehörde nach § 77 Landeswassergesetz einzuholen.

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen
Begründung

7. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Heiligenhafen am
....04.12.2001 ... gebilligt.

Heiligenhafen, 11. Februar 2002


(Anders)
- Bürgermeister -