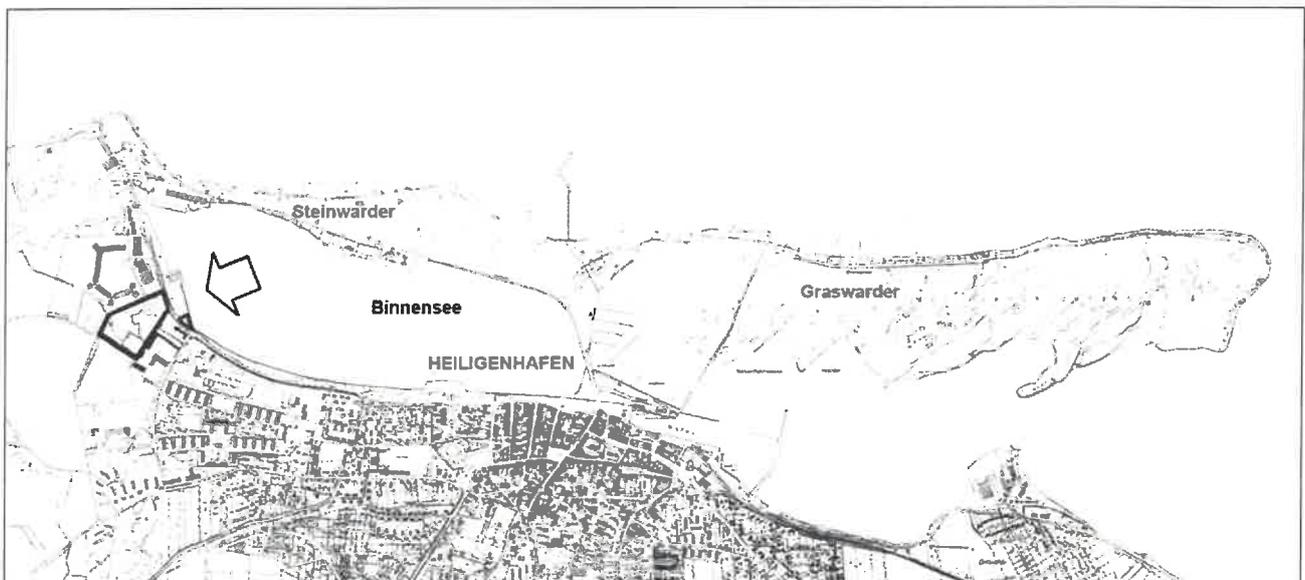




17.03.2016

Stadt Heiligenhafen Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung u. Erweiterung „Nordweide“ hier: Reisemobilstellplatz 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)
- Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)
- Erneute Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(2) BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10(1) BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10(3) BauGB)



Stadt Heiligenhafen
Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung
„Nordweide“ hier: Reisemobilstellplatz
Begründung

Auftraggeber
HVB
Heiligenhafener Verkehrsbetriebe
Am Jachthafen 4a
23774 Heiligenhafen

17.03.2016
Satzungsbeschluss

Planverfasser
SWUP GmbH
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation
Harksheider Weg 115 C
25451 Quickborn

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

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



Inhaltsverzeichnis

0.	Präambel - Rechtsgrundlagen	1
1.	Planungsgegenstand	2
1.1	Planungsanlass und Planungserfordernis	2
1.2	Umweltprüfung	3
1.3	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	3
1.4	Ausgangssituation und Biotopkartierung	4
1.5	Eigentumsverhältnisse	6
1.6	Bestehendes Planungsrecht	6
1.6.1	Flächennutzungsplan	6
1.6.2	Rechtskräftige Bebauungspläne	7
1.7	Fachliche Vorgaben	10
1.7.1	Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000	10
1.7.2	Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 21 Landesnaturschutzgesetz	10
1.7.3	Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz	11
1.7.4	Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen	13
1.7.5	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Gebiet mit potentiell signifikantem Hochwasser-Risiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser	13
1.7.6	Bodenschutz	14
2.	Planinhalt und Abwägung	15
2.1	Planungsziele	15
2.2	Städtebauliches Konzept	15
2.3	Planinhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans	19
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	19
2.3.2	Höhe der baulichen Anlagen, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	20
2.3.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Standplätze	21
2.3.4	Verkehrerschließung	21
2.3.5	Ver- und Entsorgung	22
2.3.6	Grünflächen	24
2.3.7	Wasserflächen	24

2.3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	25
2.3.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen.....	27
2.3.10	Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	30
2.3.11	Fortgeltung früherer Festsetzungen	31
2.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	31
2.5	Kennzeichnung	32
2.6	Nachrichtliche Übernahmen.....	32
2.7	Hinweise	33
3.	Umweltbericht	36
3.1	Einleitung	36
3.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	36
3.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	36
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	38
3.2.1	Umweltauswirkungen der Planung	38
3.2.2	Tabellarische Darstellung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung	39
3.2.3	Wechselwirkungen	47
3.3	Eingriffsregelung.....	47
3.3.1	Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aufgrund der Planung.....	47
3.3.2	Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	51
3.3.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	54
3.3.4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	55
3.3.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	60
3.4	Zusätzliche Angaben	62
3.4.1	Technische Verfahren	62
3.4.2	Hinweise zu Schwierigkeiten	63
3.4.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	63



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Begründung

17.03.2016

4.	Verfahren	64
4.1	Förmliches Verfahren.....	64
4.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung	65
4.3	Entwurfsplanung	65
4.4	Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung	66
4.5	Änderungen und Anpassungen zum erneuten Entwurf	66
4.6	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	68
4.7	Fassung zum Satzungsbeschluss	68
5.	Durchführung des Bebauungsplans	69
6.	Flächenbilanz.....	69
7.	Beschluss über die Begründung	70
8.	Literatur- und Quellenverzeichnis.....	71
9.	Anlagen.....	73

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geltungsbereich	4
Abb. 2: Ausschnitt der wirksamen Änderung des FNP	6
Abb. 3: Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12	7
Abb. 4: Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60	8
Abb. 5: Bestandsplan Biotop und Kennzeichnung der gesetzlich geschützten Biotop.....	11
Abb. 6: Entwurf Reisemobilstellplatz.....	18
Abb. 7: Öffentliche Erschließungsstraße mit 6,00 m Fahrbahn und Gehweg.....	22

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächenbilanz BESTAND gemäß der Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 12 und Nr. 60	48
Tab. 2: Flächenbilanz PLANUNG gemäß der Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60	49
Tab. 3: Gegenüberstellung Bestand – Planung (zulässige Bebaubarkeit)	50

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Löschwassernachweis.....	73
Anlage 2: Gestattungsvertrag	75
Anlage 3: Artenschutzrechtliche Bewertung	81



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Begründung

17.03.2016

**Begründung
zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 60 der Stadt
Heiligenhafen für den Bereich „Nordweide“, hier: Reisemobilstellplatz**

0. Präambel - Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Nordweide“, hier: Reisemobilstellplatz, 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).

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6).

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 (GVOBl. S. 301).

Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (Landeswassergesetz – LWG) vom 11.02.2008 (GVOBl. Schl.-Hol., S. 91)

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2012 (GVOBl. Schl.-H. S. 371, 375).

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. Diese Teilfläche wird im Augenblick im Bebauungsplan Nr. 12 geregelt und ist dort als öffentliche Parkplatzfläche ausgewiesen.

Die bisher in den Bebauungsplänen Nr. 60 und Nr. 12 festgelegten Nutzungsarten widersprechen der angestrebten Nutzung als Reisemobilstellplatz. Es ist daher eine 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 für diese Flächen erforderlich. Durch die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 wird auch die Teilfläche am Binnensee (ursprünglich geregelt im B-Plan Nr. 12) in diesem Planverfahren geändert.

Für die beabsichtigte Planung ist im Parallelverfahren die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen am 25.06.2014 beschlossen.

Mit der Ausarbeitung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 und der Begründung ist SWUP GmbH, Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation in Quickborn beauftragt.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Begründung

17.03.2016

1.2 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan 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 Bebauungsplans zu berücksichtigen und Teil der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB, die der Begründung in der Endfassung beigefügt wird.

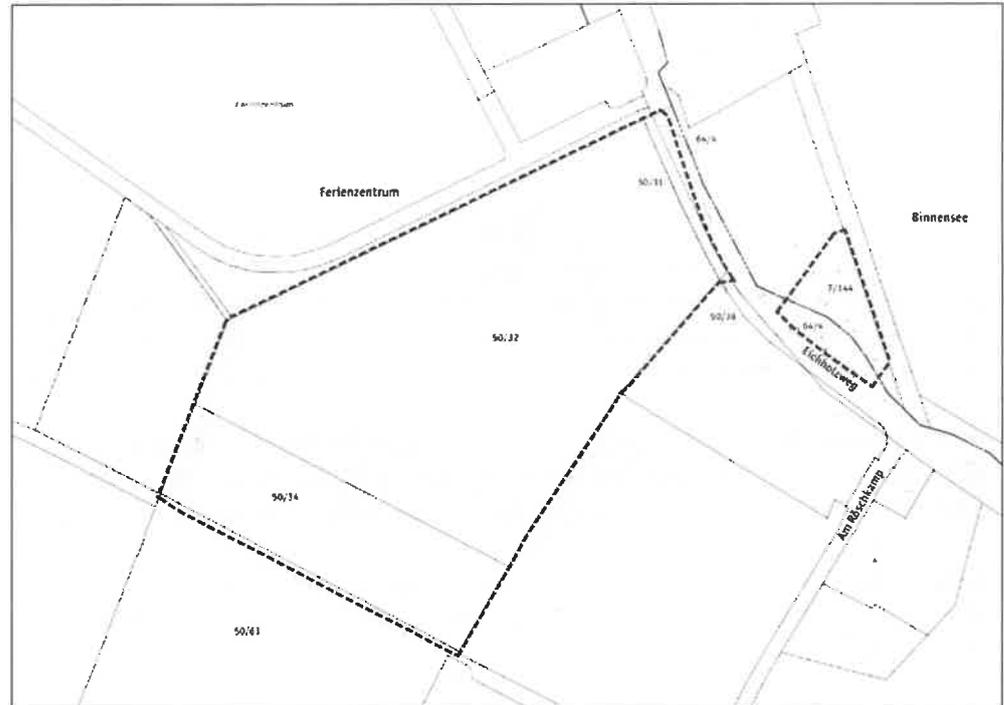
Die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, sind von der Gemeinde nach § 4c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Die gewählte 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 Festsetzungen oder anderen Regelungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Heiligenhafen am Südwestrand des Binnen-sees. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 60 für das Gebiet „Nordweide“ hier: Reisemobilstellplatz wird für die nachfolgend abgebildete Fläche aufgestellt.

Abbildung 1: Geltungsbereich



Das Gebiet umfasst eine dreieckige Teilfläche nordöstlich des Eichholzweges an der Binnenseepromenade sowie die durch die Stadt erworbene Grundstücksfläche der sogenannten Nordweide südwestlich des Eichholzweges. Der Änderungsbereich wurde nach der ersten Offenlage um die geplante Zufahrt zum Sondergebiet SO „Hotelapartments“, die vorhandene Röhrichtfläche bis zum Graben und das verbleibende Baugrundstück SO „Hotelapartments“ erweitert, um angeschnittene Festsetzungen zu vervollständigen oder sinnvoll anzupassen, das vorhandene Röhrichtbiotop als öffentliche Grünfläche zu schützen bzw. auch Grundstücksausnutzungswerte an die verkleinerte Grundstücksgröße beim SO „Hotelapartments“ anpassen zu können.

Der Geltungsbereich umfasst zusammen eine Fläche von ca. 4,07 ha.

Es handelt sich um die Flurstücke 50/31, 50/32, 50/34 sowie Teilflächen der Flurstücke 50/36, 50/63 und 64/4 der Gemarkung Heiligenhafen, Flur 2, sowie um eine Teilfläche des Flurstücks 7/144 der Gemarkung Heiligenhafen, Flur 12.

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.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Begründung

17.03.2016

Im Rahmen einer Biotopkartierung durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN DR. NORBERT BRIELMANN (2014; vgl. Anlage 3) wurden für den Untersuchungsbereich insgesamt 19 Einzelbiotope ermittelt und 17 Biotoptypen zugeordnet. 5 Biotope unterliegen einem gesetzlichen Schutz (Nr. 1 Eutrophes Kleingewässer, Nr. 4 Feldhecke mit nicht heimischen Gehölzen, Nr. 16 Typische Feldhecke, Nr. 17 Schilf-, Rohrkolben-, Teichsimsen-Röhricht, Nr. 18 Baumhecke) (vgl. Kap. 1.7.2). Die Lage der Heckenbiotope Nr. 16 und Nr. 18 an der östlichen Grundstücksgrenze wurde noch einmal durch eine Nachvermessung überprüft und festgestellt, dass diese Biotope außerhalb des Plangebietes auf den östlichen Nachbargrundstücken liegen. Die Kartendarstellung der Biotopkartierung ist insofern fehlerhaft.

Im nördlichen 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. Im Bestand sind ca. 115 m² im Bereich des ehemaligen Klärbeckens versiegelt. Es ist erkennbar, dass der Abwasserablauf früher in die westlich anschließende Senke mit Röhricht und Ried erfolgte. Der Bereich der ehemaligen Kläranlage ist durch ein Pappelgehölz mit einer Größe von ca. 3.200 m² gekennzeichnet (Biotop Nr. 8).

Planungsrechtlich sind auf der Nordweide die durch den rechtskräftigen B-Plan Nr. 60 festgesetzten Nutzungen zulässig, die bislang jedoch nicht realisiert wurden (vgl. Kap. 1.6.2). Die vorhandene Röhricht-Ried-Fläche (Biotop Nr. 17) ist dabei als private Grünfläche und Biotopfläche festgesetzt, zu erhalten und zu schützen.

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 (vgl. ebenfalls Kap 1.6.2), welches der vorhandenen Nutzung entspricht.

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 wasser-durchlässigen 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 Grundwas-

serstände schwanken zwischen 0,4 m und 2,2 m unter dem jeweiligen Ansatzpunkt. Damit liegen die (nicht ausgepegelten) Wasserstände zwischen etwa +0,59 m NHN und +2,95 m NHN.

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

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

1.5 Eigentumsverhältnisse

Die Nordweide befindet sich im Eigentum der Stadt Heiligenhafen. Die Fläche am Binnensee befindet sich im Eigentum der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe (HVB).

1.6 Bestehendes Planungsrecht

1.6.1 Flächennutzungsplan

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





Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Begründung

17.03.2016

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

- Sondergebiet Campingplatz für Wohnmobile

erfolgt.

1.6.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Planungsbereich liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 12 und Nr. 60 vor.

Abbildung 3: Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12



Der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 12 setzt für den zu ändernden Planbereich Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ fest. Die Fläche darf danach vollständig befestigt werden und ist dies auch.

Abbildung 4: Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60



Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 60 trifft für den zu ändernden Teilbereich der Nordweide folgende Festsetzungen:

Sondergebiet Hotel

Grundstücksfläche:	ca. 4.980 m ²
GRZ einschl. Nebenanlagen	0,75
zulässige Überdeckung durch bauliche Anlagen:	3.735 m ²
GFZ	1,5
Vollgeschosse	I und IV
Oberkante Terrain	+2,90 bis +3,20 m üNN
Oberkante EG	+3,25 m üNN
Traufhöhe	9,00 m über OKEG
Fläche für Anpflanzungen:	65 m ²
Fläche mit Pflanzbindungen:	0 m ²



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Begründung

17.03.2016

Sondergebiet Kurmitteleinrichtungen

Grundstücksfläche:	ca. 2.310 m ²
GRZ einschl. Nebenanlagen	0,65
zulässige Überdeckung durch bauliche Anlagen:	1.500 m ²
GFZ	0,8
Vollgeschosse	II
Oberkante Terrain	+2,00 bis +3,20 m üNN
Oberkante EG	+3,25 m üNN
Fläche für Anpflanzungen:	0 m ²
Fläche mit Pflanzbindungen:	0 m ²

Sondergebiet Hotelapartments¹

Grundstücksfläche:	ca. 23.260 m ²
GRZ einschl. Nebenanlagen	0,35
zulässige Überdeckung durch bauliche Anlagen:	8.140 m ²
GFZ	0,5
Vollgeschosse	II bis IV
Oberkante Terrain	+2,90 bis +3,50 m üNN
Oberkante EG	+3,25 bis 4,20 m üNN
Traufhöhe	9,00 m über OKEG
Fläche für Anpflanzungen:	ca. 4.960 m ²
Fläche für Anpflanzung von Knicks:	ca. 305 m ²
Fläche mit Pflanzbindungen:	ca. 600 m ²

Gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans ergibt sich für den Bereich Nordweide eine zulässige Überdeckung der Baugrundstücksflächen durch bauliche Anlagen in Summe von 13.378 m² sowie die Veränderung des derzeit bestehenden Geländeneiveaus durch Aufschüttungen und Abgrabungen. Die Bebauung darf bis zu IV Vollgeschosse haben.

Der B-Plan trifft weiterhin Festlegungen zur Ableitung des Regenwassers über Regenrückhaltebecken in das angrenzende Röhricht, zum Ausschluss von Drainagen und zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen, insbesondere zu Anpflanzungen von Bäumen.

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 60 wird **für das gesamte Plangebiet** nach Gegenrechnung interner Anpflanzungsflächen ein verbleibendes Ausgleichsdefizit bilanziert, für das externe Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden sollen. Vorgeschlagen werden entweder a) der Erwerb des Flurstückes 7/1 der Flur 2, dessen Einzäunung und unbeeinträchtigte Entwicklung oder b) die Renaturierung

¹ Hinweis: Beim Sondergebiet SO Hotelapartments kommt es zu Abweichungen gegenüber der ursprünglichen Berechnung der GRZ/GFZ, die folgende Zahlen auswies:

Grundstücksfläche:	ca. 30.522 m ²
geplante Überdeckung durch bauliche Anlagen:	ca. 9.986 m ²

Der Fehler liegt vermutlich im fehlenden Abzug der Röhricht-Biotopfläche von der Baugrundstücksfläche. Das Biotop wurde im Laufe des Verfahrens aufgrund von Auflagen als private Grünfläche ausgewiesen und zählte damit nicht mehr zum Baugrundstück.

eines ca. 400 m langen Uferabschnittes am Binnensee-Nordufer. Eine Realisierung der externen Maßnahmen ist bislang nicht erfolgt.

1.7 Fachliche Vorgaben

1.7.1 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 verbindlichen Bauleitplanverfahrens kann daher entfallen.

1.7.2 Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 21 Landesnaturschutzgesetz

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 werden als gesetzlich geschützte Biotop und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die vorhandenen Röhricht- und Binsenflächen ausgewiesen. Eine offene Wasserfläche am Rand des Röhrichts, wurde damals nicht auskartiert.

Die Überprüfung der Biotopstrukturen durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN DR. NORBERT BRIELMANN (2014) hat im Untersuchungsgebiet bzw. an dessen Rand 5 nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotop identifiziert (vgl. Abb. 5 bzw. Anlage 3):

- Nr. 1 Eutrophes Kleingewässer,
- Nr. 4 Feldhecke mit nicht heimischen Gehölzen,
- Nr. 16 Typische Feldhecke,
- Nr. 17 Schilf-, Rohrkolben-, Teichsimen-Röhricht,
- Nr. 18 Baumhecke.

Die Lage der Heckenbiotop Nr. 16 und Nr. 18 an der östlichen Grundstücksgrenze wurde noch einmal durch eine Nachvermessung überprüft und festgestellt, dass diese Biotop außerhalb des Plangebietes auf den östlichen Nachbargrundstücken liegen. Die Kartendarstellung der Biotopkartierung ist insofern fehlerhaft.

Die aktuell festgestellten gesetzlich geschützten Biotop werden in Ihren Abgrenzungen in der Planung berücksichtigt und nicht durch bauliche Anlagen überplant. Das Röhricht-Ried-Kleingewässer-Biotop wird in seiner aktuellen Abgrenzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen und damit gesichert.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Begründung

17.03.2016

Abbildung 5: Bestandsplan Biotope und Kennzeichnung der gesetzlich geschützten Biotope (rote Umrandung) (nach BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN DR. NORBERT BRIELMANN (2014))



1.7.3 Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Den besonderen Artenschutz regelt § 44 BNatSchG. Die Vorschriften gelten unmittelbar, d.h. es besteht keine Abweigungsmöglichkeit. Die Vorschriften sind striktes Recht und als solches abwägungsfest.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Verbote (Zugriffsverbote) maßgeblich zu beachten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei der Bearbeitung der artenschutzrechtlichen Bewertung der Planung ist zu beachten, dass gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Nr. 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, die Zugriffsverbote nur für die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten gelten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor.

Da eine entsprechende Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 derzeit noch aussteht, hat es sich in der Genehmigungspraxis durchgesetzt, dass eine fachliche Prüfung der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG für folgende Gruppen zu erfolgen hat:

- Arten des-Anhangs IV der FFH-RL,
- europäische Vogelarten.

Zu beachten ist weiterhin, dass nach § 44 Abs. 5 BNatSchG für entsprechende Eingriffe und Vorhaben kein Verstoß gegen einzelne Zugriffsverbote vorliegt, wenn

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Arten des Anhangs IV der FFH-RL oder europäische Vogelarten zwar betroffen sind, die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aber im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt sowie
- das Fangen, Verletzen oder Töten (Zugriffsverbot Nr. 1) bei der oben genannten Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten unvermeidbar ist und gleichzeitig die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätte erhalten bleibt.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Bewertung der Planung durchgeführt (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN DR. NORBERT BRIELMANN, 2014). Die Ergebnisse sind detailliert Anlage 3 zu entnehmen und werden im Kapitel 3. Umweltbericht zusammengefasst wiedergegeben.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Begründung

17.03.2016

1.7.4 Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen

Die Stadt Heiligenhafen besitzt eine städtische Baumschutzsatzung (Satzung vom 06. August 1992, zuletzt geändert am 11. Juni 2011). Danach sind alle Bäume mit Ausnahme von Obstbäumen, Pappeln, Weiden und Nadelbäumen innerhalb des in der Satzung definierten Geltungsbereiches mit einem Stammumfang von 65 cm und mehr in 1 m Höhe geschützt.

Für das Beseitigen geschützter Bäume ist normalerweise im Bauantragsverfahren ein Ausgleich durch Ersatzbaumpflanzungen der Mindestpflanzqualität 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu berücksichtigen. Die Anzahl ist abhängig vom Stammumfang des zu entfernenden Baumes.

Nur ein geringer Teil des vorhandenen Baumbestandes im Plangebiet fällt unter diese Regelung, da es sich bei einem Großteil der Bäume um Pappeln und Obstbäume handelt.

Da im Zuge der Überplanung, teilweise auch durch die Geländemodellierung, zahlreiche Einzelbäume beseitigt werden müssen, erfolgt der Ausgleich dieses Eingriffs abschließend auf der Basis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und Festsetzung eines gebietsinternen Ausgleichs in Form von Neuanpflanzungen von Bäumen im Plangebiet. Ersatzpflanzungen im Rahmen des Baumfällantrages entfallen, weil dies ansonsten einem Doppel-Ausgleich gleichkäme.

1.7.5 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 sind alle Flächen unterhalb von +3,00 m des Plangebietes, also fast der gesamte Geltungsbereich mit Ausnahme der höheren Aufschüttungsflächen auf der Nordweide.

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

Durch die geplanten Höhenlagen des Reisemobilstellplatzes auf der Nordweide, werden die geplanten Anlagen jedoch überwiegend oberhalb der Gefährdungsmarke errichtet werden. Im Übrigen ist aufgrund der hohen Mobilität der Reisemobile eine Evakuierung des Platzes im Hochwasserfall unkompliziert möglich.

Für das Sondergebiet SO Hotelapartments im südlichen Grundstücksteil der Nordweide, das aufgrund randlicher Anpassungen der Festsetzungen in den Planände-

zungsbereich aufgenommen wird, gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans fort, die regeln, dass Aufenthaltsräume mindestens auf +3,25 m NHN anzuordnen sind.

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.

1.7.6 Bodenschutz

Das Grundstück wurde 2012 auf Altlasten untersucht, mit dem Ergebnis, dass keine Altlasten festgestellt wurden. Das schließt kleinräumige Bodenverunreinigungen nicht aus (Stellungnahme des Kreises Ostholstein, Fachdienst Boden- und Gewässerschutz, vom 28.01.2016).



2. Planinhalt und Abwägung

2.1 Planungsziele

Für das Gebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Planungsrechtliche Absicherung eines Reisemobilplatzes für insgesamt ca. 98 Standplätze durch Ausweisung als Sondergebiete „Campingplatz für Wohnmobile“, Festlegung der zulässigen baulichen Nutzungen, Definition einer Baugrenze für Sanitäranlagen und Festlegung der Flächen für Zufahrten und Standplätze für Reisemobile, Begrenzung der durch bauliche Anlagen überdeckten Grundfläche,
- Sicherstellung der landschaftlichen Einbindung des Reisemobilplatzes durch die Festlegung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Sicherung der Erschließung des südlich angrenzenden Grundstücksbereiches der Nordweide durch Ausweisungen einer Zufahrtstraße am östlichen Grundstücksrand als öffentliche Verkehrsfläche,
- Sicherung der vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope „Röhricht/ Ried/ Kleingewässer“ als öffentliche Grünflächen überlagert mit einer Ausweisung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Entwicklung und Sicherung einer Amphibienlandlebensraumzone um die vorgenannten Biotopstrukturen „Röhricht/ Ried/ Kleingewässer“ unter Einbeziehung des zur offenen Landschaft vermittelnden Grabens durch Ausweisung als öffentliche Grünflächen, überlagert mit einer Ausweisung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Beibehaltung der planungsrechtlich zulässigen Sondergebietsnutzung SO Hotelapartments auf dem verbleibenden, verkleinerten südlichen Grundstücksbereich der Nordweide unter randlicher Anpassung der Grundstückerschließung, der Baugrenzen und der Anpflanzungsflächen sowie der grundstücksbezogenen Nutzungswerte.

2.2 Städtebauliches Konzept

Die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe (HVB) beabsichtigten die Entwicklung eines neuen modernen Reisemobilplatzes auf einem Teil des Geländes der Nordweide und auf einer Teilfläche des Parkplatzes am Binnensee.

Der entstehende Reisemobilplatz soll die Qualitätsanforderungen der Zelt- und Campingplatzverordnung für Schleswig-Holstein (Stand 2014) erfüllen. Für die hohe

Aufenthaltsqualität auf dem neuen Reisemobilplatz werden die erforderlichen Infrastruktur- und Serviceangebote geschaffen.

Äußere Erschließung

Die beiden Teilflächen des Reisemobilplatzes werden über die Straße Eichholzweg erschlossen. Für den Teilbereich Nordweide sind zwei Zufahrten vorgesehen, die im Zweirichtungsverkehr Platz für Reisemobile im Begegnungsverkehr lassen. Die Teilfläche am Binnensee wird ebenfalls im Zweirichtungsverkehr erschlossen und erhält daher zwei Ein- und Ausfahrten zum Eichholzweg.

Interne Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über 7,00 m breite asphaltierte Zufahrtswege. Auf beiden Reisemobilplätzen ist durch die breiten Zufahrtswege ein Rangieren um die Kurven und in die Standplätze selbst für große Reisemobile möglich. Beide Teilflächen sind jeweils zweiseitig befahrbar.

Standplätze

Für die Reisemobile sollen Standplätze in zwei verschiedenen Kategorien angeboten werden:

- 18 Standplätze auf der Fläche am Binnensee, Oberfläche Pflaster/Asphalt, Breite 5,00 m x Länge 10,00 m.
- 80 Comfort-Standplätze auf der Fläche der Nordweide, Oberfläche Schotter/wassergebundene Wegedecke als Standfläche (3,00 m breit) mit jeweils einer Rasenfläche (2,00 m bzw. 3,00 m breit), gesamte Breite 5,00 m bzw. 6,00 m, Länge 10,00 m bzw. maximal 14 m.

In Summe sollen 98 Standplätze entstehen.

Brandschutz

Gemäß der Zelt- und Campingplatzverordnung für Schleswig-Holstein (Stand 2014) sind die beiden Reisemobilplatzflächen über die Erschließungsfahrbahnen für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr erreichbar.

Die Anlage ist durch 7,00 m breite Fahrgassen bzw. durch 5,00 m breite Pflanzstreifen in Brandabschnitte gegliedert. In jedem Brandabschnitt befinden sich weniger als 20 Standplätze.

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten in der Straße Eichholzweg sichergestellt. Die erforderlichen Handfeuerlöscher werden auf der Anlage angeordnet.

Ver- und Entsorgung

Für die Versorgung der Comfort-Standplätze im Bereich Nordweide ist vorgesehen standplatzbezogen Versorgungsstationen mit Strom aufzustellen.

Auf der Fläche Nordweide soll den Übernachtungsgästen außerdem eine zentrale Ver- und Entsorgungsstation zur Verfügung stehen, an der Trinkwasser aufgefüllt und Abwasser abgegeben werden kann.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Begründung

17.03.2016

Weiterhin werden Flächen für die getrennte Sammlung von Abfällen hergerichtet, die mit einem Sichtschutz ausgestattet werden.

Regenwasser

Insgesamt wird das Gelände erhöht (vgl. Kap. 1.7.5) und zur Herstellung der Standfestigkeit und Frostsicherheit der Bodenaufbau unter Verwendung wasserdurchlässiger Sande angepasst. Im Bereich der Nordweide wird das Regenwasser von den Standplätzen flächig über die Schotteroberfläche/ wassergebundene Wegedecke sowie über die Rasenflächen und in angrenzende gemuldete Rasenbereiche versickert. Das Niederschlagswasser von den asphaltierten Fahrbahnen wird oberflächlich über Muldensteine gesammelt und nach Zwischenschaltung von mit Schilf und Binsen bepflanzten Filterflächen gereinigt in das Röhricht eingeleitet. Alternativ besteht die Möglichkeit die Fahrbahnflächen an das städtische Regenwasserkanalnetz abzugeben. In diesem Fall werden unterirdische Reinigungsanlagen vorgesehen.

Auf der Teilfläche am Binnensee wird das vorhandene System der Regenwasser-schächte beibehalten und nicht verändert.

Der Ausschluss von Drainagen wird beachtet. Dies betrifft nach den Ausführungen der Gutachterlichen Stellungnahme vom 20.02.1995 zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 vor allem den Verzicht auf Drainanlagen zur Trockenhaltung von Tiefgaragen, welches damals durch die Ausführung von „Weißen Wannen“ und die Rückführung von in Baugruben auftretendem Wasser in das Röhricht während der Bauphase vorgesehen war. Drainanlagen sind im Plangebiet der 1. Änderung nicht vorgesehen, weil keine Tiefgaragen oder Keller im Bereich des Reisemobilstellplatzes geplant sind.

Servicegebäude

Auf der Fläche Nordweide wird ein zentrales Sanitärgebäude mit Dusch- und Waschgelegenheiten sowie Toiletten vorgesehen. Weiterhin ist auch ein Raum für Waschmaschine und -trockner eingeplant.

Bepflanzung

Die Reisemobilplatzfläche auf der Nordweide wird durch umlaufende Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern eingefasst. Weiterhin erfolgt eine interne Gliederung durch den teilweisen Erhalt bzw. die Weiterentwicklung des zentralen Gehölzbereiches im Bereich der ehemaligen Kläranlage.

Auf der Reisemobilplatzfläche am Binnensee soll die derzeit vollständig versiegelte Fläche durch die Anlage von Pflanzinseln gegliedert und aufgelockert werden.

Abbildung 6: Entwurf Reisemobilstellplatz





2.3 Planinhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

SO „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes werden die Flächen mit der geplanten Nutzung als Reisemobilstellplätze beidseitig der Straße Eichholzweg als Sondergebiete SO „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen und als ganzjährig nutzbar bestimmt.

Die Zweckbestimmung der Sondergebiete im Einzelnen regelt die zugeordnete textliche Festsetzung. Hier erfolgt eine Klärung der beabsichtigten Hauptnutzung (Standplätze für Wohnmobile und deren Erschließungsflächen) sowie der darüber hinaus zulässigen Nutzungen (Gebäude und Anlagen für den Betrieb, die Betreuung sowie für Ver- und Entsorgungszwecke der Wohnmobile).

SO „Hotelapartments“

Für den südlichen Grundstücksbereich der Nordweide wird die Ausweisung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60 als Sondergebiet SO „Hotelapartments“ gemäß § 11 BauNVO beibehalten.

Maß der baulichen Nutzung, Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ)

SO „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“

Das Maß der baulichen Nutzung für die Sondergebiete SO1 und SO2 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ wird durch die Festlegung einer Grundfläche auf maximal 6.000 m² für den Bereich des SO 1 (Teilfläche Nordweide) und auf maximal 2.015 m² für den Bereich des SO 2 (Teilfläche Binnensee) begrenzt. Diese Flächen dürfen vollständig versiegelt werden und beinhalten alle baulichen Anlagen, auch die für Sanitäranlagen, Ver- und Entsorgungsstationen, Zufahrten, Standplätze und Nebenanlagen wie Wege oder befestigte Müllstandorte. Die Verortung erfolgt durch Umgrenzung der Flächen mit der Linie für Standplätze entsprechend dem Entwurf.

In der maximal zulässigen Grundfläche, d.h. der maximal durch bauliche Anlagen überdeckten Fläche, ist eine Sanitäranlage im SO 1 (Teilfläche Nordweide) von bis zu 120 m² enthalten, deren Standort durch Baugrenze verortet wird.

Die festgelegten Obergrenzen sichern, dass im SO 1 (Teilfläche Nordweide, Baugrundstücksgröße ca. 10.250 m²) maximal 58,5 % und im SO 2 (Teilfläche Binnensee, Baugrundstücksgröße ca. 2.015 m²) maximal 100 % des Baugrundstücks für Gebäude, Standplatzflächen und ihre Zufahrten in Anspruch genommen werden dürfen. Die übrigen Flächen des Baugrundstücks SO 1 sind als Grundstücksfreiflächen zu begrünen.

Die Überschreitung der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO höchstens zulässigen Grundstücksausnutzung von 80 % beim SO 2 (Teilfläche Binnensee) resultiert aus der planungsrechtlichen Absicherung des vorhandenen Bestandes und relativiert sich im

Zusammenhang mit den angrenzenden Freiflächen der Binnenseepromenade und des Reisemobilstellplatzes im SO 1. Der Nutzungsanteil im SO 1 (Teilfläche Nordweide) relativiert sich weiterhin unter Berücksichtigung der Ausweisung eines großzügigen Grundstücksanteils der Nordweide als öffentliche Grünfläche/ Wasserfläche im Bereich der vorhandenen geschützten Biotope Röhricht/ Ried/ Kleingewässer (ca. 8.160 m²) sowie des angrenzend vorgesehenen ebenfalls als öffentliche Grünfläche/ Wasserfläche ausgewiesenen Amphibienlandlebensraumes (ca. 5.985 m²).

SO „Hotelapartments“

Für das in den Änderungsbereich aufgenommene, verbleibende Baugrundstück SO „Hotelapartments“ mit einer Größe von ca. 13.130 m² bleibt die GRZ-Festsetzung von 0,35 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60 bestehen, d.h. insgesamt dürfen 4.596 m² überbaut werden. Abweichend zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60, wonach in der zugelassenen GRZ-Grundstücksausnutzung auch die Nebenanlagen wie Wege, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, enthalten waren, darf die zugelassene GRZ entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (das entspricht zusätzlich 2.298 m²). Damit dürfen im SO „Hotelapartments“ insgesamt 6.894 m² bebaut, unterbaut oder versiegelt werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

SO „Hotelapartments“

Für das in den Änderungsbereich aufgenommene, verbleibende Baugrundstück SO „Hotelapartments“ wird die GFZ von 0,50 im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 auf 0,65 angehoben. Die Anpassung ist erforderlich, um die ursprünglich konzipierten Baukörper und Geschossigkeiten auf dem zugunsten des Reisemobilstellplatzes und der öffentlichen Grünflächen verkleinerten Baugrundstück SO „Hotelapartments“ weiterhin zuzulassen. Städtebaulich ändert sich die Planung an dieser Stelle nicht.

2.3.2 Höhe der baulichen Anlagen, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

SO „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“

Die Gebäudehöhe der Sanitäranlage wird durch Vorgabe der maximal zulässigen Oberkante des Erdgeschossfußbodens in Meter über Normalnull (NHN), eines Vollgeschosses und der maximalen Traufhöhe (TH) in Meter über der hergestellten Erdgeschossfußbodenhöhe geregelt. Das Gebäude ist in offener Bauweise herzustellen.

Für die ebenerdigen Standplatzflächen im SO1 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ werden in der Planzeichnung drei Zonen mit +3,00 m, +3,50 m und +4,00 m NHN zugelassener maximaler Oberkante für das Terrain (OKT) in Meter über Normalnull (NHN) von Norden nach Süden ansteigend festgesetzt. Die Festlegungen berücksichtigen einerseits eine hochwassersichere Höhenlage der Wohnmobil-Standplätze im Bereich Nordweide und andererseits eine Vermittlung zur Höhenplanung des südlich angrenzenden Baugrundstücks SO „Hotelapartments“.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Begründung

17.03.2016

SO „Hotelapartments“

Für das in den Änderungsbereich aufgenommene, verbleibende Baugrundstück SO „Hotelapartments“ wird aufgrund der Anpassung der Baugrenzen und damit der zulässigen Baukörper für das Teilgebiet „3“ der Hotelapartments die Bauweise in „offene“ Bauweise angepasst, weil in der verbleibenden Baugrenze nur noch ein Einzelbaukörper unter 50 m Länge möglich ist, der dann mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden soll. Für die Teilgebiete „1“ und „2“ wird die „geschlossene“ Bauweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60 weiterhin ausgewiesen, weil die hier zulässigen Baukörper über 50 m lang sind und jeweils als geschlossene, in der Bauhöhe gestaffelte Hausgruppen errichtet werden sollen.

Hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen im SO „Hotelapartments“ erfolgen keine Änderungen. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, die zugelassenen maximalen Oberkanten für Erdgeschossfußböden (OK EG) bzw. für das Terrain (OKT) in Meter über Normalnull (NHN) sowie für die Traufhöhe (TH) werden gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60 übernommen.

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept wird für das Baugrundstück SO „Hotelapartments“ beibehalten. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in Form enger Baukörperausweisungen festgelegt. Aufgrund der Verkleinerung des Baugrundstücks und des Anschnitts von Baugrenzen erfolgt im Teilgebiet „3“ eine Anpassung der ursprünglich zulässigen Baukörpergruppe auf einen Einzelbaukörper.

2.3.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Standplätze

Die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Standplätze, Tiefgaragen sowie deren Zu- und Einfahrten werden durch Abgrenzung in der Planzeichnung gemäß dem städtebaulichen Konzept verortet. Die jeweilige Zweckbestimmung ist durch Einschreibung geregelt.

Durch Festsetzung ist geregelt, dass Stellplätze im Sondergebiet SO „Hotelapartments“ und Standplätze für Wohnmobile in den Sondergebieten SO1 und SO2 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ nicht in Form von Carports und Garagen hergestellt werden dürfen. Im Sondergebiet SO „Hotelapartments“ bleibt darüber hinaus die Herstellung von Tiefgaragen zulässig, die in der Planzeichnung gemäß den Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60 übernommen wird.

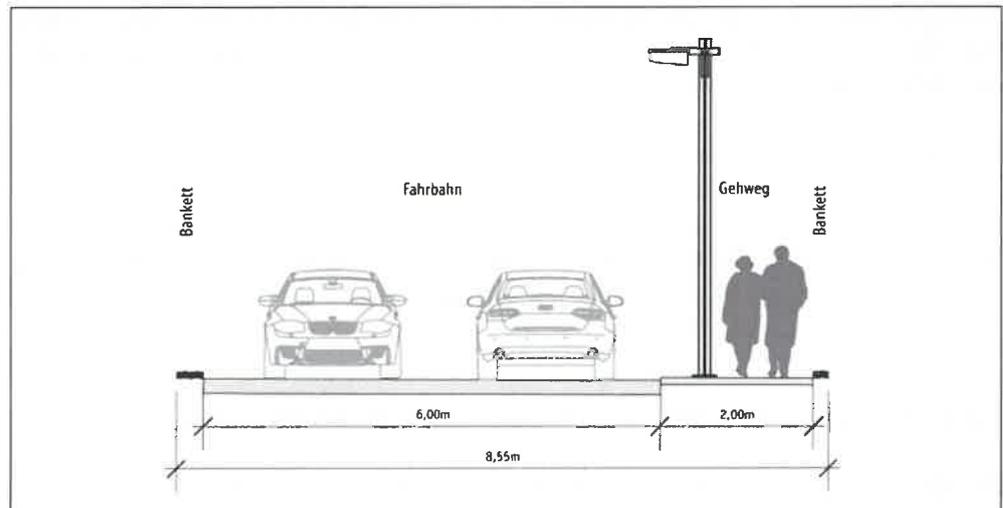
2.3.4 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Straße Eichholzweg, die außerhalb des Geltungsbereiches liegt, jedoch unmittelbar an die Teilflächen des Plangebietes angrenzt.

Die geplante innere Erschließung der Reisemobilstellplätze ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans jedoch aus dem Lageplan Entwurf ersichtlich.

Für die südliche Grundstücksfläche der Nordweide, für die die Nutzung als 50 „Hotelpartments“ verbleibt, wird die Erschließung - getrennt vom Reisemobilstellplatz - über eine öffentliche Erschließungsstraße entlang der östlichen Grundstücksgrenze gesichert. Die dafür erforderliche Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung. Einen möglichen Querschnitt mit 6,00 m breiter Fahrbahn und gesondertem Gehweg von 2,00 m Breite veranschaulicht jedoch die nachfolgende Abbildung.

Abbildung 7: Öffentliche Erschließungsstraße mit 6,00 m Fahrbahn und Gehweg



2.3.5 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Am Rand des Plangebietes liegt im Bereich des Eichholzweges eine Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO). Ein Anschluss des Reisemobilstellplatzes (der zentralen Ver- und Entsorgungsstation wie auch des Sanitärgebäudes) an die vorhandene Leitung ist möglich. Der Vorhabenträger stimmt die Details mit dem zuständigen Versorgungsträger ab.

Löschwasser

Gemäß Camping- und Wochenendplatzverordnung ist für den Wohnmobilplatz eine Löschwasserkapazität von mind. 24 m³/h für 2 Stunden im Umkreis von 200 m nachzuweisen. Nach Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein (ZVO) ist die Löschwasserversorgung für die Sondergebiete S01 und S02 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ aus dem öffentlichen Trinkwassernetz in der Straße Eichholzweg möglich. Eine ausreichende Anzahl von Hydranten ist in einem Radius von 200 m vorhanden (vgl. Anlage 1).



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Begründung

17.03.2016

Die Fahrwege des Reisemobilstellplatzes müssen im Übrigen unter Beachtung der Schleppradien uneingeschränkt für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar sein. Die Anforderung ist in der Genehmigungsplanung zu beachten und wird, wie dem beiliegenden Lageplan Entwurf zu entnehmen ist, bereits beachtet. Der Bebauungsplan trifft wie oben bereits beschrieben zur inneren Erschließung keine Festlegungen.

Nach Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein (ZVO) ist die Löschwasserversorgung mit $96 \text{ m}^3/\text{h}$ über einen Zeitraum von zwei Stunden für das Sondergebiet SO „Hotelapartments“ über eine ausreichende Anzahl von Hydranten im Bereich von 300 m um das betreffende Objekt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz möglich (vgl. Anlage 1). Darüber hinaus verbleibt die Option der Nutzung des Regenwasser-rückhaltebeckens als Löschwasserteich.

Schmutzwasser

Am Rand des Plangebietes liegt im Bereich des Eichholzweges/ des Ferienzentrums eine Schmutzwasserleitung des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO). Ein Anschluss des Reisemobilstellplatzes an die vorhandene Leitung ist möglich, so dass eine geordnete Entsorgung der Abwässer erfolgen kann. Die Tanks der Wohnmobil-Fahrzeuge sollen an der geplanten zentralen Ver- und Entsorgungsstation geleert werden können. Weiterhin ist ein Anschluss des Sanitärgebäudes an die vorhandene Schmutzwasserleitung vorgesehen. Der Vorhabenträger stimmt die Details mit dem zuständigen Ver- und Entsorgungsträger ab.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung sind speziell im Bereich der zentralen Übergabestation von Schmutzwasser aus den Fäkal tanks der Wohnmobile die Anforderungen an den Grundwasserschutz zu beachten (Grundsätze der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS), wie Abdichtung zum Untergrund, geeignete Gefällegestaltung der betroffenen Oberflächen, Aufkantung, etc.).

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll im Bereich des Sondergebietes S01 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ auf der Nordweide versickert bzw. oberflächlich gesammelt und nach Reinigung durch Schilf-Binsen-Filterflächen in das angrenzende Röhricht abgeführt werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird dabei im Zuge der geplanten Geländeerhöhungen und durch den Austausch von Geschiebemergel und -lehm im Untergrund zur Herstellung der Standfestigkeit und Frostsicherheit des Bodenaufbaus unter Verwendung wasserdurchlässiger Sande ermöglicht.

Alternativ besteht die Möglichkeit die Fahrbahnflächen an das städtische Regenwasserkanalnetz im Eichholzweg abzugeben. In diesem Fall werden unterirdische Reinigungsanlagen vorgesehen (vgl. Kap. 2.2).

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

Eine Festsetzung zur Art des Umgangs mit dem Niederschlagswasser erfolgt nicht.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass das anfallende Niederschlagswasser von den Wohnmobilplatzflächen als „normal verschmutzt“ gilt und einer Regenklärung bedarf. Bei der Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers sind die Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation zu beachten (s. Amtsblatt Schl.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff). Vor der Einleitung in ein Gewässer ist für die schadlose Ableitung eine Behandlung vorzusehen (Regenklärbecken, Leichtstoffrückhaltevorrückung, Sedimentfang o.ä.). Die Anforderungen sind im Zuge der Genehmigungsplanung zu beachten.

Hinsichtlich des Sondergebietes SO „Hotelapartments“ bleiben die Ausführungen zur Niederschlagswasserentsorgung (u.a. auf dem Baugrundstück angeordnetes Regenwasserrückhaltebecken mit Überleitung in das Röhrichtbiotop) der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 bestehen.

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. Ein Müll-Sammelstandort für den Wohnmobilplatz ist nahe des Eichholzweges verortet und damit von der öffentlichen Straße her erreichbar.

2.3.6 Grünflächen

Zentrale Bereiche der Plangebiets-Teilfläche Nordweide, die entweder aufgrund ihrer bestehenden Biotopstruktur gemäß der aktuellen Biotopkartierung als gesetzlich geschütztes Biotop gelten und zu sichern sind (Biotop Nr. 17 Schilf-, Rohrkolben-, Teichsimsen-Röhricht) oder aufgrund der beabsichtigten Entwicklung als Amphibienlandlebensraum als Biotope zu entwickeln sind, werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotopfläche“ ausgewiesen (vgl. auch Kap. 2.3.8).

2.3.7 Wasserflächen

Das Kleingewässer am Rand des Röhrichts (Biotop Nr. 1 eutrophes Kleingewässer, gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG) und der Graben am westlich Rand des Planänderungsbereiches (Biotop Nr. 2 Graben) werden als Wasserflächen ausgewiesen und sind zu erhalten.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Begründung

17.03.2016

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

Wasser- und luftdurchlässige Befestigung der Standplätze

Zur Minimierung der Bodenversiegelung erfolgt die Vorgabe für das Sondergebiet SO 1 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ im Bereich Nordweide, dass die Standplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Lediglich die Zufahrten und Erschließungswege dürfen vollversiegelt hergestellt werden. Diese Unterscheidung ist aufgrund des Rangierens und der damit verbundenen höheren Belastung der Fahrbahnflächen sinnvoll und trägt der Dauerhaftigkeit der geplanten Anlage Rechnung. Die teilversiegelte Ausführung der Standplätze trägt wiederum der Zielstellung Rechnung, Eingriffe zu minimieren und Restfunktionen für den Naturhaushalt zu sichern, was wiederum jedoch nur für die neu herzustellenden Standplätze im SO 1 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ gerechtfertigt ist.

Gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60, dessen Festsetzungen für das Sondergebiet SO „Hotelapartments“ fortgelten, sind die Geh- und Fahrflächen in Pflasterbauweise auszuführen. Zu verwenden ist ein wasserdurchlässiges Material (Steine mit großem Porenvolumen) oder Natursteinpflaster mit wasserdurchlässigen Fugen. Die Stellplätze sind als wassergebundene Wegedecken auszuführen. Die aus Gestaltungsgründen getroffenen Festsetzungen dienen gleichzeitig der Erhaltung von Restfunktionen für den Naturhaushalt.

Entwicklung Amphibienlandlebensraum (CEF-Maßnahme)

Aufgrund der naturräumlichen Lage und seiner Habitatausstattung (Biotop Nr. 1 eutrophes Kleingewässer, Biotop Nr. 17 Schilf-, Rohrkolben-, Teichsimsen-Röhricht) wird mit dem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Amphibienarten im Untersuchungsgebiet gerechnet. Das Plangebiet beherbergt dabei mit dem Pappelbestand (Biotop Nr. 8) einen vermutlich im Winter genutzten, gehölzgeprägten Landlebensraum. Um ein Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, wird als CEF-Maßnahme die Anlage eines Ersatzhabitats als Landlebensraum in der Größe des betroffenen Biotops Nr. 8 durch Festsetzung vorgesehen. Die Fläche wird als Randstreifen um den vorhandenen Amphibiensommerlebensraum des Röhrichts und das vorhandene Laichgewässer (Kleingewässer) auf der Nordweide bis zum vorhandenen Graben mit seinen gehölzgeprägten Böschungen ausgewiesen, der die Verbindung zur offenen Landschaft sichert. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und mit einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert, welche die Herstellung eines gras-, stauden- und gehölzgeprägten Amphibienlandlebensraums mit Gehölz- und Strauchanpflanzungen sowie der Entwicklung von Wiesen- und Saumstrukturen vorschreibt. Hierzu sind 42 Solitärgehölze und Laubstrauchpflanzungen einheimischer Arten gemäß der vorgegebenen Gehölzliste 1 und textlicher/ zeichnerischer Festsetzungen zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als Wiesen, krautgeprägte Säume und Staudenfluren anzulegen, zu erhalten und extensiv zu pflegen. Es empfiehlt sich bspw. eine extensive Mahd der Bestände einmal jährlich bis Ende Juni vorzunehmen, so dass die Pflanzen erneut austreiben und Blüten und Samenstände ausbilden können. Das Kleingewässer ist entlang des südlichen Randes zu vergrößern. Die Fläche

ist insgesamt durch einen Zaun gegen Betreten zu schützen. Die Anlage eines Fußweges durch die Biotopfläche und über den Graben zur Andienung des westlich außerhalb des Planänderungsbereiches gelegenen Sondergebietes SO „Spiel- und Freizeitsport“ ist zulässig. Die Maßnahmen sind geeignet einen Ersatz-Winterlandlebensraum für Amphibien im unmittelbaren Umfeld des Sommerlebensraumes und Laichgewässers zu entwickeln und zu sichern. Planungsrechtlich gesehen werden dafür Baugrundstücksflächen des Sondergebietes SO „Hotelapartments“ des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60 genutzt und zu öffentlicher Grünfläche geändert.

Die Fläche ist durch einen dauerhaften Amphibiensperrzaun von den befestigten und befahrbaren Flächen des SO1 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ und SO „Hotelapartments“ zu trennen. Die Maßnahme kann abschnittsweise je nach Baurealisierung durchgeführt werden, d.h. solange nur der Reisemobilstellplatz errichtet wird, braucht auch nur dieser durch den Amphibiensperrzaun abgegrenzt zu werden. Dieser Teil der Maßnahme dient der Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Schutz Röhricht/Ried sowie Kleingewässer

Die vorhandenen gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope „Röhricht/Ried“ und „Kleingewässer“ werden gemäß der aktuellen Biotopkartierung abgegrenzt und als öffentliche Grünfläche bzw. als Wasserfläche ausgewiesen und mit einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert, die den Schutz des Röhrichts bzw. des Kleingewässers beinhaltet. Sinnvoll kann bspw. eine Einzäunung der Flächen sein. Schutzmaßnahmen sollten mit der UNB abgestimmt werden.

Ausschluss von Drainanlagen

Zur Vermeidung einer nachteiligen Veränderung des örtlichen Wasserkreislaufes, insbesondere eines Austrocknens des Röhricht-Ried-Biotopes, wird festgesetzt, dass die Errichtung von Drainanlagen unzulässig ist. Hierzu wird auf die Ausführungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60 verwiesen:

„Während der Bautätigkeit sind technische Vorkehrungen zu treffen, die sowohl eine mechanische Beschädigung als auch chemische Belastung des Oberflächen- und Grundwassers verhindern. So ist das Befahren der Feuchtfäche und der umgebenden Böschungen durch eine wirksame Einzäunung zu verhindern. Um Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden, ist vor Baubeginn ein Bodengutachten mit flächendeckenden Daten zu vorhandenen Wasserständen zu erstellen. Auf der Grundlage dieses Gutachtens sind die Gründungstiefen der Bauwerke so zu überarbeiten, daß nach Möglichkeit keine Wasserschichten berührt werden. Zusätzlich müssen Vorkehrungen für Dämmmaßnahmen im Umfeld der Baugruben getroffen werden, die zum einen sicherstellen, daß das Feuchtbiotop nicht durch Wasserentzug trockenfällt und zum anderen eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch den Baubetrieb verhindern. Auf keinen Fall darf das Grundwasser im Zuge der Bautätigkeit abgesenkt werden.“ (KLAPPER, 1995)

Aus den Ausführungen des Grünordnungsplans von 1995, wie auch der damals angefertigten Gutachterlichen Stellungnahme zur Problematik der Wasserspiegelbeeinflussung des Röhrichtteiches (SCHNOOR, SCHULZE, 1995) geht hervor, dass eine Beein-



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Begründung

17.03.2016

trächtigkeit insbesondere durch die Errichtung der Tiefgaragen (Grundwasserabsenkung, Wasserhaltung während der Bauphase, dauerhafte Trockenhaltung der Tiefgaragen) befürchtet wurde. Gleichzeitig führte die Gutachterliche Stellungnahme bereits aus, dass die Durchströmung des Bodens aufgrund des vorhandenen bindigen Bodens als sehr gering einzuschätzen ist.

Die Schutzvorkehrungen bleiben für das Sondergebiet SO „Hotelapartments“ gültig. Im Sondergebiet SO1 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ sind Tiefgaragen nicht vorgesehen. Ein hydraulisches Gefälle zwischen der Wasseroberfläche im Röhrichtbereich und den angrenzenden Geländeflächen ist daher in einer nachteiligen Ausprägung für das Röhricht durch die Errichtung des Reisemobilstellplatzes nicht zu erwarten. Die Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 wird trotzdem aufgrund der Empfindlichkeit des Röhrichts beibehalten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Unter den Hinweisen (vgl. Kap. 2.7) werden Maßnahmen aufgeführt, die als Auflagen zur Baugenehmigung aufgegeben werden können. Sie beschreiben Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase durch die ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände verhindert werden kann.

2.3.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen

Die durch textliche Festsetzungen und Abgrenzung von Anpflanzungsflächen getroffenen Pflanzgebote sind erforderlich, um den Reisemobilstellplatz abzapflanzen, intern zur gliedern und ein Einfügen in die städtebauliche Umgebung sicherzustellen. Weiterhin werden insbesondere nachteilige Landschaftsbildveränderungen, Eingriffe in das Schutzgut Biotope und Arten und Einzelbaumverluste gemäß Baumschutzsatzung durch die Schaffung von Gehölzlebensräumen und Baumanpflanzungen ausgeglichen. Für die Sicherstellung der Wirksamkeit der geschaffenen Gehölzpflanzungen für die heimische Fauna ist die Vorgabe einer Gehölzliste mit heimischen Baum- und Straucharten erforderlich.

Für das Sondergebiet SO „Hotelapartments“ werden die zeichnerischen Pflanzfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60 übernommen bzw. an die veränderte Planung angepasst. Auch hier übernehmen die Anpflanzungen insbesondere gebietsinterne Ausgleichsfunktion für Eingriffe in das Landschaftsbild und das Schutzgut Biotope und Arten.

Flächen zum Anpflanzen „A“ und „J“ - Gehölzkulisse mit integrierter Baumreihe
Entlang des Ostrand des Sondergebietes SO1 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ werden in einer Breite von ca. 2,50 m bis ca. 5,00 m die Flächen „A“ und „J“ zum Anpflanzen einer Baumreihe mit zusammen 13 hochstämmigen Bäumen sowie einer Unterpflanzung mit Sträuchern festgesetzt. Hier soll eine Gehölzkulisse mit integrierter Baumreihe entstehen, die einerseits den Übergang zum Klinikgelände gestaltet und andererseits die öffentliche Zufahrtstraße zum südlichen Grundstücksteil

der Nordweide mit dem Sondergebiet SO „Hotelapartments“ abgrünt und eine begleitende Baumreihe schafft.

Flächen zum Anpflanzen „B“, „C“, „D“, „E“, „F“, „G“, „H“, „K“ und „L“ - Gehölzkulissen

Im Nordosten und Zentrum des Sondergebietes SO1 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ sowie auf den angrenzenden öffentlichen Grünflächen nordwestlich, westlich und südlich des geplanten Reisemobilstellplatzes ist die Anlage von Pflanzflächen für Gehölzkulissen festgesetzt. Durch textliche Festsetzung werden jeweils Mindestanzahlen von zu pflanzenden Solitärgehölzen je Fläche zum Anpflanzen vorgegeben und Angaben zu einer dichten, lockeren oder keiner Unterpflanzung mit Laubsträuchern gemacht. Insgesamt sollen 66 Solitärgehölze gepflanzt werden, davon liegen 39 Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit Überlagerung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Amphibienlandlebensraum“. Den Anpflanzungen kommt also eine Doppelfunktion hinsichtlich Artenschutz und Landschaftsbild zu. Der Reisemobilstellplatz wird dadurch in Richtung des Eichholzweges, des westlich gelegenen Ferienzentrums, des schützenswerten Röhricht-Biotops und zum südlich verbleibenden Baugrundstück SO „Hotelapartments“ abgegrünt.

Erhalt und Anpflanzung von Bäumen entlang des Eichholzweges

In dem Grundstücksbereich des Sondergebietes SO1 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ zwischen der bestehenden, zu erhaltenden Mauer und dem Eichholzweg werden in der Planzeichnung vier Einzelbäume zum Erhalt sowie zwei ergänzende Einzelbaumanpflanzungen zeichnerisch festgesetzt. Dadurch wird eine straßenbegleitende Baumreihe entlang des Eichholzweges gesichert.

Anpflanzung von Bäumen, Büschen und Knickanpflanzung

Für das Sondergebiet SO „Hotelapartments“ werden die zeichnerischen Pflanzfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60 übernommen bzw. an die veränderte Planung angepasst. Diese umfassen die Flächen zum Anpflanzen „M“ mit einer Knickanpflanzung entlang der südlichen Grundstücksgrenze zur offenen Landschaft und dem angrenzenden landwirtschaftlichen Weg sowie die Flächen „N“, „O“, „P“ und „Q“ mit Anpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern, wobei die Flächen „P“ und „Q“ eine dichte Gehölzkulisse zum nördlich angrenzenden Biotop bilden sollen. Weiterhin sind Strauchanpflanzungen um die Tiefgaragen und am östlichen Grundstücksrand sowie Einzelbaumanpflanzungen zur Stellplatzbegrünung zeichnerisch verortet und entsprechen dem ursprünglichen Konzept. Einschließlich der Anpflanzungen in den Knicks sind hier 93 Einzelbäume festgesetzt.

Die oben beschriebenen Flächen zum Anpflanzen sowie die Einzelbaumanpflanzungen dienen der visuellen Abschirmung und Umgrünung des Reisemobilstellplatzes auf der Nordweide und sollen die Einsehbarkeit des Platzes vom Eichholzweg und vom Ferienzentrum aus verringern. Auch das Baugrundstück SO „Hotelapartments“ erhält durch die Pflanzvorgaben eine landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Begründung

17.03.2016

In Summe sind im Sondergebiet SO 1 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ und den angrenzenden öffentlichen Grünflächen aufgrund der Festsetzungen mindestens 81 Bäume bzw. Solitärgehölze zu pflanzen (davon 42 Solitärgehölze in dem angrenzend zu entwickelnden Amphibienlandlebensraum). Bei den in dieser Teilfläche geplanten ca. 80 Standplätzen entspricht das einem Schlüssel von 1 Baum je Standplatz und sichert damit eine hohe Qualität in der Neugestaltung des Landschaftsbildes. Dies ist auch aufgrund der Verbindungsfunktion, welche die Nordweide zwischen dem Binnensee und der offenen Landschaft im Südwesten hat, von städtebaulicher Bedeutung.

Durch textliche Festsetzung wird die Ausbildung der Anpflanzungen näher definiert. Die vorgegebenen Mindestqualitäten berücksichtigen vorrangig die Anwuchschancen, die bei kleineren Gehölzgrößen besser sind, und sichern eine zeitnah für das Landschaftsbild wie auch für den Biotop- und Artenschutz wirksame Begrünung der Anlage, welche aufgrund der Ausgleichsfunktion von Bedeutung ist. Damit wird das Plangebiet hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes neu gestaltet und in die Landschaft eingebunden.

Mit den festgelegten Anpflanzungen und der Vorgabe zur Gehölzauswahl werden auch positive ökologische Wirkungen erzielt und Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt unmittelbar im Plangebiet entwickelt.

Bindungen für Bepflanzungen

Vorhandene Gehölzbestände entlang des Grabens im Westen und am Rand des Röhrichtbiotops im Westen werden mit Bindungen zum Erhalt der vorhandenen Gehölzbepflanzung belegt. Damit werden vor allem bestehende Gehölzbiotope mit ökologisch bedeutsamer Funktion gesichert. Der Ersatz natürlich abgehender Bäume und Sträucher durch Nachpflanzung soll entsprechend der vorgegebenen Gehölzliste erfolgen.

Gehölzliste

Zu den oben aufgeführten Anpflanzungs- und Bindungsfestsetzungen werden die zulässigen Gehölzarten durch eine Gehölzliste festgesetzt, wodurch die Verwendung standortgerechter und einheimischer Arten vorgegeben ist. Dies fördert die Entwicklung einer naturnahen Gehölzkulisse und dient damit sowohl einer landschaftstypischen Umgrünung als auch der Förderung der ökologischen Qualität der geplanten Anpflanzungen.

Bei den zulässigen Gehölzarten wird auch die Österreichische Schwarz-Kiefer (*Pinus nigra* var. *austriaca*) aufgeführt. Sie ist zwar keine einheimische Gehölzart, wurde jedoch in diese Liste mit aufgenommen, weil sich in der Umgebung an der Binnenseepromenade wie auch auf dem Steinwarder bereits an verschiedenen Stellen Anpflanzungen dieser Art befinden, die Baumart aufgrund ihrer Krone eine besondere Prägung des Landschaftsbildes bewirkt, die Art eine bessere Salzverträglichkeit zeigt als die einheimische Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) und in der Vergangenheit gute Anwuchserfolge erzielt wurden.

2.3.10 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Neben gebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen sind auch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und werden durch eine textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1a) BauGB zugeordnet. Im Zuge der Änderung der Planungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60 wird dabei auch für das verkleinerte, verbleibende Sondergebiet SO „Hotelapartments“ der Ausgleichsbedarf neu ermittelt und zugeordnet.

Gemäß der im Umweltbericht durchgeführten Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung werden

- dem Eingriff durch das Sondergebiet SO1 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ als Ausgleichsmaßnahmen
 - a) die Herstellung des Amphibienlandlebensraumes „1a“ gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6
 - b) die Herstellung der Anpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 9 („A“, „J“) und Nr. 10 („B“ bis „K“) und die zeichnerisch festgesetzten Einzelbaumanpflanzungen auf dem Baugrundstück am Eichholzweg sowie
 - c) der Zukauf von 1.560 m² (=Aufwertungspotentialpunkte) aus den durchgeführten Maßnahmen „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG zugeordnet;
- dem Eingriff durch das Sondergebiet SO „Hotelapartments“ als Ausgleichsmaßnahmen
 - d) die Herstellung der Anpflanzungsfläche „L“ gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 im Amphibienlandlebensraum „1b“ gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 sowie des Amphibienschutzzaunes für das Baugrundstück,
 - e) die Herstellung der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen auf dem Baugrundstück („M“ bis „Q“, Tiefgarageneingrünungen und Stellplatzbepflanzungen) sowie
 - f) der Zukauf von 1.864 m² (=Aufwertungspotentialpunkte) aus den durchgeführten Maßnahmen „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG zugeordnet;
- dem Eingriff durch die öffentliche Verkehrsfläche als Ausgleichsmaßnahme
 - g) der Zukauf von 600 m² (=Aufwertungspotentialpunkte) aus den durchgeführten Maßnahmen „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG zugeordnet.

Für den jeweils zugeordneten Zukauf von Aufwertungspotentialpunkten bzw. Ökopunkten wird auf durch die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG vorbereitete und durchgeführte Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder zurückgegriffen, die für zukünftige naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen nach Bauplanungsrecht bereits durchgeführt und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein abgestimmt sind (Antrag vom 28.02.2012; Az. 802-04).

Wie bei einem Ökokonto werden die Aufwertungspotentialpunkte aus diesem Maßnahmenpool „abgebucht“ und dem Vorhaben zugeordnet und gesichert. Die Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder bestehen insbesondere aus der Beseitigung von



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Begründung

17.03.2016

Kartoffelrosen und der Neubepflanzung mit Strandhafer auf dem strandbegleitenden Dünenzug sowie aus der Förderung der Röhrichtentwicklung im Bereich des ehemaligen Natureums.

Die Kosten für den internen und externen Ausgleich übernimmt der jeweilige Vorhabenträger des Baugrundstücks bzw. der Verkehrsfläche. Die Absicherung der externen Ausgleichszuordnungen von Aufwertungspotentialpunkten erfolgt in Form einer vertraglichen Regelung durch Abschluss eines Gestattungsvertrages zwischen der Stadt Heiligenhafen als Träger der Bauleitplanung und der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG als Eigentümerin des Maßnahmenpools „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“. Der Gestattungsvertrag ist zwischenzeitlich geschlossen und liegt der Begründung als Anlage 2 bei. Die Eigentümerin des Grundstücks Nordweide, die Stadt Heiligenhafen, geht insofern für den ermittelten externen Ausgleich in Vorleistung. Für das Sondergebiet SO1 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ können diese Kosten auf Basis des bereits bestehenden städtebaulichen Vertrages an den Vorhabenträger, die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG, weitergegeben werden. Erfolgt eine Entwicklung der Zufahrtstraße und des Baugrundstücks SO „Hotelapartments“ werden die Kosten des dafür jeweils zugeordneten externen Ausgleich an den dort auftretenden Vorhabenträger weitergegeben.

In der Gesamtwürdigung von dargestelltem Eingriff und Ausgleich erscheinen die im Umweltbericht aufgeführten Minderungsmaßnahmen sowie die gebietsinternen Kompensationsmaßnahmen und der externe Ausgleich in ihrem Gesamtumfang als angemessen und erforderlich, so dass zusammenfassend der Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz erbracht ist.

2.3.11 Fortgeltung früherer Festsetzungen

Durch textliche Festsetzung wird klargestellt, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 getroffenen Festsetzungen 1) bis 5b) und 7), die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, für das Teilgebiet des Sondergebietes SO „Hotelapartments“ fortgelten.

Davon ausgenommen sind die früheren Festsetzungen Nr. 6) „Nutzungsregelungen für Grünflächen“, weil für die damit belegten Biotopflächen des Röhrichts mit der Bebauungsplanänderung veränderte Regelungen getroffen werden und Nr. 8), weil der „Ausschluss von Drainanlagen“ als textliche Festsetzung für den gesamten Planänderungsbereich weiterhin aufgeführt ist.

2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bei den Gestaltungsvorschriften handelt es sich um örtliche Bauvorschriften der Gemeinde für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans auf der Rechtsgrundlage des

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO (Landesbauordnung Schleswig-Holstein).

Die Lage des Plangebietes erfordert zur Sicherung eines geordneten Siedlungs- und Landschaftsbildes Gestaltungsfestsetzungen für die Dachform des Sanitärgebäudes. Hier werden Flachdach, Satteldach oder Pultdach zugelassen.

2.5 Kennzeichnung

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Überflutung erforderlich sind

Das Planänderungsgebiet liegt in größeren Bereichen unter NN +3,50 m und im Einflussbereich der Ostsee. Es ist damit überflutungsgefährdet. Das Sondergebiet S01 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ wird aufgrund der noch nicht endgültig feststehenden Höhenlage der Reisemobilstandplätze gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, hier die Überflutungsgefahr im Hochwasserfall, erforderlich und zu beachten sind. Bei der Realisierung von Gebäuden (Sanitärgebäude) ist den Empfehlungen und Hinweisen aus Kap. 1.7.5 zum Hochwasserschutz Rechnung zu tragen.

Für das Sondergebiet S0 „Hotelapartments“ unterbleibt die Kennzeichnung, weil die geplante Bebauung gemäß der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen eine Höhenlage oberhalb von +3,25 m NHN erhält.

2.6 Nachrichtliche Übernahmen

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

Das Planänderungsgebiet gehört aufgrund des vorhandenen Geländeniveaus 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. Ausgenommen davon sind die höher als +3,00 m NHN liegenden Flächen des Sondergebietes S0 „Hotelapartments“.

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 Landesnaturschutzgesetz

Die im Zuge der Biotopkartierung festgestellten nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 Landesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützten Biotop, die im Planänderungsgebiet liegen, werden nachrichtlich gekennzeichnet.



2.7 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.

Baumschutzsatzung

Die im Baugenehmigungsverfahren zu beantragenden Fällungen sind abschließend durch die Festsetzungen Nr. 6, 9 und 10 des Bebauungsplans, die zeichnerischen Festsetzungen zu Baumanpflanzungen sowie deren Zuordnung als Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Es sind keine zusätzlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung aufzugeben.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Fledermäuse

Vor Abbruch des Gebäudes (Pumpenhäuschen) ist

- a) durch eine fachlich geeignete Person zu prüfen, ob eine Nutzung des Gebäudes als Sommerquartier durch Fledermäuse vorliegt.

Sollte dies der Fall sein, sind

- b) um eine Tötung oder Verletzung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) oder Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) von geschützten Tieren zu vermeiden, der Abriss im Zeitraum 01.12. - 28.02. durchzuführen; ein Abriss außerhalb dieses Zeitraumes ist möglich, wenn leere Quartiere rechtzeitig vor einer erneuten Nutzung durch eine fachkundige Person unbrauchbar gemacht wurden;
- c) um das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) von besonders geschützten Tieren zu vermeiden, Fledermauser-satzquartiere entsprechend der Besiedlungsstärke und Nutzung nach den Empfeh-lungen von LBV-SH (2011: Fledermäuse und Straßenbau - Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein. Kiel.) und in Abstimmung mit der UNB als CEF-Maßnahme auszubringen.

Die im Zuge der Planumsetzung notwendige Fällung und Rodung von Bäumen ist

- d) um eine Tötung oder Verletzung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) oder Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) von geschützten Tieren zu vermeiden und um das Zerstö-rungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) von besonders geschützten Tieren zu vermeiden, nur im Zeitraum 01.12. - 28.02. durchzuführen.

Vögel

Um eine Tötung oder Verletzung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) oder Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) von europäischen Vogelarten zu vermeiden, sind

- e) im Zuge der Planumsetzung notwendige Fällungen von Bäumen, Rodungen von Gehölzen oder sonstige Beräumungsmaßnahmen zur Baufeldfreimachung in der Zeit vom 01.10. - 28.02. durchzuführen (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel).
- f) Die Baumaßnahmen können auch während der Ausschlusszeit (01.03. - 30.09.) durchgeführt werden, wenn die Baumaßnahmen vor dem 20.02. beginnen und kontinuierlich fortgeführt werden.
- g) Sofern nicht im Zeitraum 01.12. - 31.12. mit den Baumaßnahmen begonnen wird, ist im Vorfeld durch eine fachlich geeignete Person im Rahmen einer öko-logischen Baubegleitung zu untersuchen und festzustellen, dass sich keine Brutvögel mehr im Baufeld befinden (insbesondere Amsel, Elster, Ringeltaube).
- h) Alternativ ist für die Fällung und Rodung von Gehölzen abweichend von Ziffer g) für die Arten Amsel, Elster und Ringeltaube eine artenschutzrechtliche Aus-nahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

Amphibien

Um eine Tötung oder Verletzung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) oder Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) von geschützten Tieren zu vermeiden, ist

- i) vor Beginn der Baufeldberäumung und vor Beendigung der Laichzeit der Am- phibien das Baufeld durch einen Amphibiensperrzaun abzusperren; die Sperre



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Begründung

17.03.2016

muss auch nach Abschluss der Bauarbeiten und während des Betriebes des Reisemobilstellplatzes dauerhaft funktionstüchtig sein;

- j) vor Beginn der Baumaßnahmen sind wandernde Amphibien im Baufeld durch eine fachlich geeignete Person abzufangen und in den Bereich außerhalb des Baufeldes umzusetzen;
- k) der Beginn der Baufeldberäumung darf erst nach Abschluss der Laichwanderung der Amphibien stattfinden oder nachdem durch eine fachlich geeignete Person sichergestellt ist, dass sich keine Amphibien mehr im Baufeld befinden.

Um das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) von besonders geschützten Tieren zu vermeiden,

- l) ist die textliche Festsetzung Nr. 6 vorgezogen zu den Baumaßnahmen umzusetzen (CEF-Maßnahme).

Bodenschutz

- Bauteile der ehemaligen Kläranlage können mit Teeranstrichen versehen sein und sind entsprechend gesondert zu entsorgen. Mit Bauschutt oder anderen Fremdstoffen durchmischter Bodenaushub ist gesondert zu entsorgen.
- Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen, sind während der Bauphase u.a. folgende Punkte zu beachten:

- Bodenschadverdichtungen durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge sind zu vermeiden oder zu minimieren.
- Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern.
- In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.
- Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können.
- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

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 Bebauungsplans

Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Die Ziele und Inhalte der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 sind im Begründungstext Kapitel 2 dargestellt.

Angaben zum Geltungsbereich und zum Standort

Bezüglich der Angaben zum Geltungsbereich und zum Standort wird auf den Begründungstext der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 Kapitel 1.3 bis 1.7 verwiesen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Begründungstext der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 Kapitel 2.3 beschreibt die geplanten Festsetzungen und regelt damit den Umfang der Planung. Eine Zusammenstellung der mit dem Vorhaben verbundenen Inanspruchnahme von Boden ist Kapitel 3.3.1 zu entnehmen.

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

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes 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,



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Begründung

17.03.2016

- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

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

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

Für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 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 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 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 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 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 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60. über das Plangebiet hinausgehende Wirkungen sind nicht erkennbar.



3.2.2 Tabellarische Darstellung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung

	Umweltzustand Bestand (gem. bestehendem Planungsrecht)	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltaus- wirkungen
Boden	<p>Insgesamt hohe Vorbelastung: <u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Bestand sind 115 m² durch eine ehemalige Kläranlage versiegelt. - Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 60 ermöglichen eine Überbauung und Versiegelung von 13.375 m² im Bereich der zu ändernden Teilfläche, das sind ca. 35 % der Gesamtfläche bzw. 44 % der Baugrundstücksflächen. - Bei den nicht überbaubaren Flächen (25.340 m², ca. 65 % der Gesamtfläche) handelt es sich teilweise um Aufschüttungsböden (Bauschutt) oder Bereiche die als Kläranlage genutzt und dadurch umgestaltet wurden, aber auch um einen im Bodenaufbau weitgehend unveränderten Röhrichtbereich. - Der B-Plan Nr. 60 lässt eine Veränderung der Geländehöhen auf das Niveau +2,00 m bis +4,70 m NN zu. - Festgesetzter interner und externer Ausgleich ist bislang nicht umgesetzt. <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die gesamte Fläche ist vollständig versiegelt und im B-Plan Nr. 12 planungsrechtlich als Verkehrsfläche „Parkplatz“ ausgewiesen. 	<p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Anteil der versiegelten Fläche erhöht sich geringfügig auf 14.094 m², das sind 36 % der Gesamtfläche. Davon sind 1.200 m² für eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des südlichen Grundstücksteils vorgesehen. - Die Bebauung im SO „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ wird auf ein Sanitärgebäude von 120 m² begrenzt. - Erhalt von begrünter Flächen ohne bauliche Anlagen auf 24.621 m², ca. 64 % der Fläche. - Mit der 1. Änderung des B-Plan Nr. 60 werden die Veränderungsmöglichkeiten des Geländeneiveaus bis max. 4,70 m NHH beibehalten. Die Höhenstaffelung folgt dem derzeitigen Geländeanstieg. <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Versiegelung bleibt unverändert bestehen, ggf. erfolgt aus gestalterischen Gründen eine geringfügige Entsiegelung zur Neuanpflanzung von Gehölzen. Dies ist jedoch nicht durch Festsetzungen vorgegeben. 	<p>ja erheblich negative Auswirkungen aufgrund der bislang nicht umgesetzten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen aus dem B-Plan Nr. 60 Neubilanz Eingriff - Ausgleich erforderlich</p>

	Umweltzustand Bestand (gem. bestehendem Planungsrecht)	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltaus- wirkungen
Wasser	<p>Geringe bis mittlere Vorbelastung: <u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine direkte Versickerung auf der Fläche ist aufgrund der bindigen Bodenverhältnisse überwiegend nicht möglich. Das Oberflächenwasser der Erschließungsflächen und Stellplätze soll lt. Begründung aber in angrenzenden Vegetationsflächen versickern. - Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen soll gemäß B-Plan Nr. 60 in Regenrückhaltebecken gesammelt und in das angrenzende Feuchtgebiet/ Röhricht abgeführt werden. - Der Gefahr von Schadstoffeintrag in das Oberflächengewässer, wird durch die Einplanung von Regenrückhaltebecken mit Schilfbepflanzung begegnet. - Ausschluss von Drainanlagen. <p>Hohe Vorbelastung: <u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Derzeit erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers über Schächte und Regenwasserleitungen in den Binnensee. 	<p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Geringfügige Veränderung der abzuführenden Niederschlagsmenge, da sich gegenüber dem bestehenden Planungsrecht der Anteil an versiegelten Flächen leicht erhöht. - Beibehaltung der Ableitungsoption des anfallenden, unbelasteten oder gereinigten Niederschlagswassers in das angrenzende Feuchtgebiet/Röhricht. - Beibehaltung des Ausschlusses von Drainanlagen; insg. geringere Gefährdung des Röhrichtbiotops durch den Ausschluss von Tiefgaragen im SO „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“. <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Niederschlagswasserentsorgung bleibt unverändert. 	<p>nein keine erheblich negativen Auswirkungen bei Rückhaltung im Gebiet Nordweide und Ableitung in das Feuchtgebiet/Röhricht, geringfügige Veränderung gegenüber der Planung des B-Plans Nr. 60 aufgrund leicht erhöhter Versiegelung</p>



	Umweltzustand Bestand (gem. bestehendem Planungsrecht)	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltaus- wirkungen
Klima	<p>Mittlere Vorbelastung: <u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 60 ermöglichen eine Überbauung des Plangebietes mit 2- bis 4-geschossigen Gebäuden. Dadurch wird der Luftaustausch zwischen der westlich gelegenen Agrarflur und dem östlich gelegenen Binnensee verändert. - Durch die Versiegelung und Bebauung von ca. 35 % des Plangebietes besteht keine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. - Insgesamt bleibt die Klimasituation aufgrund der Lage an der Ostsee und damit einhergehenden guten Durchlüftungsverhältnissen jedoch unkritisch. <p>Hohe Vorbelastung: <u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hier ist eine hohe Belastung gegeben, da die vollständig versiegelte, vegetationslose Fläche keine positiven klimawirksamen Funktionen erfüllt. 	<p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit Ausnahme des 1-geschossigen Sanitärgebäudes ist keine Bebauung im SO1 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ vorgesehen. Dadurch entstehen in diesem Teil keine Barrierewirkungen, die den Luftaustausch zwischen der westlich gelegenen Agrarflur und dem östlich gelegenen Binnensee behindern. - Für das verbleibende Baugrundstück SO „Hotelapartments“ im Südteil verbleibt eine 2- bis 4-geschossige Bebauung, die den Luftaustausch verändert. - Die Veränderung des verbleibenden Vegetationsanteils von 65 % auf 64 % wirkt sich nicht auf das Lokalklima aus. <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine kleinflächige Neuschaffung lokalklimatisch positiv wirkender Vegetationsbestände ist im Zuge der Neugestaltung vorgesehen. Dies ist jedoch nicht durch Festsetzungen vorgegeben. 	<p>nein keine erheblich negativen Auswirkungen, Verbesserung gegenüber der Planung des B-Plans Nr. 60 gegeben durch Reduzierung der Bebauung</p>
Lufthygiene	<p>Insgesamt mittlere Vorbelastung: <u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Luftschadstoffbelastung durch den An- und Abreiseverkehr der Hotelgäste (ca. 200 Betten) und Gäste der Hotelapartments (ca. 200 WE) gegeben. <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzung als Parkplatz und Ausweichstandort für Reisemobile, dadurch Luftschadstoffbelastung durch an- und abfahrenden Verkehr gegeben. 	<p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der lufthygienischen Situation durch reduziertes Verkehrsaufkommen aufgrund der Planung von lediglich ca. 80 Reisemobilstellplätzen im SO1 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ und Reduzierung der möglichen WE im SO Hotelapartments aufgrund der verkleinerten, verbleibenden Baugrundstückfläche. <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Beibehaltung der Nutzung als Reisemobilstellplatz. Dadurch unveränderte Luftschadstoffbelastung aus An- und Abreiseverkehr gegeben. 	<p>nein keine erheblich negativen Auswirkungen, Verbesserung gegenüber der Planung des B-Plans Nr. 60 gegeben durch Reduzierung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens</p>

	Umweltzustand Bestand (gem. bestehendem Planungsrecht)	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltaus- wirkungen
Biotope	<p>Insgesamt mittlere Vorbelastung (nach Planungsrecht), aber keine Vorbelastung (nach Biotopbestand):</p> <p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Planungsrechtlich sind 30.550 m² Baugrundstücke (davon 13.375 m² bebaut und versiegelt, 17.175 m² Grundstücksfreifläche), 7.910 m² private Grünfläche „Röhricht“ und 255 m² Wasserfläche (Graben). - Da ausgleichsrelevante gebietsinterne Anpflanzungsflächen und auch der externe Ausgleich bislang nicht umgesetzt wurden, werden nachfolgend die aktuellen Biotopstrukturen aufgeführt, die Grundlage für eine Neubilanzierung von Eingriff und Ausgleich werden. - Im Zuge der Biotopkartierung (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN DR. NORBERT BRIELMANN, 2014) wurden 19 Einzelbiotope ermittelt und 17 Biotoptypen nach LLUR (2014) zugeordnet. Im Planänderungsgebiet unterliegen die Biotope Nr. 1 Kleingewässer, Nr. 4 Feldhecke und Nr. 17 als Röhricht einem gesetzlichen Schutz. Die ebenfalls gesetzlich geschützten Heckenbiotope Nr. 16 und Nr. 18 liegen laut Nachvermessung außerhalb des Plangebietes. Die gesetzlich geschützten Biotope werden erhalten und sind nicht überplant. - Im Bestand sind 115 m² durch eine ehemalige Kläranlage versiegelt. - Durch die Planung betroffene Biotope sind Nr. 5 – typisches Gebüsch, Nr. 6 – Brombeerflur, Nr. 7 – mäßig artenreiches Grünland, Nr. 8 – Feldgehölz aus Hybridpappeln, Nr. 9 – Kläranlage, Nr. 10 – urbane Rasen, Nr. 12 – urbane Gehölze (Einzelbäume, Baugruppen), Nr. 13 – typisches Gebüsch, Nr. 14 – Brombeerflur, Nr. 15 – Baumreihe. 	<p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Anteil der versiegelten Fläche erhöht sich gegenüber dem Planungsrecht geringfügig auf 14.094 m², das sind 36 % gegenüber vorher 35 % der Gesamtfläche. Der Grünanteil im Plangebiet verändert sich dadurch nur geringfügig. - Nach Umsetzung der Planung Es verbleiben 10.486 m² Grundstücksfreiflächen, 7.955 m² öffentliche Grünfläche „Röhricht“, 4.620 m² öffentliche Grünfläche „Amphibienlandlebensraum“, 1.090 m² öffentliche Grünfläche mit Gehölzanzpflanzungen und -bindungen sowie 470 m² Wasserfläche. - Die Einzelgehölze entlang des Eichholzweges werden weitgehend erhalten. - Festlegung von Flächen für Gehölzanzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung im SO1 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ (490 m²), in den öffentlichen Grünflächen (2.120 m²) und im SO „Hotelapartments“ (1.425 m²), zusammen 4.035 m² zuzüglich Einzelbaumanpflanzungen. Hinzu kommen 970 m² öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindungen für Gehölze. - Festlegung einer öffentlichen 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 4.620m² bzw. 12 % der Gesamtfläche mit Entwicklung von Gehölz-, Wiesen-, Kraut- und Staudenbereichen sowie einer Erweiterung des Kleingewässers. Teile der vorgenannten Gehölzanzpflanzungen und -bindungen liegen in diesem „Amphibienlandlebensraum“. - Sicherung einer Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen auf den Freiflächen durch Festsetzungen einer entsprechenden Gehölzliste. 	<p>ja</p> <p>erheblich negative Auswirkungen aufgrund der bislang nicht umgesetzten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen aus dem B-Plan Nr. 60 Neubilanz Eingriff - Ausgleich erforderlich</p>



	Umweltzustand Bestand (gem. bestehendem Planungsrecht)	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltaus- wirkungen
Biotope (Forts.)	<p>Sie werden abgesehen von Nr. 5, Nr. 8 und Nr. 13 als von allgemeiner Bedeutung eingestuft.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 60 bedeuten einen nahezu vollständigen Verlust bzw. Veränderung des ursprünglichen Vegetationsbestandes. - Ein größerer Teil der Fläche (25.340 m², ca. 65 %) wird gemäß Planung Vegetationsfläche bleiben, ein kleinerer Teil (13.375 m², ca. 35 %) bebaut und versiegelt. - Die neu anzulegenden Grundstücksfreiflächen (17.175 m², ca. 44 % des Planänderungsgebietes) werden als Grundstücksfreiflächen in Form von Grünanlagen gestaltet. Davon sind 5.930 m² bzw. ca. 15 % als Gehölzanpflanzungen vorgesehen. - Der Einzelbaumbestand entlang des Eichholzweges wird erhalten. - Vorgabe einer Gehölzliste. <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche ist vollständig versiegelt, es sind keine Vegetationsflächen vorhanden. 	<p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Versiegelung bleibt unverändert bestehen, ggf. erfolgt eine geringfügige Entsiegelung zur Neuanpflanzung von Gehölzen. Dies ist jedoch nicht durch Festsetzungen vorgegeben. 	s.o.

	Umweltzustand Bestand (gem. bestehendem Planungsrecht)	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltaus- wirkungen
Arten	<p>Insgesamt mittlere bis hohe Vorbelastung (nach Planungsrecht), aber keine Vorbelastung (nach Biotopbestand):</p> <p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Der B-Plan Nr. 60 von 1995 hat die Belange des Artenschutzes nicht näher geprüft. - Die Artenschutzrechtliche Bewertung (Potenzialanalyse) (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN DR. NORBERT BRIELMANN, 2014) kommt zu folgenden Einschätzungen (vgl. ausführlich Anlage 3): - 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 wurde durch eine fachkundige Person im September 2015 überprüft. Eine Sommerquartiernutzung wurde nicht festgestellt. Eine Winterquartiernutzung besteht aufgrund der Frostgefährdung nicht. Die Gehölzbestände weisen keine Eignung als Wochenstuben- oder Winterquartiere für Fledermäuse auf. Allenfalls eine Nutzung von kleinen Tagesverstecken kann hier angenommen werden. - Eine Eignung für sonstige artenschutzrechtlich zu beachtende Säugetierarten wird aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen. - Aufgrund der Biotopkartierung werden insgesamt 43 potenziell vorkommende Brutvogelarten ermittelt. Feldlerche und Wachtel brüten potenziell im Bereich des offenen Grünlandes, weiterhin sind die halboffenen Strukturen mit Hecken potenziell für Neuntöter und Braunkehlchen Brutgebiet. - Während der Untersuchung 2014 wurde der Teichfrosch als einzige Amphibienart im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Diese Art ist artenschutzrechtlich jedoch nicht relevant. 	<p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt eines Teils des Gehölzbestandes im Planänderungsgebiet, insbesondere im Bereich des vorhandenen Grabens durch Festsetzung von Bindungen für Bepflanzungen (970 m²). - Neuanlage gehölzgeprägter Lebensräume für Vögel und Amphibien im Randbereich des SO „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“, des SO „Hotelapartments“ und auf öffentlichen Grünflächen durch Festlegung von Flächen für Gehölzanzpflanzungen (insgesamt 4.035 m² zusätzlich Einzelbaumanpflanzungen) - Festlegung einer öffentlichen 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 4.620m² bzw. 12 % der Gesamtfläche mit Entwicklung von Gehölz-, Wiesen-, Kraut- und Staudenbereichen sowie einer Erweiterung des Kleingewässers. Teile der vorgenannten Gehölzanzpflanzungen und -bindungen liegen in diesem „Amphibienlandlebensraum“. Das Kleingewässer und Röhricht bleiben als öffentliche Grünflächen und Wasserfläche ebenfalls mit Überlagerung als Maßnahmenflächen erhalten. - Anlage eines dauerhaften Amphibiensperrzauns und dadurch Vermeidung von Amphibienverlusten. - Förderung der ökologischen Qualität für die heimische Fauna durch die Vorgabe standortgerechter, heimischer Gehölze (Gehölzliste). - Durch Vorgaben zu weiteren artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase (vgl. ausführlich Kap. 3.3.2 und Anlage 3) kann das Eintreten gesetzlicher Verbotstatbestände bei den Tiergruppen Fledermäuse, Vögel, Amphibien vermieden werden. - Für Feldlerche, Wachtel, Neuntöter, Braunkehlchen und Star werden ausführliche 	<p>nein</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)</p>



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Begründung

17.03.2016

	Umweltzustand Bestand (gem. bestehendem Planungsrecht)	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltaus- wirkungen
Arten (Forts.)	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der Lage und der Habitatausstattung ist potenziell mit dem Vorkommen von Rotbauchunke, Moorfrosch und Laubfrosch zu rechnen. - Im Frühjahr/Sommer halten sich die Amphibienarten im Biotop Nr. 1 - Kleingewässer und im Biotop Nr. 17 - Schilfröhricht entsprechend der artspezifischen Laichzeiten auf. Im Winter werden vermutlich die Gehölzstrukturen des Biotops Nr. 8 – Feldgehölz aus Hybridpappeln als Landlebensraum genutzt (Größe ca. 3.200 m²). - Im Biotop Nr. 7 – Grünland halten sich die Tiere den größten Teil des Jahres nur diffus zerstreut auf. - Artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten, wie bspw. Zauneidechsen, sind mangels geeigneter Habitate nicht zu erwarten. <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Lebensräume auf versiegelten Flächen. 	<p>Prüfungen der Zugriffsverbote angestellt (streng geschützte bzw. gefährdete Arten). Die übrigen Vogelarten werden auf Gildenniveau begutachtet.</p> <p>Für den Verlust verfügbarer Bruthabitate im Zuge der Planung können die verschiedenen Vögel nach artenschutzrechtlicher Bewertung in unmittelbar angrenzende Bereiche ausweichen. Geeignete Habitate der Umgebung können zwar bereits von anderen Individuen besetzt sein, doch ständige Verluste durch 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"> - 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. 	s.o.
Landschaftsbild	<p>Insgesamt mittlere bis hohe Vorbelastung:</p> <p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch die zulässige Überbauung mit bis zu 4 Geschossen ergibt sich ein siedlungsgeprägtes Landschaftsbild. - Die Pflanzfestsetzungen innerhalb des Plangebietes sichern eine Neugestaltung des Landschaftsbildes. <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsgeprägtes Landschaftsbild durch die bestehende Vollversiegelung und das Fehlen von Vegetationselementen auf der Fläche. 	<p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Prägung durch Gebäude entfällt im SO1 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“. - Eine starke Um- und Durchgrünung des Reisemobilstellplatzes, der Hotelapartments und der öffentlichen Grünflächen um das Röhrichtbiotop sichern die landschaftliche Wirkung der Flächen und damit die Neugestaltung des Landschaftsbildes. <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung des siedlungsgeprägten Landschaftsbildes durch Integration von Vegetationselementen im Zuge der Neugestaltung. Dies ist jedoch nicht durch Festsetzungen vorgegeben. 	nein keine erheblich negativen Auswirkungen, deutliche Verbesserung gegeben durch Reduktion der Baukörper

	Umweltzustand Bestand (gem. bestehendem Planungsrecht)	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltaus- wirkungen
Mensch/ Erholung	<p>Insgesamt mittlere bis hohe Vorbelastung:</p> <p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Flächen stehen der Erholungsnutzung in Form des Kurmittelhauses, sowie von Hotelapartments und Hotelzimmern lediglich einem eingeschränkten Nutzerkreis zur Verfügung. <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Flächen stehen der Erholungsnutzung in Form eines Parkplatzes für Reisemobile bereits derzeit lediglich einem eingeschränkten Nutzerkreis zur Verfügung. 	<p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung anderer Erholungsangebote neben dem Verbleib von Hotelapartments im Plangebiet durch Ausweisung von Standplätzen für Reisemobile einschließlich entsprechend gestalteter Freiflächen, die jedoch nur einem eingeschränkten Nutzerkreis zu Verfügung stehen. <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzung bleibt unverändert bestehen. 	<p>nein</p> <p>keine erheblich negativen Auswirkungen, Umweltauswirkungen unverändert</p>
Mensch/ Wohnen	<p><u>Bereich Nordweide und Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p><u>Bereich Nordweide und Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Ferienaufenthaltsflächen mit vorübergehender „Wohnfunktion“ in Form von Reisemobilstellplätzen. - Beibehaltung der ferienbezogenen Wohnfunktion im Bereich des SO „Hotelapartments“. - Die Wohn-/ Ferienwohnfunktion des benachbarten Ferienzentrums bleibt unverändert. 	<p>nein</p> <p>keine erheblich negativen Auswirkungen, Umweltauswirkungen unverändert</p>
Mensch/ Lärm	<p>Vorbelastung vorhanden:</p> <p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 60 ermöglichen eine Bebauung des Plangebietes mit Hotelapartments und Hotelzimmern. Daraus ergibt sich eine Geräusentwicklung aus Erschließungs- und Stellplatzverkehr. <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorhandene Geräusentwicklung durch Parkplatzverkehr. 	<p><u>Bereich Nordweide:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Geringfügige Verbesserung der Lärmbelastung durch reduziertes Verkehrsaufkommen aufgrund der Planung von lediglich ca. 80 Reisemobilstellplätzen im SO1 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ und Reduzierung der möglichen WE im SO „Hotelapartments“ aufgrund der verkleinerten, verbleibenden Baugrundstücksfläche. <p><u>Bereich Binnensee:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Geräusentwicklung aus Stellplatzverkehr bleibt unverändert. 	<p>nein</p> <p>keine erheblich negativen Auswirkungen, geringfügige Verbesserung</p>



	Umweltzustand Bestand (gem. bestehendem Planungsrecht)	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltaus- wirkungen
Mensch/ Abfall, Abwasser	Keine Vorbelastung: <u>Bereich Nordweide und Binnensee:</u> - Die ordnungsgemäße Behandlung anfallenden Mülls (Müllabfuhr) und Abwassers (Anschluss an zentrale Schmutzwasserkanalisation/ Kläranlage) sind durch die Festsetzungen jeweils der B-Pläne Nr. 12 und Nr. 60 gegeben.	<u>Bereich Nordweide und Binnensee:</u> - Die ordnungsgemäße Behandlung anfallenden Mülls (Müllabfuhr) und Abwassers (Anschluss an zentrale Schmutzwasserkanalisation/ Kläranlage) ist weiterhin gewährleistet.	nein keine erheblich negativen Auswirkungen, Umweltauswirkungen unverändert

3.2.3 Wechselwirkungen

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

3.3 Eingriffsregelung

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

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG sind „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.“

Gemäß dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (vom 09. Dezember 2013) führen Vorhaben, bei denen Boden versiegelt werden soll, regelmäßig zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Im Bereich von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden durch Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen regelmäßig die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ und „Landschaftsbild“ beeinträchtigt. Auf Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, führen die Planungen auch zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Arten und Lebensgemeinschaften".

Ferner wirken sich Baumaßnahmen regelmäßig auf das Landschaftsbild aus.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 bereitet durch die getroffenen Festsetzungen eine gegenüber dem bestehenden Planungsrecht teilweise veränderte Bebaubarkeit vor. Die nachfolgenden Tabellen veranschaulichen dies.

Tabelle 1: Flächenbilanz BESTAND gemäß der Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 12 und Nr. 60

BESTAND Flächennutzung/Biototyp	Fläche in m ²	Flächenanteil in % des Plangebietes
Teilfläche B-Plan Nr. 60 (Nordweide)	38.715	95,0 %
Sondergebiet Hotel	4.980	12,2 %
- Überdeckung durch bauliche Anlagen	3.735	9,2 %
- Pflanzflächen für Gehölze	65	0,1 %
- sonstige Grundstücksfreifläche	1.180	2,9 %
Sondergebiet Kurmitteleinrichtungen	2.310	5,7 %
- Überdeckung durch bauliche Anlagen	1.500	3,7 %
- Grundstücksfreiflächen	810	2,0 %
Sondergebiet Hotelapartments	23.260	57,1 %
- Überdeckung durch bauliche Anlagen (gem. GRZ) ²	8.140	20,0 %
- Pflanzflächen und Flächen mit Pflanzbindungen für Gehölze	5.865	14,4 %
- sonstige Grundstücksfreiflächen	9.255	22,7 %
Private Grünfläche „Röhricht-Biotop“	7.910	19,4 %
Wasserfläche Graben	255	0,6 %
Teilfläche B-Plan Nr. 12 (am Binnensee)	2.015	5,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche „Parkplatz“	2.015	5,0 %
Summe BESTAND Plangebiet	40.730	100 %

² Die geplante Überdeckung durch bauliche Anlagen im Sondergebiet Hotelapartments lag nach der ursprünglichen Berechnung der GRZ/GFZ im rechtskräftigen B-Plan Nr. 60 bei ca. 9.986 m² (vgl. Kap. 1.6.2, Fußnote 1).



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Begründung

17.03.2016

Tabelle 2: Flächenbilanz PLANUNG gemäß der Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60

PLANUNG Flächennutzung	Fläche in m ²	Flächenanteil in % des Plangebietes
Teilfläche Nordweide	38.715	95,0 %
Sondergebiet S01 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“	10.250	25,2 %
- Überdeckung durch bauliche Anlagen und Erschließungsflächen, vollversiegelt	2.800	6,9 %
- Überdeckung durch Standplätze, teilversiegelt ausgeführt	3.200	7,9 %
- Pflanzflächen für Gehölze	490	1,2 %
- sonstige Grundstücksfreiflächen	3.760	9,2 %
Sondergebiet S0 „Hotelapartments“	13.130	32,2 %
- Überdeckung durch bauliche Anlagen und Erschließungsflächen, vollversiegelt	4.596	11,3 %
- Überdeckung durch Standplätze, teilversiegelt ausgeführt	2.298	5,6 %
- Pflanzflächen für Gehölze	1.425	3,5 %
- sonstige Grundstücksfreiflächen	4.811	11,8 %
Öffentliche Verkehrsfläche, vollversiegelt	1.200	2,9 %
Öffentliche Grünfläche	13.665	33,5 %
- Grünfläche mit Überlagerung Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Röhricht“ (gem. Biotopkartierung)	7.955	19,5 %
- Grünfläche mit Überlagerung Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Amphibienlandlebensraum“	4.620	11,3 %
- Grünfläche mit Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen	1.090	2,7 %
Wasserfläche (Kleingewässer, Graben)	470	1,2 %
Teilfläche am Binnensee	2.015	5,0 %
Sondergebiet S02 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“	2.015	5,0 %
- Überdeckung durch bauliche Anlagen und Erschließungsflächen, vollversiegelt	2.015	5,0 %
Summe PLANUNG Plangebiet	40.730	100 %

**Tabelle 3: Gegenüberstellung Bestand – Planung
(zulässige Bebaubarkeit)**

Flächennutzungstypen	BESTAND Fläche in m ²	PLANUNG Fläche in m ²	Bilanz Fläche in m ²
Teilfläche Nordweide			
Bebauung, Erschließungsflächen , Stellplätze (voll- und teilversiegelt)	13.375	12.894	- 481 ³
Pflanzflächen und Flächen mit Pflanzbindungen für Gehölze	5.930	1.915	- 4.015
sonstige Grundstücksfreiflächen	11.245	8.571	- 2.674
Öffentliche Verkehrsfläche	-	1.200	+ 1.200
Private/Öffentliche Grünfläche „Röhricht“	7.910	7.955	+ 45
Öffentliche Grünfläche „Amphibienlandlebensraum“ mit Gehölzprägung	-	4.620	+ 4.620
Öffentliche Grünfläche mit An- pflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen	-	1.090	+ 1.090
Wasserfläche	255	470	+ 215
Teilfläche am Binnensee			
Erschließungsflächen (vollversiegelt)	2.015	2.015	+/- 0

Nach bisherigem Planungsrecht dürfen im Teilbereich Nordweide (B-Plan Nr. 60) insgesamt 13.375 m² bebaut und befestigt werden. Die übrige Fläche verbleibt mit 17.175 m² als Grundstücksfreifläche, davon sind 5.930 m² als Gehölzanzpflanzungen herzustellen oder zu erhalten. Das Röhricht wird mit 7.910 m² als private Grünfläche und der Graben mit 255 m² als Wasserfläche gesichert. Im Teilbereich am Binnensee (B-Plan Nr. 12) darf die gesamte Fläche von 2.015 m² als Parkplatz versiegelt werden. Damit ist eine bauliche Nutzung auf insgesamt 15.390 m² bzw. 37,8 % des Planänderungsbereiches derzeit zulässig.

Zukünftig wird durch die Festsetzungen im Planänderungsbereich eine Versiegelung für den Reisemobilstellplatz und die verbleibenden Hotelapartments von insgesamt 16.109 m² bzw. 39,5 % zugelassen. Es verbleiben 10.486 m² Grundstücksfreiflächen

³ Berücksichtigt man die ursprünglich bilanzierten 9.986 m² für bauliche Anlagen im Sondergebiet Hotelapartments, dann verändert sich die Gegenüberstellung Bestand 15.221 m² – Planung 12.894 m² zu einer Reduzierung um -2.327 m². Nach Gegenrechnung der Versiegelung durch die öffentliche Verkehrsfläche verbleibt dann noch eine insgesamt geringere Versiegelung von -1.127 m² (vgl. Fußnoten 1 und 2).



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Begründung

17.03.2016

(davon sind 1.915 m² als Gehölzanpflanzungen herzustellen oder zu erhalten). Das vorhandene Röhricht wird mit 7.955 m² als öffentliche Grünfläche und der Graben sowie das Kleingewässer zusammen mit 470 m² als Wasserfläche gesichert. Eine Fläche von 5.710 m² wird als öffentliche Grünfläche, davon 4.620 m² mit Überlagerung als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen (davon sind mindestens 3.090 m² als Gehölzbiotope herzustellen bzw. zu erhalten). Damit erhöht sich die planungsrechtlich zugelassene Versiegelung um 719 m², während sich die Freiflächen und diese Fläche verkleinern. Der Anteil der Flächen mit einer besonderen Biotopfunktion als Gehölz-, Wiesen-, Kraut- oder Staudenbereich einschließlich des Röhrichts und der Wasserflächen steigt in Summe von 14.095 m² auf 16.050 m² und unterliegt durch die weitgehende Ausweisung als öffentliche Grünfläche einer besseren Sicherung.

„Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. ... Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die vom Gesetzgeber bezweckte Klarstellung ... , dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits zulässig waren, bewirkt eine Freistellung für bisher baulich - auf der Grundlage eines Bebauungsplans ... - nutzbare Flächen und verpflichtet zum Ausgleich nur insoweit, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Dabei muss das Baurecht noch nicht ausgenutzt worden sein.“

Im Fall der Überplanung eines nicht ausgenutzten Bebauungsplans hat die Gemeinde in eigener Verantwortung sowohl die Eingriffe, die im Fall der Verwirklichung auf den von der ursprünglichen Planung erfassten Grundstücken eingetreten wären, als auch die Eingriffe, die aufgrund des neuen Bebauungsplans eintreten, zu ermitteln und nach ihrer ökologischen Wertigkeit zu bewerten.“ (BVerwG, 20.03.2012 - BVerwG 4 BN 31.11)

Wie in Kapitel 1.6.2 dargelegt, hat eine Umsetzung der ursprünglich anvisierten gebietsinternen und externen Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 60 bislang nicht stattgefunden. Die Ermittlung und Beurteilung der Eingriffe aufgrund der jetzt in der 1. Änderung vorgesehenen Baurechte erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln.

3.3.2 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und damit von dauerhaften negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind folgende Regelungen vorgesehen bzw. kommen folgende gesetzliche Vorgaben zum Tragen:

- Festsetzung niedriger GR- bzw. GRZ-Werte als Maß der zulässigen Überdeckung durch bauliche Anlagen bei gleichzeitiger Verkleinerung der Baugrundstücke für die Sondergebiete SO 1 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ und SO „Hotelapartments“ im Vergleich zum ersten Entwurf zugunsten von mehr Flächen, die als öffentliche Grünflächen verbleiben.
- Ausbildung des Reisemobilstellplatzes als ebenerdige Anlage. Nachteilige Veränderungen des Landschaftsbildes durch mehrgeschossige Baukörper können dadurch deutlich minimiert werden.
- Verringerung der Versiegelung im SO 1 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ (Bereich Nordweide) durch Festlegung, dass eine Vollversiegelung nur für die Zufahrts- und Erschließungsfahrbahnen zulässig ist, die Standplätze hingegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau bspw. in Schotter/ wassergebundener Wegedecke und Rasen ausgeführt werden sollen. Dadurch verbleiben Restfunktionen für den Wasser- und Klimahaushalt.
- Die Sicherung des Gehölzbestandes im Bereich des Grabens durch Ausweisung einer Bindung für die vorhandene Bepflanzung und die Integration dieser Gehölze in die Freianlagengestaltung im Bereich der Nordweide als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotopfläche“ trägt zur Vermeidung von Eingriffen in den vorhandenen Gehölzbestand bei. Dadurch können nachteilige Veränderungen des Landschaftsbildes und Eingriffe in das Schutzgut Biotope und Arten vermieden werden. Der Verbund des Röhrichtbiotops und Kleingewässers mit der offenen Landschaft wird im Vergleich zu der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 festgesetzten Pflanzbindung auf Baugrundstück auch öffentlich rechtlich besser gesichert.
- Die Festlegung von Gehölzanzpflanzungen im Randbereich des Sondergebietes SO 1 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ auf der Nordweide sowie auf den angrenzenden öffentlichen Grünflächen sichert die Abschirmung gegenüber insbesondere dem Ferienzentrum und dem Sondergebiet SO „Hotelapartments“ und damit die Einbindung der Anlage in das Orts- und Landschaftsbild. Nachteilige Veränderungen des Landschaftsbildes können dadurch weitgehend minimiert werden.
- Festlegung einer öffentlichen Grünfläche mit Überlagerung als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Ziel der Herstellung eines Ersatz-Amphibienlandlebensraumes (vorgezogene CEF-Maßnahme) im Randbereich des Röhrichtbiotops (Teilbereich Nordweide) in einer Größe von 4.620 m².
- Anlage eines dauerhaften Amphibiensperrzauns gegenüber den befestigten und befahrbaren Flächen des Reisemobilstellplatzes im Teilbereich Nordweide und dadurch Vermeidung von Amphibienverlusten.
- Das Niederschlagswasser des Reisemobilstellplatzes soll im Bereich Nordweide oberflächlich nach Reinigung durch Schilfpflanzenfilter in das angrenzende



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Begründung

17.03.2016

Röhricht geführt werden. Dadurch wird der Verbleib des anfallenden Niederschlagswassers im örtlichen Wasserkreislauf gesichert, was zur Minderung von Eingriffen für das Schutzgut Wasser beiträgt.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (vgl. ausführlich Anlage 3)

- Fledermäuse

- Vor Abbruch des Gebäudes (Pumpenhäuschen) ist durch eine fachlich geeignete Person zu prüfen, ob eine Nutzung des Gebäudes als Sommerquartier durch Fledermäuse vorliegt.

Sollte dies der Fall sein, sind

- um eine Tötung oder Verletzung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) oder Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) von geschützten Tieren zu vermeiden, der Abriss im Zeitraum 01.12. - 28.02. durchzuführen; ein Abriss außerhalb dieses Zeitraumes ist möglich, wenn leere Quartiere rechtzeitig vor einer erneuten Nutzung durch eine fachkundige Person unbrauchbar gemacht wurden;
- um das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) von besonders geschützten Tieren zu vermeiden, Fledermauser-satzquartiere entsprechend der Besiedlungsstärke und Nutzung nach den Empfehlungen von LBV-SH (2011: Fledermäuse und Straßenbau - Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein. Kiel.) und in Abstimmung mit der UNB als CEF-Maßnahme auszubringen.
- Die im Zuge der Planumsetzung notwendige Fällung und Rodung von Bäumen ist um eine Tötung oder Verletzung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) oder Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) von geschützten Tieren zu vermeiden und um das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) von besonders geschützten Tieren zu vermeiden, nur im Zeitraum 01.12. - 28.02. durchzuführen.

- Vögel

- Um eine Tötung oder Verletzung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) oder Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) von europäischen Vogelarten zu vermeiden, sind im Zuge der Planumsetzung notwendige Fällungen von Bäumen, Rodungen von Gehölzen oder sonstige Beräumungsmaßnahmen zur Baufeldfreimachung in der Zeit vom 01.10. - 28.02. durchzuführen (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel).
- Die Baumaßnahmen können auch während der Ausschlusszeit (01.03. - 30.09.) durchgeführt werden, wenn die Baumaßnahmen vor dem 20.02. beginnen und kontinuierlich fortgeführt werden.
- Sofern nicht im Zeitraum 01.12. - 31.12. mit den Baumaßnahmen begonnen wird, ist im Vorfeld durch eine fachlich geeignete Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu untersuchen und festzustellen, dass sich keine Brutvögel mehr im Baufeld befinden (insbesondere Amsel, Elster, Ringeltaube).

- Alternativ ist für die Fällung und Rodung von Gehölzen abweichend von Ziffer g) für die Arten Amsel, Elster und Ringeltaube eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.
- Amphibien
- Um eine Tötung oder Verletzung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) oder Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) von geschützten Tieren zu vermeiden, ist vor Beginn der Baufeldberäumung und vor Beendigung der Laichzeit der Amphibien das Baufeld durch einen Amphibiensperrzaun abzusperren; die Sperre muss auch nach Abschluss der Bauarbeiten und während des Betriebes des Reisemobilstellplatzes dauerhaft funktionstüchtig sein;
- vor Beginn der Baumaßnahmen sind wandernde Amphibien im Baufeld durch eine fachlich geeignete Person abzufangen und in den Bereich außerhalb des Baufeldes umzusetzen;
- der Beginn der Baufeldberäumung darf erst nach Abschluss der Laichwanderung der Amphibien stattfinden oder nachdem durch eine fachlich geeignete Person sichergestellt ist, dass sich keine Amphibien mehr im Baufeld befinden.
- Um das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) von besonders geschützten Tieren zu vermeiden, ist ein Ersatzlandlebensraum in der Größe des Biotops Nr. 8 (3.200 m²) vorgezogen zu den Baumaßnahmen herzustellen (CEF-Maßnahme).

3.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Im Planänderungsgebiet sind weiterhin folgende Maßnahmen vorgesehen, die zur Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beitragen.

- Die Festlegung von Gehölzanzpflanzung im Randbereich des Reisemobilstellplatzes im Teilbereich Nordweide sowie auf den Flächen der öffentlichen Grünfläche mit Überlagerung als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Ziel der Herstellung eines gras-, stauden- und gehölzgeprägten Ersatz-Amphibienlandlebensraumes schafft neue Gehölzlebensräume innerhalb des Plangebietes und dient damit verschiedenen Tierarten wie Vögeln, Amphibien und ggf. Fledermäusen. Die Flächen tragen damit - wie auch bereits die Festsetzungen zu Anpflanzungen im rechtskräftigen B-Plan Nr. 60 - zur Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Biotope und Arten innerhalb des Plangebietes bei.
- Vorgabe einer Gehölzliste, die standortgerechte und gebietstypische Baum- und Straucharten enthält, um zu gewährleisten, dass die Anpflanzungen einen Bei-



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Begründung

17.03.2016

trag zur Entwicklung der ökologischen Lebensraumfunktion leisten und damit dem Biotop- und Artenschutz dienen.

3.3.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (vom 09. Dezember 2013) richten sich Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen nach den Bedingungen des Einzelfalls. Je mehr es im Planungsprozess gelingt, Beeinträchtigungen zu vermeiden, desto geringer ist der Kompensationsbedarf. Dabei können Kompensationsmaßnahmen auch Doppelcharakter haben: Eine Schutzpflanzung kann z.B. einen Eingriff in den Boden und den Eingriff in das Landschaftsbild ausgleichen.

Über Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft hat die Gemeinde in der Regel nach § 1a Abs. 3 BauGB eigenverantwortlich im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Der oben genannte Erlass enthält lediglich Hinweise, wie Eingriffe zu bewerten und der Ausgleich zu ermitteln ist. Die genannten Verhältniszahlen stellen Empfehlungen dar, die eine einheitliche Anwendung in Schleswig-Holstein ermöglichen sollen. Die Gemeinde ist jedoch nicht an ein standardisiertes Verfahren gebunden.

Der Kompensationsbedarf für die Eingriffe in das Schutzgut Boden wird auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses nach folgender Bemessungsgrundlage ermittelt.

Kompensationsansatz Schutzgut Boden

Eingriffe in den Boden gelten nach dem oben genannten Runderlass in der Regel als ausgeglichen, wenn

- eine entsprechend der Eingriffsfläche gleich große Fläche entsiegelt wird und hier die entsprechenden Bodenfunktionen wieder hergestellt werden oder
- eine Fläche, mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 für total versiegelte Flächen bzw. mindestens im Verhältnis 1 : 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge, aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z.B. zu einem naturbentonten Biotoptyp entwickelt wird.

Kompensationsansatz Schutzgut Biotope und Arten

Beeinträchtigungen von Biotopen mit allgemeiner Bedeutung gelten durch Maßnahmen nach den oben genannten Kompensationsschlüsseln für das Schutzgut Boden in der Regel als mit ausgeglichen. Beeinträchtigungen der für den Naturschutz besonders bedeutsamen Flächen und Landschaftsbestandteile sind zu unterlassen. Können ausnahmsweise Beeinträchtigungen nicht vermieden werden, sind zusätzlich zu den vorgenannten Maßnahmen folgende Maßnahmen zur Wiederherstellung der gestörten Funktionen und Werte vorzusehen:

- bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen und Werten (z.B. Trockenrasen, Pionierstadien, Ruderalfluren, Forstkulturen) mindestens im Verhältnis 1 : 1,
- bei mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen und Werten (z.B. Obststreuwiesen, Jungwaldbestände) mindestens im Verhältnis 1 : 2,
- bei nur langfristig wiederherstellbaren Funktionen und Werten (z.B. Altwaldbestände) mindestens im Verhältnis 1 : 3.

Kompensationsbedarf

Für die Teilfläche Nordweide besteht das Erfordernis den Eingriff und den Kompensationsbedarf zu bestimmen, weil der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 bisher genannte Ausgleich bisher nicht realisiert ist. Für die Teilfläche am Binnensee entsteht im Vergleich zum bestehenden und ausgeübten Planungsrecht kein Eingriff.

Die geplante Versiegelung von Boden im Teilgebiet Nordweide setzt sich gemäß der Festsetzungen wie folgt zusammen:

Sondergebiet S01 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“

Die maximal zulässige Versiegelung beträgt 6.000 m^2 . Davon sind im Bestand durch die ehemalige Kläranlage und das Pumpenhäuschen bereits 115 m^2 versiegelt. Damit verbleibt eine auszugleichende Neuversiegelung von 5.885 m^2 . Aufgrund der absehbar vollversiegelten Ausführung wird für die Fahrbahnen und das Gebäude (2.685 m^2) ein Ausgleichsbedarf im Verhältnis 1 : 0,5 angesetzt. Die Standplätze des Campingplatzes für Wohnmobile werden mit Schotterbelag/ wassergebundener Wegedecke teilversiegelt ausgebildet (3.200 m^2) bzw. unversiegelt als Rasenflächen angelegt. Hierfür wird ein Ausgleichsbedarf im Verhältnis 1 : 0,3 angesetzt.

In Teilbereichen der zur Versiegelung vorgesehenen Fläche sind gleichzeitig Gebüsche aus überwiegend heimischen Arten (Biotop Nr. 13) (900 m^2) und ein Feldgehölz aus Hybridpappeln (Biotop Nr. 8) (im Bereich der ehemaligen Kläranlage; 3.200 m^2) und damit Biotope von besonderer Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Hier wird aufgrund der kurzfristigen Wiederherstellbarkeit von Gebüschbiotopen bzw. aufgrund der bei Hybridpappeln geringeren Wertigkeit gegenüber heimischen Gehölzbeständen ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 angesetzt.

Für den zu kompensierenden Eingriffsumfang kann nun mit Hilfe der Ausgleichsverhältnisse

- 1 : 0,5 für Neuversiegelung in vollversiegelter Art (Schutzgut Boden) ($2.685 \text{ m}^2 \times 0,5 = 1.343 \text{ m}^2$) und
- 1 : 0,3 für Neuversiegelung in teilversiegelter Art (Schutzgut Boden) ($3.200 \text{ m}^2 \times 0,3 = 960 \text{ m}^2$) und
- 1 : 1 für Biotopverlust auf Flächen mit besonderer Bedeutung (Schutzgut Biotope und Arten) ($900 \text{ m}^2 \times 1,0 = 900 \text{ m}^2$)



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Begründung

17.03.2016

$$(3.200 \text{ m}^2 \times 1,0 = 3.200 \text{ m}^2)$$

ein addierter Kompensationsbedarf für die Schutzgüter „Boden“ sowie „Biotope und Arten“ im Sondergebiet S01 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ in Summe von 6.403 m² ermittelt werden.

Sondergebiet S0 „Hotelapartments“

Bei einer Grundstücksgröße von 13.130 m² beträgt die zulässige Überbauung 4.596 m² (GRZ 0,35). Hierfür wird ein Ausgleichsbedarf im Verhältnis 1 : 0,5 angesetzt. Hinzu tritt die Versiegelung von ½ GRZ für Erschließung, Stellplätze und Wege, das entspricht 2.298 m². Aufgrund der Festsetzungen sollen die Erschließungsflächen in teilversiegelter Ausführung erfolgen, weshalb hierfür ein Ausgleichsbedarf im Verhältnis von 1 : 0,3 angesetzt wird.

Am nördlichen Rand des Baugrundstücks wird zum Teil ein Gebüsch aus überwiegend heimischen Arten (Biotop Nr. 5) (125 m²) überplant und damit ein Biotop von besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Hier wird aufgrund der kurzfristigen Wiederherstellbarkeit von Gebüschbiotopen ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 angesetzt.

Für den zu kompensierenden Eingriffsumfang kann nun mit Hilfe der Ausgleichsverhältnisse

- 1 : 0,5 für Neuversiegelung in vollversiegelter Art (Schutzgut Boden) (4.596 m² x 0,5 = 2.298 m²) und
- 1 : 0,3 für Neuversiegelung in teilversiegelter Art (Schutzgut Boden) (2.298 m² x 0,3 = 690 m²) und
- 1 : 1 für Biotopverlust auf Flächen mit besonderer Bedeutung (Schutzgut Biotope und Arten) (125 m² x 1,0 = 125 m²)

ein addierter Kompensationsbedarf für die Schutzgüter „Boden“ sowie „Biotope und Arten“ im Sondergebiet S0 „Hotelapartments“ in Summe von 3.113 m² ermittelt werden.

Öffentliche Verkehrsfläche

Es wird davon ausgegangen, dass die Verkehrsfläche von 1.200 m² bis auf geringfügige Bankettstreifen vollversiegelt ausgeführt wird. Hierfür wird ein Ausgleichsbedarf im Verhältnis 1 : 0,5 angesetzt.

Biotope von besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind in der vorgesehenen Teilfläche nicht vorhanden.

Für den zu kompensierenden Eingriffsumfang kann nun mit Hilfe der Ausgleichsverhältnisse

- 1 : 0,5 für Neuversiegelung in vollversiegelter Art (Schutzgut Boden)
($1.200 \text{ m}^2 \times 0,5 = 600 \text{ m}^2$)

ein Kompensationsbedarf für die Schutzgüter „Boden“ sowie „Biotop und Arten“ (von allgemeiner Bedeutung) für die öffentliche Verkehrsfläche von 600 m^2 ermittelt werden.

Eingriff-Ausgleich-Betrachtung

Sondergebiet S01 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“

Im Sondergebiet S01 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ selber sind die Flächen zum Anpflanzen A, B und C vorgesehen. Diese werden mit einem Anrechnungsfaktor von 0,75 zur gleichartigen Kompensation angerechnet. Da bei der Pflanzfläche C nur 14 Solitärgehölze vorgegeben sind, werden hier je Solitär 10 m^2 Fläche angesetzt.

- Baugrundstücksfläche mit Gehölzanpflanzungen
(Pflanzfläche A: $320 \text{ m}^2 \times 0,75 = 240 \text{ m}^2$)
(Pflanzfläche B: $170 \text{ m}^2 \times 0,75 = 128 \text{ m}^2$)
(Pflanzfläche C: $14 \text{ Solitärgehölze} \times 10 \text{ m}^2 = 140 \text{ m}^2 \times 0,75 = 105 \text{ m}^2$)

(Zwischensumme: $630 \text{ m}^2 \times 0,75 = 473 \text{ m}^2$)

Weiterhin wird im Plangebiet randlich zum geschützten Röhrichtbiotop und Kleingewässer eine öffentliche Grünfläche mit Überlagerung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „1a“ sowie Anpflanzungsregelungen festgelegt, die größtenteils als gehölz- und wiesengeprägter Landlebensraum für Amphibien zu entwickeln und extensiv zu pflegen ist. Eine schmale Fläche zwischen dem Reisemobilstellplatz und dem Ferienzentrum wird dabei nur als Gehölzkulisse entwickelt (Fläche zum Anpflanzen „D“), ohne in das mittels Amphibienschutzzaun gesicherte Gebiet einbezogen zu sein. Die öffentlichen Grünflächen werden zu naturbetonten Biotopen entwickelt und mit einem Anrechnungsfaktor von 1 zur gleichartigen Kompensation angerechnet:

- öffentliche Grünfläche mit Überlagerung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und/oder Anpflanzungsfestsetzungen
(Pflanzfläche D: $505 \text{ m}^2 \times 1,0 = 505 \text{ m}^2$)
(Pflanzfläche E: $490 \text{ m}^2 \times 1,0 = 490 \text{ m}^2$)
(Pflanzfläche F: $6 \text{ Solitärgehölze} \times 10 \text{ m}^2 = 60 \text{ m}^2 \times 1,0 = 60 \text{ m}^2$)
(Pflanzfläche G: $310 \text{ m}^2 \times 1,0 = 310 \text{ m}^2$)
(Pflanzfläche H: $600 \text{ m}^2 \times 1,0 = 600 \text{ m}^2$)
(Pflanzfläche J: $110 \text{ m}^2 \times 1,0 = 110 \text{ m}^2$)
(Pflanzfläche K: $3 \text{ Solitärgehölze} \times 10 \text{ m}^2 = 30 \text{ m}^2 \times 1,0 = 30 \text{ m}^2$)
(Erweiterung Kleingewässer: $60 \text{ m}^2 \times 1,0 = 60 \text{ m}^2$)
(Wiesen, Kraut- und Staudenfluren: $2.205 \text{ m}^2 \times 1,0 = 2.205 \text{ m}^2$)

(Zwischensumme: $4.370 \text{ m}^2 \times 1,0 = 4.370 \text{ m}^2$)



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Begründung

17.03.2016

Nach Abzug dieser auf dem Baugrundstück und angrenzend im Plangebiet realisier- und anrechenbaren Kompensationsmaßnahmen verbleibt für das Sondergebiet S01 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ noch ein Kompensationsdefizit von 1.560 m².

$$(6.403 \text{ m}^2 - (473 \text{ m}^2 + 4.370 \text{ m}^2) = 1.560 \text{ m}^2)$$

Dieser noch erforderliche Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen. Hierzu wird auf durch die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH und Co. KG vorbereitete und durchgeführte Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder zurückgegriffen, die für zukünftige naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen nach Bauplanungsrecht bereits durchgeführt und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein abgestimmt sind (Antrag vom 28.02.2012; Az. 802-04).

Ähnlich wie bei einem Ökokonto werden 1.560 m² aus diesem Maßnahmenpool „abgebucht“ und dem Vorhaben zugeordnet und gesichert. Die Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder bestehen insbesondere aus der Beseitigung von Kartoffelrosen und der Neubepflanzung mit Strandhafer auf dem strandbegleitenden Dünenzug sowie aus der Förderung der Röhrichtentwicklung im Bereich des ehemaligen Natureums.

Die Kosten für den internen und externen Ausgleich übernimmt der Vorhabenträger des Sondergebietes S01 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“. Die Zuordnung des internen und externen Ausgleichs erfolgt durch Festsetzung und die Absicherung des externen Ausgleichs in Form einer vertraglichen Regelung durch Abschluss eines Gestattungsvertrages zwischen der Stadt Heiligenhafen als Träger der Bauleitplanung und der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH und Co. KG als Eigentümerin des Ökokontos (vgl. Anlage 2).

Sondergebiet SO „Hotelapartments“

Im Sondergebiet SO „Hotelapartments“ selber sind die Flächen zum Anpflanzen „M“ zur Anlage von Knicks, die Flächen zum Anpflanzen „N“ und „O“ für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Übergang zur offenen Landschaft und die Flächen zum Anpflanzen „P“ und „Q“ für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern angrenzend zum Röhrichtbiotop festgesetzt. Diese werden mit einem Anrechnungsfaktor von 1,00 für die Knicks und 0,75 für die Anpflanzungen zur gleichartigen Kompensation angerechnet.

- Baugrundstücksfläche mit Knick- und Gehölzanpflanzungen
(Pflanzfläche M: $300 \text{ m}^2 \times 1,00 = 300 \text{ m}^2$)
(Pflanzfläche N: $140 \text{ m}^2 \times 0,75 = 105 \text{ m}^2$)
(Pflanzfläche O: $260 \text{ m}^2 \times 0,75 = 195 \text{ m}^2$)
(Pflanzfläche P: $370 \text{ m}^2 \times 0,75 = 278 \text{ m}^2$)
(Pflanzfläche Q: $355 \text{ m}^2 \times 0,75 = 266 \text{ m}^2$)

(Zwischensumme: 1.144 m²)

Weiterhin wird im Plangebiet nördlich und westlich des Sondergebietes SO „Hotelapartments“ sowie randlich zum geschützten Röhrichtbiotop und Kleingewässer eine

öffentliche Grünfläche mit Überlagerung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „1b“ sowie Anpflanzungsregelungen bzw. Pflanzbindungen festgelegt, die größtenteils als gehölzgeprägter Landlebensraum für Amphibien zu sichern, zu entwickeln und extensiv zu pflegen ist. Die öffentlichen Grünflächen werden zu einem zusammenhängenden naturbetonten Biotop entwickelt. Die neu anzulegende Pflanzfläche „L“ wird mit einem Anrechnungsfaktor von 1 zur gleichartigen Kompensation angerechnet:

- öffentliche Grünfläche mit Überlagerung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungsfestsetzungen
(Pflanzfläche L: $105 \text{ m}^2 \times 1,0 = 105 \text{ m}^2$)

Nach Abzug dieser auf dem Baugrundstück und angrenzend im Plangebiet realisier- und anrechenbaren Kompensationsmaßnahmen verbleibt für das Sondergebiet SO „Hotelapartments“ noch ein Kompensationsdefizit von 1.864 m^2 .

$$(3.113 \text{ m}^2 - (1.144 \text{ m}^2 + 105 \text{ m}^2) = 1.864 \text{ m}^2)$$

Dieser noch erforderliche Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches über das o.g. Ökokonto „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH und Co. KG nachgewiesen. Dem Sondergebiet SO „Hotelapartments“ wird der Zukauf von 1.864 m^2 aus diesem Ökokonto durch Festsetzung zugeordnet und mittels vertraglicher Regelung wie oben beschrieben gesichert (vgl. Anlage 2). Die Kosten für den internen und externen Ausgleich übernimmt der Vorhabenträger des Sondergebietes SO „Hotelapartments“.

Öffentliche Verkehrsfläche

Der erforderliche Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches über das o.g. Ökokonto „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH und Co. KG nachgewiesen. Der öffentlichen Verkehrsfläche wird der Zukauf von 600 m^2 aus diesem Ökokonto durch Festsetzung zugeordnet und mittels vertraglicher Regelung wie oben beschrieben gesichert (vgl. Anlage 2). Die Kosten für den externen Ausgleich übernimmt der Vorhabenträger der öffentlichen Verkehrsfläche.

Zusammenfassung

In der Gesamtwürdigung von dargestelltem Eingriff und Ausgleich erscheinen die aufgeführten Minderungsmaßnahmen sowie die gebietsinternen Kompensationsmaßnahmen und die externe Ausgleichszuordnung in ihrem Gesamtumfang als angemessen und erforderlich, so dass zusammenfassend der Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz erbracht ist.

3.3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind vor dem Hintergrund der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans zu betrachten. Vorangehend zur



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Begründung

17.03.2016

Aufstellung dieses Bebauungsplans wurden alternative Standorte im Stadtgebiet untersucht und bewertet. Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erörtert.

Standortalternativen

Vorgehend zur Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 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 nachfolgenden Schritt wurden verschiedene Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes in Variantenform aufgestellt. Während die Teilfläche am Binnensee

hierbei nur wenige Erschließungs- und Stellplatzvarianten zuließ, wurden für den Bereich Nordweide verschiedene Planungsalternativen konzipiert. Diese unterscheiden sich vor allem im Erschließungsmodell (Stichstraßen oder Rundwegesystem), in der Anordnung der Standplätze (Senkrecht-, Längs- oder Schrägparken) sowie im Umgang mit dem vorhandenen, prägenden Gehölzbestand im Bereich der ehemaligen Kläranlage (Erhalt, teilweiser Erhalt, Überplanung).

Favorisiert wurde im Vorentwurf zunächst ein Konzept, welches den Gehölzbestand im Bereich der ehemaligen Kläranlage weitgehend erhält und in die Freiflächengestaltung integriert, ein Rundwegesystem im Zweirichtungsverkehr anbietet sowie neben einigen Schrägparkern (erleichtertes Ein- und Ausparken) vor allem Senkrechtparkplätze anbietet.

Zum Entwurf wurde das Konzept noch einmal dahingehend überarbeitet, dass der Teilbereich Nordweide kompakter und kleiner, d.h. auch mit weniger Standplätzen ausgebildet wird. Das zu erhaltende Pappelgehölz im Bereich der ehemaligen Kläranlage wurde dabei verkleinert. Dafür wird jedoch im Gegenzug eine großzügigere private Grünfläche mit Gehölzprägung am Rand des Röhrichts mit Funktion als Amphibienlandlebensraum vorgesehen.

Zum zweiten Entwurf wurde die Standplatzanordnung für Reisemobile noch einmal optimiert, auf Schrägparker verzichtet, die am östlichen Gebietsrand erforderliche Erschließung des verbleibenden südlichen Grundstücksbereichs eingearbeitet, die Planung des südlich angrenzenden Sondergebietes „Hotelapartments“ angepasst und der Ersatzlebensraum für Amphibien um das vorhandene Röhrichtbiotop gemäß den Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde als nun öffentliche Grünfläche verändert abgegrenzt. Der zentrale Gehölzbereich im Bereich der ehemaligen Kläranlage wurde dadurch weiter verkleinert. Aufgrund der weitergehenden Planungen zur Höhengestaltung des Reisemobilstellplatzes und einer langfristig anders angestrebten Gehölzartenzusammensetzung wird auf eine Bindung für die Pappelgehölze verzichtet und dafür die Anpflanzung neuer Solitärgehölze für die zentrale Freifläche vorgegeben. Der Entwurf des Lageplans zeigt die beabsichtigte Flächenaufteilung und Gestaltung (vgl. Abb. 6).

3.4 Zusätzliche Angaben

3.4.1 Technische Verfahren

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

- Planzeichnung und Begründung zum Bebauungsplan Nr. 60 „Nordweide“ der Stadt Heiligenhafen (1995); einschl. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 60 (Umweltverträglichkeitsuntersuchung im Rahmen der Bauleitplanung) (H. KLAPPER, 1995)



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Begründung

17.03.2016

- 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)

3.4.2 Hinweise zu Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Angaben lagen nicht vor.

3.4.3 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.

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des 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 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 gefasst (§ 12 Abs. 2 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 14.07.2014 durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Mit Schreiben vom 09.07.2014 wurde die Planung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 gemäß § 16 Landesplanungsgesetz dem zuständigen Innenministerium angezeigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 25.07.2014 bis zum 08.08.2014 durchgeführt. Hierzu konnten Anregungen und Bedenken abgegeben werden (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, sind mit Schreiben vom 09.07.2014 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 19.03.2015 den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.04.2015 bis einschließlich 07.05.2015 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 30.03.2015 durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 24.03.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.12.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Begründung

17.03.2016

Die Stadtvertretung hat am 03.12.2015 den überarbeiteten Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.12.2015 bis einschließlich 29.01.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 09.12.2015 durch Abdruck 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 08.12.2015 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.03.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 17.03.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

4.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde über den Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 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 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 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 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 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 des Bebauungsplans vorgenommen:

- Verkleinerung und Anpassung des Geltungsbereiches an die Vermessung sowie die überarbeitete Planung.
- Verkleinerung des Reisemobilstellplatzes im Teilbereich Nordweide.
- Vergrößerung der Baugrenze für ein Sanitärgebäude.
- Klarstellung der Ausweisung von Standplätzen für Wohnmobile.
- Klarstellung der maximal zulässigen Geländeanhebung im Teilbereich Nordweide in Meter über NHN.
- Berücksichtigung einer separaten Erschließungsmöglichkeit für den südlichen Grundstücksteil der Nordweide entlang der östlichen Grundstücksgrenze unter Herausnahme aus dem Planänderungsbereich.
- Berücksichtigung der Aussagen aus der artenschutzrechtlichen Bewertung in Form der Ausweisung einer privaten Grünfläche kombiniert mit der Entwicklung eines Amphibienlandlebensraumes als CEF-Maßnahmen, der Errichtung eines dauerhaften Amphibiensperrzaunes um den Reisemobilstellplatz sowie in Form von Hinweisen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände während der Baudurchführung mittels Bauzeitenregelungen und Einsatz einer ökologischen Baubegleitung.
- Überarbeitung der Pflanzgebote.
- Überarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und Zuordnung des erforderlichen Ausgleichs, teilweise extern in Form von „Ökopunkten“.
- Klarstellung zur Handhabung von Ersatzpflanzungserfordernissen gemäß Baumschutzsatzung in Form eines Hinweises.

4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Entwurf des Bebauungsplans unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden zwei Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen abgegeben.

4.5 Änderungen und Anpassungen zum erneuten Entwurf

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergab sich die Erforderlichkeit einer Entwurfsüberarbeitung



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Begründung

17.03.2016

des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise. Hierbei wurden im Wesentlichen folgende Änderungen zur erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplans vorgenommen:

- Vergrößerung des Planänderungsbereiches für den Teilbereich Nordweide durch Hereinnahme der Flächen der geplanten, östlich liegenden Zufahrtstraße für den südlichen Grundstücksteil, des verbleibenden Sondergebietes „Hotelpartments“ im südlichen Grundstücksbereich aufgrund des Erfordernisses des Erhalts der Vollzugsfähigkeit der bestehenden Festsetzungen für den Südteil der Nordweide und der vorhandenen Biotopfläche „Röhricht“ aufgrund der Änderung des Grünflächenstatus von privat zu öffentlich.
- Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche als Zufahrt für den südlichen Grundstücksteil der Nordweide am östlichen Grundstücksrand zur Sicherung der Zuwegung.
- Anpassung angeschnittener Festsetzungen im Bereich des verbleibenden Sondergebietes „Hotelpartments“ im südlichen Grundstücksteil der Nordweide, insbesondere der Zufahrtlösung, der Stellplätze im Teilgebiet 3, Reduzierung der Baugrenzen beim Teilgebiet 3, Anpassung der Bepflanzungsflächen zur nördlich angrenzenden Grünfläche, Anpassung der GFZ von 0,5 auf 0,65, Anpassung der GRZ-Ausnutzung durch Überschreitungsmöglichkeit in Höhe von 50 vom Hundert der festgesetzten GRZ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.
- Verkleinerung der Sondergebietsfläche SO1 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“ auf die gemäß erneutem Entwurf erforderlichen Flächen, Reduzierung der GR-Ausweisung, Anpassung der Höhenfestsetzungen, Veränderung der Baugrenze für das Sanitärgebäude, Anpassung der Abgrenzung der Flächen für Standplätze.
- Ausweisung des vorhandenen gesetzlich geschützten Biotops „Röhricht“ als öffentliche Grünfläche und des vorhandenen gesetzlich geschützten Biotops „Kleingewässer“ als Wasserfläche.
- Anpassung der Abgrenzung des als CEF-Maßnahme erforderlichen Amphibienlandlebensraums gemäß den Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde und Ausweisung als öffentliche Grünfläche. Sicherung des Biotopanschlusses an die offene Landschaft durch Ausweisung der vorhandenen Grabenzone am westlichen Grundstücksrand als öffentliche Grünfläche.
- Überarbeitung der Anpflanzungsgebote und Flächen mit Pflanzbindungen.
- Überarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und Zuordnung des erforderlichen Ausgleichs (aufgrund bislang fehlender Ausgleichsumsetzung auch für das Sondergebiet SO „Hotelpartments“) per Festsetzung, teilweise extern in Form von „Ökopunkten“. Absicherung des extern zugeordneten Ausgleichs durch einen Gestattungsvertrag zwischen der Stadt Heiligenhafen und der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG.

4.6 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Entwurf des Bebauungsplans unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden vier Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen abgegeben.

4.7 Fassung zum Satzungsbeschluss

Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60.

In der Begründung erfolgen Ergänzungen redaktioneller Art mit Hinweisen zum Thema Bodenschutz, die während der Bauphase beachtet werden sollen und Pflegehinweisen für eine extensive Wiesen- und Saummahd. Bei den Anlagen werden die Löschwasserverfügbarkeit gemäß Schreiben des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO) vom 15.02.2016 aktualisiert und der inzwischen geschlossene Gestattungsvertrag zwischen der Stadt Heiligenhafen und den Heiligenhafener Verkehrsbetrieben über die Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen zum Flächenpool „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ der HVB ergänzt.



5. Durchführung des Bebauungsplans

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 für den Bereich „Nordweide“ hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen für die Stadt Heiligenhafen.

Die Kosten für die Herstellung des Reisemobilstellplatzes einschließlich der Anpflanzungen tragen die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG. Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Zufahrtstraße und des Sondergebietes Hotelapartments werden einem zukünftigen Vorhabenträger auferlegt.

6. Flächenbilanz

PLANUNG Flächennutzung	Fläche in m ²	Flächenanteil in % des Plangebietes
Teilfläche Nordweide	38.715	95,0 %
Sondergebiet SO1 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“	10.250	25,2 %
Sondergebiet SO „Hotelapartments“	13.130	32,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.200	2,9 %
Öffentliche Grünfläche	13.665	33,5 %
Wasserfläche	470	1,2 %
Teilfläche am Binnensee	2.015	5,0 %
Sondergebiet SO2 „Campingplatzgebiet für Wohnmobile“	2.015	5,0 %
Summe PLANUNG Plangebiet	40.730	100 %

7. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung zur der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Heiligenhafen am 17.03.2016 gebilligt.

Heiligenhafen, den 11 APR 2016



Siegel

Unterschrift
(Müller)
- Bürgermeister -



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung „Nordweide“
hier: Reisemobilstellplatz | Begründung

17.03.2016

8. 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-HÖLSTEIN (LBO SCHL.-H.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H., S. 6)
- RICHTLINIE 79/ 409/ EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 2.4.1979 (EG- Vogelschutzrichtlinie).
- RICHTLINIE 92/ 43/ EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. 5. 1992 (FFH- Richtlinie).
- SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ZUM SCHUTZ DES BAUMBESTANDES, in der Fassung vom 18.08.1992, zuletzt geändert am 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-HÖLSTEIN (LANDESWASSERGESETZ – LWG) in der Fassung vom 11. Februar 2008 (GVOBl. S. 91), zuletzt geändert am 15.12.2010 (GVOBl. S. 850).