



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

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

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

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

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

- Sondergebiet Campingplatz für Wohnmobile

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

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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



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

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

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

SCHUTZGEBIETE

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

PFLANZEN UND TIERE

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



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

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

BODEN

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

WASSER

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



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

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

HOCHWASSERSCHUTZ

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

LUFT, KLIMA

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



LANDSCHAFT

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

MENSCH – GESUNDHEIT

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

MENSCH - ERHOLUNG

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

EINGRIFF - AUSGLEICH

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

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

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



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

24.03.2016

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

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

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

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

Gefolgt wurde den Hinweisen zur

- Spezifizierung des Sondergebietes als S0 Campingplatz für Wohnmobile,
- Kennzeichnung als überschwemmungsgefährdetes Gebiet/ Gebiet mit potentiell signifikantem Hochwasser-Risiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser als nachrichtliche Übernahme.

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

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



4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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

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

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

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

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

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

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

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