

BEGRÜNDUNG

ZUR

22. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

DER STADT HEILIGENHAFEN

**FÜR EIN GEBIET IN VERLÄNGERUNG DER RUDOLF-KINAU-STRASSE
UND DER CARL-MARIA-VON-WEBER-STRASSE, NÖRDLICH DER E 47**

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ☐ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4a (2) BAUGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4a (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
E-MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

BEGRÜNDUNG

zur 22. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Heiligenhafen für ein Gebiet in Verlängerung der Rudolf-Kinau-Straße und der Carl-Maria-von-Weber-Straße, nördlich der E 47.

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Flächennutzungsplan (Neuaufstellung) der Stadt Heiligenhafen wurde mit Erlass des Innenministers vom 20.07.1995, Az.: IV 810b/512.111-55.21 genehmigt. Der Flächennutzungsplan wie auch der Landschaftsplan stellen das östliche Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Sukzessionsfläche dar. Tatsächlich besteht eine konventionelle landwirtschaftliche Nutzung. Der westliche Bereich ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt, wobei die ehemalige Kieskuhle als Biotop ausgewiesen ist, das über eine Grünfläche an die östlichen Grünflächen angebunden ist.

Von dieser Planung wird jetzt abgewichen, da sich nach Einschätzung der Stadt diese Flächen besser für eine wohnbauliche Nutzung eignen und sich der bislang geplante Sportplatz aufgrund der topografischen Situation und der Nähe zu vorhandenen Wohngebieten nur mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand hinsichtlich der Bodenbewegungen und des Schallschutzes zum angrenzenden Wohngebiet realisieren ließe.

Nördlich der Stadt befinden sich Schutzgebiete [P1630-322 früher, jetzt: 1631 392 westlich Fehmarn/ Hohwachter Bucht, P 1532-304 früher, jetzt: 1531-391 West- und Nordküste der Insel Fehmarn. Das EU-Vogelschutzgebiet 1531-401 östliche Kieler Bucht heißt jetzt 1530-491 östliche Kieler Bucht.] Nach Einschätzung der Stadt Heiligenhafen ergeben sich aufgrund des großen Abstandes und der vorhandenen Bebauung keine Auswirkungen auf die Schutzziele. Es wird auch auf den Grünordnungsplan verwiesen.

Eine positive landesplanerische Stellungnahme liegt mit Datum vom 07.09.2004 vor. Nach der „Gemeindedatenbank der Landesplanung Schleswig-Holstein, Strukturdaten der Stadt Heiligenhafen“, vom 04.10.2005, sieht der Allgemeine Entwicklungsrahmen für die Stadt Heiligenhafen, wie folgt, aus:

Wohnungsbestand 1994:	5.213 WE
20% von Wohnungsbestand 1994:	1.043 WE
Minus Baufertigstellungen von 95 bis 03:	529 WE
verbleibender Spielraum:	514 WE

Nach derzeitigem Planungsstand in der Stadt Heiligenhafen ist davon auszugehen, dass dieser Spielraum bei weitem nicht im Planungszeitraum ausgenutzt wird.

Durch das Plangebiet verläuft ein geschützter Knick. Dieser muss für zwei Erschließungsstraßen durchbrochen werden. Der zuständige Fachdienst Naturschutz des Kreises Ostholstein hat mit Schreiben vom 10.06.05 eine Rodungsgenehmigung für die Durchbrüche in Aussicht gestellt. Die Rodungsgenehmigung wird vor Rechtskraft des Bebauungsplanes eingeholt.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst bislang intensiv landwirtschaftliche genutzte Flächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 ist nach Süden vergrößert, um Ausgleichsflächen und den Schallschutz zur künftigen Autobahn verbindlich festzusetzen.

1.2 Planungserfordernis

Die Stadt Heiligenhafen möchte für das Plangebiet eine verbindliche Planung abschließen, um wichtige baureife Fläche als städtisches Entwicklungspotenzial zu sichern. Im Plangebiet gewähren attraktive Baugrundstücke eine positive Entwicklung der Gesamtstadt. Gleichzeitig wird die Stadt Heiligenhafen von diesen Investitionen durch einen privaten Erschließungsträger freigehalten.

2. Planung

Das städtebauliche Konzept ist maßgeblich von der topografischen Situation geprägt. Das Gelände weist einen Höhenunterschied von rd. 21 Metern auf. Der Schallschutz ist durch den im Bebauungsplan Nr. 72 geplanten erhöhten Lärmschutzwall zur E 47 und die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan gewährleistet.

Das Plangebiet wird als Wohnbaufläche dargestellt. Das Erschließungskonzept ist unter besonderer Berücksichtigung der Topografie und des Knicks geplant worden.

Die Hauptzufahrten erfolgen über Carl-Maria-von-Weber-Straße und Rudolf-Kinau-Straße. Diese sind bereits bis unmittelbar an das Plangebiet heran ausgebaut und ausreichend leistungsfähig. Beide Straßen haben eine Fahrbahnbreite von etwa 5,50m. Nach EAE 85/95 kann eine derartige Erschließungsstraße in einem Wohngebiet bis zu 500 Fahrzeuge in der morgendlichen Spitzenstunde aufnehmen. Für die Einmündung der Zufahrt über die Rudolf-Kinau-Straße/ Ina-Seidel-Straße in den Sundweg (K 42) wird eine Lichtsignalanlage vorgesehen.

Zu dem Bebauungsplan Nr. 72 wird ein Grünordnungsplan erstellt. Hier werden umfangreiche Aussagen zu naturschutzfachlichen Belangen getroffen. Der Ausgleich der

Eingriffe kann nach dem derzeitigen Planungsstand im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 72 erfolgen.

Schallschutz

Zu dem Bebauungsplan Nr. 72 liegt ein Schallgutachten vor:

Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl. -Ing. Volker Ziegler: Gutachten Nr. 05-11-6, Schallschutzuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 der Stadt Heiligenhafen (Überarbeitung des Gutachtens Nr. 04-07-6 vom 03.08.2004 auf der Grundlage der geänderten Planung). Erstellt am: 30.11.2005. Darin heißt es unter Ziffern 5:

5 Zusammenfassung

Straßenverkehrslärm B 207 / A 1

Zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm der B 207, die zur A 1 ausgebaut werden soll, sind folgende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 72 erforderlich:

- *Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 4 m über Fahrbahnoberkante ab der westlichen Plangebietsgrenze (Erhöhung des im Zusammenhang mit dem Ausbau der B 207 / A 1 planfestgestellten 3 m hohen Lärmschutzwalles, der etwa 2/3 der West- Ost-Ausdehnung des Plangebietes abdeckt).*
- *Verlängerung des 4 m hohen Lärmschutzwalles um 200 m über die östliche Plangebietsgrenze der Ausgleichsfläche MI hinaus*
- *Passiver Schallschutz im südlichen Plangebiet: Lärmpegelbereich III gemäß*
Tabelle 8
der DIN 4109 mit der erforderlichen Schalldämmung $R'_{w,res} = 35$ dB der Außenbauteile an den Süd-, West- und Ostseiten der Wohnhäuser ohne vertikale Geschossdifferenzierung (Ausdehnung des Lärmpegelbereichs siehe Seite 7 bzw. Seite 8)
- *Schalldämmende Lüftungseinrichtungen für zum Schlafen genutzte Räume im gesamten Lärmpegelbereich III, soweit keine Belüftungsmöglichkeit von den Schall abgewandten nördlichen Gebäudeseiten besteht*
- *Ausschluss von Aufenthaltsräumen sowie von Loggien und Terrassen im 2. Ober-/Dachgeschoss an der Südseite der Stadtvillen in der südlichsten Bauzeile des Plangebietes.*

Pausenhof der Realschule

Lärmimmissionskonflikte im Hinblick auf die Regelungen der TA Lärm sind nicht zu erwarten.

Sportanlagen

Lärmimmissionskonflikte im Hinblick auf die Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sind tags weder außerhalb noch innerhalb der Ruhezeiten zu erwarten.

Die Empfehlungen des Schallgutachters sind bei der Planung grundsätzlich berücksichtigt. Auf Darstellungen in der Flächennutzungsplanänderung wird jedoch verzichtet, da der Bebauungsplan Nr. 72 umfangreiche Festsetzungen trifft.

3. Ver- und Entsorgung

Der Vorhabenträger hat im September 2004 durch das Ingenieurbüro Konrad + Schönfeldt eine Machbarkeitsuntersuchung durchführen lassen. Danach ist eine geordnete Ver- und Entsorgung grundsätzlich möglich.

3.1 Oberflächenwasser/ Baugrundsituation

Das Baukontor Dümke GmbH, Lübeck, hat im Sommer 2004 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt und kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Bodenuntersuchungen haben im Bereich des B-Plans Nr.72 der Stadt Heiligenhafen folgendes ergeben:

- *Unterhalb des humosen Oberbodens stehen überwiegend Geschiebelehm-/mergel. Örtlich sind auch Sande sowie Schluffe angetroffen worden.*
- *Eine Flachgründung der geplanten Häuser ist möglich. Für örtliche Aufweichungen des bindigen Bodens ist bereichsweise ein Bodenaustausch von ca. 0,5 m Dicke einzuplanen. Die Fundamente können für Sohlpressungen von $\leq 150 \text{ kN/m}^2$ bemessen werden. Höhere Sohlpressungen sind möglich, wenn die Bodenverhältnisse im Einzelfall überprüft und das Setzungsverhalten und die Grundbruchsicherheit der Fundamente nachgewiesen werden. (Abschnitt 5.2)*
- *Für Keller sind im größten Teil des Bebauungsgebietes Trockenhaltungsmaßnahmen zur Vermeidung von Durchfeuchtungen erforderlich.*
- *Der anstehende bindige Boden ist sehr frostempfindlich und praktisch wasserundurchlässig.*

- *Für die Verkehrsflächen ist inkl. einer Untergrundverbesserung ein frostsicherer Oberbau von $D = 0,70$ m (Bauklasse IV) entsprechend Abschnitt 5.3 einzuplanen.*
- *Der beim Aushub für die Rohrgräben überwiegend anfallende bindige Boden ist für den Wiedereinbau nicht geeignet und durch verdichteten Grubensand entspr. Abschnitt 5.4 zu ersetzen.*
- *Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist allenfalls örtlich begrenzt für einzelne Grundstücke mit Sandschichten im mittleren Bereich des Bebauungsgebietes möglich. Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser in Regenwasserleitungen zu fassen und über Regenrückhaltebecken dem Vorfluter zuzuführen.*

Daher ist im Plangebiet ein entsprechendes Regenrückhaltebecken vorgesehen, von dem das Wasser gedrosselt abgeleitet wird. Ein Not-Überlauf in das angrenzende Biotop (ehemalige Kieskuhle!) ist angedacht, um grundsätzlich, auch bei Starkregenereignissen, eine Beeinträchtigung von Wohngebäuden zu vermeiden.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von den Straßen ist der vorhandenen Trennkanalisation zuzuleiten. Dort ist es gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) mechanisch vorzuklären.

Für die Regenwasserbehandlungsanlage ist eine Genehmigung gem. § 35 Landeswassergesetz zu beantragen.

3.2 Stromversorgung, Telefon und Kabel-TV

Die Stromversorgung ist über das vorhandene und weiter auszubauende Netz der EON-Hanse AG möglich. Gleiches gilt für die Netze der Telekom und Kabel Deutschland.

3.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist von der Rudolf-Kinau-Straße aus gesichert möglich.

3.4 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung über das Netz des Zweckverbandes Ostholstein ist gesichert möglich.

3.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

3.6 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten auszustatten. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

4. Bodenschutz

Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln –“.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen:

Gemäß §7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren.

1. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken.
2. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden.
3. Sofern hinsichtlich des zur Auffüllung vorgesehenen Bodenmaterials nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung

(gem. §9 Abs.1 BBodSchV) besteht, ist das Material vor der Verfüllung auf seinen Schadstoffgehalt entsprechend des LAGA Merkblattes 20 zu untersuchen.

4. Nach Abschluss des Abbaus ist der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Meldung schädlicher Bodenveränderungen

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlasten unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

5. Kosten

Kosten entstehen der Stadt durch diese Planung nicht. Diese werden vollständig vom Vorhabenträger übernommen.

6. Hinweise

Bundeswasserstraßengesetz

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) vom 02.04.1968 (BGBl. II S. 173) in der Neufassung vom 04.11.1998 (BGBl. I S. 3294), zuletzt geändert durch Art. 2a des 7. Gesetzes zur Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914), 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 Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind mir daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Archäologisches Landesamt

In dem Gebiet wurden aber am Rand der ehemaligen Kiesgrube Hinweise auf Siedlungen entdeckt (Mahlmulde, Feuerstätten, Keramik). Nach Einschätzung des archäologischen Landesamtes ist es angebracht die Fläche etwas näher zu untersuchen oder vorweg zu einem günstigen Zeitpunkt nochmals abzusammeln. Das sollte während der Planungszeit gemacht werden, wenn die Fläche geeignet und abgegrenzt

ist. Während der Bauzeit sollen Flächen, wo der Mutterboden abgezogen wurde vor dem weiteren Abtrag noch einmal nachgesehen werden.

7. **Beschluss**

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung am 22. September 2006 beschlossen.

Heiligenhafen., - 4. Dez. 2006



Siegel
(Müller)
- Bürgermeister -

Die 22. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Heiligenhafen ist mit Erlass vom 13. November 2006 durch das Innenministerium Schleswig-Holstein genehmigt worden.

Die 22. Flächennutzungsplanänderung ist seit dem 9. 12. 06 wirksam.

8. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Stadt Heiligenhafen für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

1. Einleitung

1a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Das Planungsziel der Änderung ist der Ziffer 1.2 zu entnehmen und die inhaltlichen Planungen den Ziffern 3.1 bis 3.3.

Die Stadt Heiligenhafen plant ein Wohngebiet mit etwa 135 Wohneinheiten. Die Erschließung erfolgt im Anschluss an vorhandene Straßen. Der Schallschutz ist durch den zu errichtenden erhöhten Lärmschutzwall zur E 47 und die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan Nr. 72 gewährleistet.

1b Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

Der Flächennutzungsplan (Neuaufstellung) der Stadt Heiligenhafen wurde mit Erlass des Innenministers vom 20.07.1995 genehmigt. Der Flächennutzungsplan wie auch der Landschaftsplan stellen das östliche Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Sukzessionsfläche dar. Tatsächlich besteht eine konventionelle landwirtschaftliche Nutzung. Der westliche Bereich ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt, wobei die ehemalige Kieskuhle als Biotop ausgewiesen ist, das über eine Grünfläche an die östlichen Grünflächen angebunden ist.

Von dieser Planung wird jetzt abgewichen, da sich nach Einschätzung der Stadt diese Flächen besser für eine wohnbauliche Nutzung eignen und sich der bislang geplante Sportplatz aufgrund der topografischen Situation und der Nähe zu vorhandenen Wohngebieten nur mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand hinsichtlich der Bodenbewegungen und des Schallschutzes zum angrenzenden Wohngebiet realisieren ließe.

Nördlich der Stadt befinden sich Schutzgebiete [P1630-322 früher, jetzt: 1631-392 westlich Fehmarn/ Hohwachter Bucht, P 1532-304 früher, jetzt: 1531-391 West- und Nordküste der Insel Fehmarn. Das EU-Vogelschutzgebiet 1531-401 östliche Kieler Bucht heißt jetzt 1530-491 östliche Kieler Bucht.] Nach Einschätzung der Stadt Heiligenhafen ergeben sich aufgrund des großen Abstandes und der vorhandenen Bebauung keine Auswirkungen auf die Schutzziele. Es wird auch auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 72 verwiesen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Der Geltungsbereich umfasst bislang intensiv landwirtschaftliche genutzte Flächen. Die ehemalige Kiesgrube ist ein geschütztes Biotop. Über die vorhandenen und bereits vollständig ausgebauten Straßen kann das Plangebiet gut in das städtische Siedlungsgefüge eingebunden werden.

Durch die Änderung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

a Schutzgüter Tiere und Pflanzen:

Zur Beurteilung der vorhandenen Vegetation wird die potentiell natürliche Vegetation herangezogen. Bis auf die „Sukzessionsflächen“, „Hochstaudenfluren / Ackerrandstreifen“ und „Knicks“ weicht die derzeitige Vegetation im Geltungsbereich wesentlich von der potenziell natürlichen Vegetation ab.

Die geohydrologischen Bedingungen stellen - neben dem Klima - den wichtigsten Faktor in Bezug auf die Ausprägung und Entwicklung von Pflanzengesellschaften dar. Die Bewertung und Charakterisierung der Standorteigenschaften der verschiedenen Flächen gibt daher einen wichtigen Hinweis für die floristische Beurteilung oder Planung einer Flächennutzung.

Gemäß der Beschreibung der abiotischen Komponenten des Naturhaushaltes kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 – bis auf die Sukzessionsflächen - nur Standorte mit einem ausgeglichenen Wasserhaushalt und mit einem hohen Wasser- bzw. Nährstoffspeichervermögen vor. Seltene oder besondere Lebensgemeinschaften würden sich daher eher nicht entwickeln.

Kartierungen oder besondere Kenntnisse zur Fauna im Geltungsbereich oder im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich liegen nicht vor.

Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche ist ein mögliches Nahrungs- und Lebensraumhabitat für Tiere der Offenlandlebensräume. Krautige oder feuchtegeprägte naturnahe Strukturen / Bereiche - die den faunistischen Wert maßgeblich beeinflussen - kommen aber nicht vor. In der Summe haben die Ackerflächen daher nur eine geringe faunistische Bedeutung.

Die Knicks im Geltungsbereich stellen grundsätzlich einen Lebensraum für Vögel (insbesondere Singvögel) und Insekten dar. Wertmindernd wirkt sich die geringe Breite, die angrenzende intensive anthropogene / landwirtschaftliche Nutzung und die fehlenden Pufferstreifen aus. Sie haben daher eine „mittlere“ faunistische Bedeutung.

Aufgrund der Flächengröße, der vielfältigen Strukturen und der geringen anthropogenen Beeinflussung haben die Sukzessionsflächen innerhalb des Geltungsbereiches und unmittelbar am östlichen Geltungsbereichrand als trockene, nährstoffarme Sandareale eine potenzielle hohe Bedeutung für die Fauna (als Bruthabitat für Hautflügler und wirbellose Tiere, Vögel wie die Uferschwalbe und / oder Säugetiere wie Wild-Kaninchen). Wechselbeziehungen mit den Ackerflächen bestehen aufgrund der intensiven konventionellen Landbewirtschaftung – eher nicht.

Grundsätzlich hat der Küstenraum eine hohe Bedeutung oder potenziell hohe Bedeutung für die Zugvögel. Die Flächen im Geltungsbereich sind aber wahrscheinlich als Rastflächen weniger attraktiv, da sie relativ kleinflächig, gestört und von Sichtbarrieren umgeben sind.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter erfolgt durch die Planung nach Einschätzung der Stadt nicht.

Schutzgut Boden:

Bei einer Realisierung der Planungen kommt es in der Summe zu einer zusätzlichen Versiegelung von 43.220 m² (Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Parkplätze).

Durch die Versiegelungen werden das Bodenleben und die Funktion des Bo-

dens als Nährstoff- und Wasserspeicher, Schadstofffilter und -puffer sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zerstört. Bei der Gestaltung der Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, öffentlich und privaten Grünflächen und des Lärmschutzwalles kommt es zu Störungen des Bodenaufbaus (Aufschüttungen, Abgrabungen).

Nach dem derzeitigen Planungsstand findet bei einer Realisierung der Planung keine wesentliche Änderung des Reliefs statt. Bei der Bilanzierung des Eingriffs wird daher davon ausgegangen, dass die Quantität des abzutragenden Oberbodens durch den Bau der Gebäude sich auf das technisch Notwendige beschränkt.

Bei der Bewertung der Eingriffsintensität ist zu berücksichtigen, dass die Böden derzeit anthropogen verändert sind.

Auf Basis des o. g. Sachverhaltes handelt es sich bei den o. g. zusätzlichen Versiegelungen um einen Eingriff nach § 7 LNatSchG.

Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Aufgrund der geologischen Situation (fast wasserundurchlässige bindige Böden), kann davon ausgegangen werden, dass das auf den Geltungsbereich fallende Niederschlagswasser nur gering zur Anreicherung des Tiefengrundwassers beiträgt.

Bei der Baugrunduntersuchung vom Baukontor Dümcke vom 6.9.2004 wurde im Geltungsbereich Grundwasser in einer Tiefe zwischen 1,4 m und 4,2 m festgestellt. Es handelt sich dabei aber um Stauwasserbildungen auf den praktisch wasserundurchlässigen, bindigen Böden. In regenreichen, verdunstungsarmen Jahren bzw. Jahreszeiten ist daher mit Stauwasserbildungen bis OK-Gelände bzw. Austritt von Grund- oder Sickerwasser zu rechnen.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist - durch die Reinigungswirkung und Puffervermögen der Deckschichten - als gering einzustufen. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, Wasserschongebieten oder Heilquellenschutzgebieten. Auch sind keine Schutz- oder Schongebiete für das Vorhabengebiet in Planung. Untersuchungen zur Grundwasserqualität bzw. zur Grundwasserverschmutzung - durch die Anwendung von Mineraldüngern, organischen Düngern und Gülle - sind nicht bekannt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes erfolgt durch die Planung nach Einschätzung der Stadt nicht.

Schutzgut Klima/ Luft:

Es wird auf Ziffer 3.3 des Grünordnungsplanes verwiesen.

Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:

Grundsätzlich bestehen zwischen den verschiedenen Schutzgütern differenzierte und unterschiedlich starke Wechselwirkungen. Jede Veränderung innerhalb eines Schutzgutes hat Auswirkungen auf ein oder mehrere andere Schutzgüter. So beeinflusst z. B.:

- Die Versiegelung von Boden die Grundwasserneubildungsrate und das Klima.
- Der flächendeckende Eintrag von Säurebildnern aus der Luft die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens und damit die Grundwasserqualität aber auch die natürliche Vegetation.
- Die flächendeckende Eutrophierung der Landschaft erheblich die Zusammensetzung der Pflanzengesellschaften und das Wachstum der Pflanzen.

Besondere Wechselwirkungen bestehen innerhalb des Geltungsbereiches nicht.

Schutzgut Landschaft:

Der Geltungsbereich liegt auf der Schnittstelle zwischen den Landschaftsräumen „Stadtlandschaft“ und „Kultur-/Naturlandschaft“. Das Landschaftsbild im und rund um den Geltungsbereich wird auf der einen Seite geprägt von Siedlungsflächen und auf der anderen Seite von der Topografie mit weiträumigen Blickbeziehungen zum Graswarder / Ostsee bzw. zur Fehmarnsundbrücke.

Aufgrund der besonderen naturräumlichen Situation handelt es sich – trotz der aus landschaftsplanerischer Sicht unzureichend gestalteten Siedlungsränder, der E 47 / B 207 und den höheren Gebäuden einschl. des Sendemastes am Hangfuß - um ein attraktives Landschaftsbild. Die vorhandenen Knicks tragen zu einem vielfältigen Landschaftsbild bei, die außerdem die historisch gewachsenen Flurstücksgrenzen markieren.

Durch das Plangebiet verlaufen 2 Feldwege, die auch als Fuß- und Radwege genutzt werden. Es handelt sich zum einen um einen „Höhenwanderweg“ in Ost-Westrichtung und um einen Grasweg in Nord-Süd-Richtung. Das Gebiet ist so über ein öffentlich nutzbares Wegenetz erschlossen und damit erlebbar. Durch die hohe „Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ der Landschaft in Kombination mit dem bestehenden Wegenetz und den angrenzenden Siedlungsflächen hat der Geltungsbereich eine Bedeutung als siedlungsnah und wohnungsnaher Erholungsfläche.

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich wird sich bei der Realisierung des Baugebietes von einer Kulturlandschaft (Typ: Agrarlandschaft) mit weiträumigen Blickbeziehungen (zum Graswarder / Ostsee und zur Fehmarnsundbrücke) zu einer kleinteiligen Siedlungsfläche mit Verkehrsflächen, Einfamilienhäusern / Doppelhäusern und privaten Grün- und Freiflächen verändern. Der derzeitige Siedlungsrand wird nach Osten bzw. Süden verschoben.

Die Verlängerung und Erhöhung des Lärmschutzwalles trägt zu einer weiteren „Verwallung“ der Landschaft bei. Durch die höhere Bebauung an der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird es außerdem zu einer veränderten Gebäudekulisse – vom Graswarder aus betrachtet - kommen. Vom Höhenwanderweg aus ist der Graswarder bzw. die Ostsee in Zukunft nicht mehr erlebbar. Die genannten Veränderungen sind nachhaltig und erheblich. Es handelt sich daher um einen Eingriff nach § 7 LNatSchG in das Schutzgut „Landschaftsbild“.

Biologische Vielfalt:

Die biologische Vielfalt im Bereich der Baugebietsflächen wird sich bei einer Realisierung der Planungen verringern, da derzeit unversiegelter Boden versiegelt wird. Bei einer Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen ist in der Summe keine Verschlechterung feststellbar.

b Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH-Prüfgebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe.

c Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Das Schutzgut wird nach Einschätzung der Stadt Heiligenhafen nicht erheblich berührt.

d Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

- e Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:
Dieses erfolgt auf Grundlage der rechtlichen Vorgaben.
- f Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:
Dieses ist im Gebiet grundsätzlich möglich (Solarkollektoren.....).
- g Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:
Siehe Ziffer 2.1e
- h Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 2.1a, 2.1c und 2.1d:
Alle Schutzgüter werden gar nicht oder nicht erheblich berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.
Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt Heiligenhafen keine erheblichen Auswirkungen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Schutzgut Mensch:

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe eine Ackerfläche erhalten. Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt Heiligenhafen keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Tiere:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich das derzeitige Artenspektrum nicht verändern. Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt Heiligenhafen keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Pflanzen:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich das derzeitige Artenspektrum nicht verändern. Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt Heiligenhafen keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Boden:

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Böden nicht versiegelt werden. Die Ackerfläche bliebe erhalten. Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt Heiligenhafen keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Wasser

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Niederschlagswasser auf der Fläche versickern. Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt Heiligenhafen keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Klima/ Luft:

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe eine Ackerfläche erhalten. Die Planung hat auf das Schutzgut Klima/ Luft keinen Einfluss.

Landschaft:

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe eine Ackerfläche erhalten. Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt Heiligenhafen keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Siehe. 2.1 a „Wechselwirkungen“.

Emissionen:

Erhebliche Emissionen aus dem Gebiet treten nicht auf.

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt nach den Regeln der Technik und entsprechend den geltenden Gesetzen.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

Die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame Nutzung von Energie sind im Plangebiet möglich.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind keine Flächen ausgewiesen. Detaillierte Festsetzungen enthalten der Bebauungsplan Nr. 72 einschließlich Grünordnungsplan.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:

Es gibt keine Planungsalternativen. Der Standort ist für die Planung hervorragend geeignet und räumlich sehr gut gelegen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind weitere Bauflächen im Ort vorgesehen, die zu einem späteren Zeitpunkt überplant werden.

Auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 72 hat sich die Stadt auf Grundlage mehrerer Varianten für die vorliegende Planung entschieden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

Die Stadt Heiligenhafen führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht entstanden.

3.2 Monitoring (gemäß § 4c BauGB): Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Durch die nicht zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, erfolgt eine Überwachung der Umweltauswirkungen durch die Stadt Heiligenhafen im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichten.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung einer Ackerfläche zum Allgemeinen Wohngebiet zu schaffen.