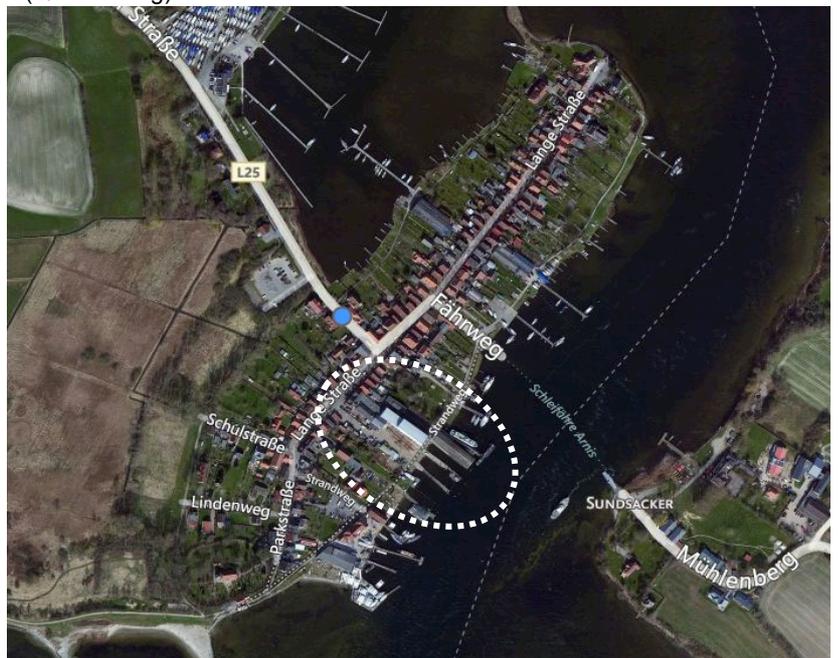


## STADT ARNIS

### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1, 2. ÄNDER. „SONDERGEBIET WERFT“ FÜR DEN TEILBEREICH LANGE STR. 3 - 11

(Flurstücke 73, 74, 37/7, 37/22, 39/1, 40/3, 43/1 (tlw.),  
93/44 (tlw.), 37/13, 72/3 (tlw.) Flur 2 sowie 3/25 (tlw.,  
Schlei) Flur 3 der Gemarkung Arnis)

Übersichtskarte: Stadt Arnis mit Kennzeichnung Plangebiet  
(Quelle: Bing)



### Begründung zum Entwurf SEPTEMBER 2016

Planverfasser:

**AC PLANERGRUPPE**

STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81  
Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 Hamburg  
Fon 040.4232.6444  
post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Stepany  
Umweltbericht: Dipl.-Ing. Evelyn Peters

Inhalt

**TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL**

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Planungserfordernis und planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>1</b>
2.1.	Planungserfordernis	1
2.2.	Baurechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	1
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungsgrundlagen</b>	<b>2</b>
3.1.	Landesentwicklungsplan	2
3.2.	Regionalplan	3
3.3.	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	3
3.4.	Bebauungsplan Nr.1	4
3.5.	Ortsentwicklungskonzept	4
<b>4</b>	<b>Vorhaben und Erschließungsplan (VEP)</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrags</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>10</b>
6.1.	Art der baulichen Nutzung	10
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	14
6.3.	Bauweise, Baugrenzen	15
6.4.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
6.5.	Wasserflächen	16
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Altlasten</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise</b>	<b>19</b>
<b>11</b>	<b>Flächengrößen</b>	<b>21</b>

---

**TEIL II - UMWELTBERICHT**

---

<b>12</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
12.1.	Gesetzliche Grundlagen	1
12.2.	Untersuchungsraum	1
12.3.	Bestandsbeschreibung	1
12.4.	Planungsvorhaben	1
<b>13</b>	<b>Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung</b>	<b>2</b>
13.1.	Fachgesetzliche Ziele	2
13.2.	Ziele aus Fachplanungen	5
13.3.	Schutzgebiete	5

---

<b>14 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>6</b>
14.1.Anderweitige Lösungsmöglichkeiten bzw. Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben	6
14.2.Wirkfaktoren / Mögliche Umweltauswirkungen	6
14.3.Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	8
14.4.Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
14.5.Schutzgut Boden	9
14.6.Schutzgut Wasser	10
14.7.Schutzgut Klima und Luft	11
14.8.Schutzgut Landschaft	11
14.9.Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	12
<b>15 Eingriffsregelung</b>	<b>12</b>
<b>16 Artenschutz</b>	<b>12</b>
16.1.Bestand	13
16.2.Artenschutzrechtliche Maßnahmen	15
16.3.Fazit	16
<b>17 Prüfung der FFH-Verträglichkeit</b>	<b>16</b>
17.1.FFH-Vorprüfung	16
17.2.Lage der FFH-Gebiete	16
17.3.Erhaltungsziele	17
17.4.Prognose zu erwartender Beeinträchtigungen	18
17.5.Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens	19
<b>18 Ergänzende Angaben</b>	<b>19</b>
18.1.Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	19
18.2.Kennntnis- und Prognoselücken	20
18.3.Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	20
<b>19 Zusammenfassung</b>	<b>20</b>

## Anlagen

**Schallgutachten** (Schallschutz Nord, März 2014)  
Teil 1: Schallimmissionen der geplanten Sportbootliegeplätze  
Teil 2: Schallimmissionen der Werft Heinrich Eberhardt  
Teil 3: Schallimmissionen der Werft Mathias Paulsen

**Orientierende Untersuchung Altlasten**  
(UCL, Kiel, 24.03.2015)

**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**  
(B.i.A. – Biologen im Arbeitsverbund, Oktober 2014)



## TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

### 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Arnis im Hafenbereich. Es ist Teil des Bebauungsplangebietes Nr. 1 „Sondergebiet Werft“ und umfasst den nordöstlichen Teil des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1.

Der räumliche Geltungsbereich enthält die Flurstücke 73, 74, 37/7, 37/22, 39/1, 40/3, 43/1 (tlw.), 93/44 (tlw.), 37/13, 72/3 (tlw.) Flur 2 sowie 3/25 (tlw., Schlei) Flur 3 der Gemarkung Arnis.

Die Größe des Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohnen und Tourismus“ umfasst ca. 1,1 ha. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB sind weitere Flächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Die Größe des gesamten Geltungsbereichs beträgt ca. 1,4 ha.

### 2 Planungserfordernis und planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 2.1. Planungserfordernis

Die im Plangebiet vorhandene Schiffswerft wird absehbar ihren Betrieb einstellen. Auf dem Werftgelände ist daher die Errichtung von Wohnungen, touristischen Einrichtungen sowie Gewerbeflächen – teils in neuen, teils in vorhandenen Gebäuden – geplant.

Eine Änderung des Bebauungsplans Nr.1 „Sondergebiet Werft“ ist somit erforderlich. Für den Änderungsbereich sind im ursprünglichen Bebauungsplan sonstige Sondergebiete „Werft“ gem. § 11 BauNVO, Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sowie Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.

#### 2.2. Baurechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Sondergebiet Werft“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB durchgeführt, da ein konkretes Vorhaben mit einem Vorhabenträger besteht. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden neben dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans weitere Flächen gem. § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen.

Die Umweltprüfung, der Umweltbericht und das Monitoring nach § 4 c müssen somit durchgeführt und Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Da die Stadt Arnis keinen Flächennutzungsplan besitzt, ist die Bebauungsplanänderung nach Satzungsbeschluss von der zuständigen Behörde (Kreis Schleswig-Flensburg) zu genehmigen.

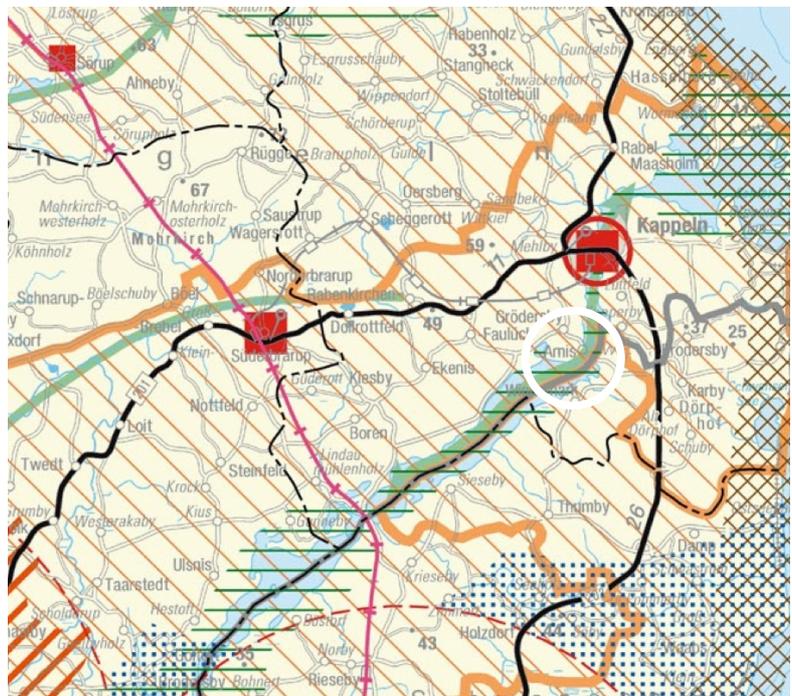
### 3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

#### 3.1. Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein (2010) wird im Bereich der Stadt Arnis ländlicher Raum sowie Entwicklungsraum für Erholung und Tourismus dargestellt. Der ländliche Raum soll als gleichwertiger und zukunftsfähiger Lebensraum gestärkt werden. Zudem sind die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung zu verbessern und die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume zu sichern.

Die Entwicklungsräume für Tourismus und Erholung umfassen Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potentiale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen. Sie werden in den Regionalplänen weiter konkretisiert. Zudem liegt die Stadt Arnis in einem nachrichtlich übernommenen Naturpark.

Entlang der Schlei sind eine Biotopverbundachse sowie ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt. Sie umfassen großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften und dienen als Planungsgrundlage für ganzheitliche Schutzansätze sowie zur Entwicklung großflächiger naturbetonter Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensräumen und Lebensgemeinschaften. Eine Konkretisierung erfolgt auf der Ebene der Regionalpläne.



Ausschnitt Landesentwicklungsplan

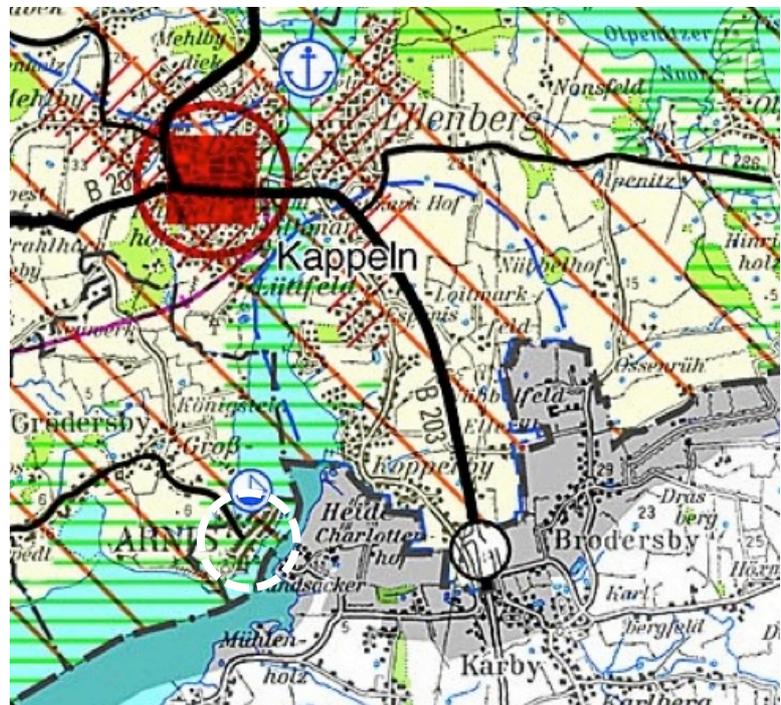
### 3.2. Regionalplan

Laut Regionalplan für den Planungsraum V (2002) liegt das Plangebiet im ländlichen Raum und im Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Der ländliche Raum gehört zu den sogenannten abgelegenen strukturschwachen Räumen und weist eine relativ geringe Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte auf.

Für die Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft u. a. entlang Schlei bedarf es der Zurückhaltung und besonderer Sorgfalt bei Maßnahmen, die das Landschaftsbild und das Erholungspotential erheblich beeinträchtigen könnten. Es sollen in der Regel keine neuen Wochenend- und privat genutzte Ferienhausgebiete ausgewiesen werden.

Innerhalb der Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung ist das hohe natürliche Potential für die Entwicklung von Tourismus- und Erholungseinrichtungen unterschiedlich zu nutzen. Neubauvorhaben sollen möglichst nur an vorhandene Anlagen und Ortschaften in der Regel unter Ausschluss von Küstenlebensräumen, Biotopverbundflächen und NATURA 2000-Gebieten angebunden werden. An den Küsten und den Gewässern des Binnenlandes sollen bandartige Entwicklungen weitgehend vermieden werden. Entsprechend sind u.a. an der Schlei vorhandene Einzelsteganlagen und Bojenliegeplätze zu Gemeinschaftsanlagen zusammenzufassen.



Ausschnitt Regionalplan, Planungsraum V

### 3.3. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Es existieren weder ein Flächennutzungs- noch ein Landschaftsplan für die Stadt Arnis.

### 3.4. Bebauungsplan Nr.1

Der ursprüngliche BP Nr. 1 (1999) setzt für den Geltungsbereich Mischgebiet bzw. Sondergebiet „Werft“ fest.

Im Rahmen des damaligen Aufstellungsverfahrens wurden die Themen „Bodenbelastung“ und „Lärmschutz“ intensiv gutachterlich untersucht; die Ergebnisse fanden ihren Niederschlag in entsprechenden Festsetzungen (Gebietskategorien zur Gliederung des Gebietes, Zulässigkeitskataloge) bzw. Hinweisen (Empfehlung, im gesamten Plangebiet auf den Anbau von Obst und Gemüse zu verzichten).

Abb.: BP Nr. 1 (Ausschnitt) mit Markierung Geltungsbereich 2. Änderung



### 3.5. Ortsentwicklungskonzept

Ausgelöst durch die Nachnutzungsideen für die ehemalige Werft hat die Stadt 2015 / 16 ein Ortsentwicklungskonzept als extern moderierten Beteiligungsprozess aufgestellt.

Darin hat die Stadt – angeregt durch entsprechende Hinweise aus dem Innenministerium, Abt. Städtebau und Ortsentwicklung, der Landesplanungsabteilung und dem Kreisbauamt – untersucht und diskutiert, wie sie zukünftig mit dem Strukturwandel der Werftenlandschaft und dem demographischen Wandel einerseits und der landschaftlich einmaligen Lage wie auch der besonderen Atmosphäre des Ortes andererseits umgehen möchte.

In diesem Planungsprozess zur Ortsentwicklung sind also demografische, stadtplanerische, touristische und

wirtschaftliche Entwicklungsbedingungen untersucht und unter breiter Beteiligung der Bürgerschaft diskutiert worden.

In diesem Zusammenhang wurde vor allem die Problematik bearbeitet, dass Wohnungen schleichend zu Ferien- und Zweitwohnungssitzen umgewandelt werden. Das birgt zwar vor allem in Arnis die Chance auf eine umfassende Erneuerung der historischen Bausubstanz, gleichzeitig aber auch das Risiko einer vollständigen Veränderung der Bevölkerungsstruktur mit Auswirkungen auf die örtliche Infrastruktur und das gesamte öffentliche Leben. Die wichtige Zukunftsfrage lautete also: „Wird Arnis auch zukünftig noch ein Wohnstandort sein oder ist es absehbar ein – zugegebenermaßen sehr authentisches - Ferien-/ Museumsdorf?“

Genau an diesen Aspekten muss sich das Nutzungskonzept „Wohnen auf der Werft“ messen lassen, um nicht ein negativer Präzedenzfall für die eine oder andere Richtung zu werden.

Das Ergebnis des OEK bezogen auf die Entwicklungsmaßnahme „Wohnen auf der Werft“ stellt sich folgendermaßen dar (*Auszug Endbericht OEK*):

Erkenntnisse aus der Ortsanalyse:

- *Die Mischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen (EG / OG bzw. Vorderhaus / Hinterhaus etc.) ist ortstypisch*
- *Zweitwohnungssitze sind vorhanden und tragen zum Erhalt des Ortsbildes bei (aufwändige Sanierung, hochwertige Materialien)*

Abgeleitete Planungsprinzipien für das Werftgelände:

- ✓ *Werft muss Teil des Ortes werden!*
  - *Zugänglichkeit*
  - *Nutzungsmischung / Lebendigkeit*
  - *Zielpunkte / Aufenthaltsqualität*
- ✓ *Es ist eine räumliche Nutzungsgliederung vorzusehen!*
  - *zur Straße hin Dauernutzungen*
  - *zum Wasser hin Feriennutzungen*
- ✓ *Es soll eine differenzierte Umsetzungsstrategie entwickelt werden!*
- ✓ *teure, aufwändige Um- / Neubauten durch Investor machen lassen*
- ✓ *Kleinteilige Bestandsgebäude in kommunale Hand bringen (Vermietung bezahlbarer Wohnraum)*

*Die Erkenntnisse aus der Ortsanalyse und der Bürgerbe-*

*teilung und die daraus entwickelten Planungsprinzipien wurden innerhalb des Lenkungsausschusses OEK diskutiert. Daraus wurde eine Optimierung des Vorhabenskonzeptes aus städtischer Sicht erarbeitet, die an dem baulichen Konzept festhält und lediglich die Nutzungen und deren Verteilung inhaltlich und räumlich anders gliedert.*

#### Nutzungsverteilung / Kennziffern nach Konzept-Optimierung

- ✓ *Anteile Wohnformen (in Klammern Werte bisheriges Konzept) – alles ohne Baufeld 7 „Schifferhaus“*
  - *ca. 15 WE (29%) Dauerwohnen (0 WE - 0%)*
  - *ca. 19 WE (36%) Zweitwohnungen (35 WE - 67%)*
  - *ca. 18 WE (35%) Ferienwohnungen (17 WE - 33%)*
- ✓ *Bezahlbarer Dauerwohnraum*
  - *als Haus zur Miete oder als Mietwohnung*
  - *Wohnungsgrößen von 35/40 über 60/70/80 bis 90/100 qm*
- ✓ *Gewerbliche und Gemeinschaftsnutzungen*
- ✓ *Möglichkeiten für kreatives Gewerbe und Handwerk*
- ✓ *Läden / Gastronomie / Kunst / Veranstaltungen in authentischer Umgebung (Werften-Historie)*
- ✓ *sprechen breite Zielgruppe an und sorgen für Lebendigkeit*
- ✓ *Freiflächennutzung*
- ✓ *spiegelt Werftgeschichte wider, bietet maritimes Gefühl und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.*

Die Ergebnisse des OEK bilden die (informelle) Grundlage für die zukünftige Ortsentwicklung insgesamt und aktuell also auch für die Entwicklung des Werftgeländes.

## **4 Vorhaben und Erschließungsplan (VEP)**

Laut Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Wohnen und Tourismus“ ist die Errichtung von Wohn-, Zweitwohn- und Ferienwohneinheiten vorgesehen. Zudem sind touristische Nutzungen, wie beispielsweise saisonale Stände mit Produkten der Region und Gewerbeflächen, vor allem im Zusammenhang mit dem Angel- und Yachtsport geplant. Die gewerbliche Entwicklung ist in Verbindung mit den Veränderungen auf der Nachbarwerft, die als Bootreparaturwerft und Yachtstützpunkt erhalten bleiben wird, denkbar.

Insgesamt ist die Schaffung von ca. 3.400 m<sup>2</sup> Nutzfläche durch den Umbau bestehender sowie die Errichtung neuer

Gebäude geplant. Dabei ist vorgesehen 35 bis 45 Nutzeinheiten mit einer Größe von 40 bis 120 m<sup>2</sup> zu realisieren.



Abb.: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Wohnen und Tourismus“

Die im VEP „Wohnen und Tourismus“ mit Bestand 1 bis 6 (Grundstücke Lange Straße Nr. 5, 6, 10 und 11) gekennzeichneten Gebäude werden erhalten und die historischen Fassaden der Gebäude instandgesetzt. Die Gebäude sollen weiterhin der Wohnnutzung (4 WE) bzw. als Ferienwohnungen (2 WE) dienen und werden entsprechend modernisiert.

Das mit *Gebäude 1* gekennzeichnete ehemalige Lager- und Werkstattgebäude bleibt erhalten und wird zu Wohnen (2 WE) und ggf. Gewerbe umgenutzt sowie modernisiert.

Die große Werfthalle (im VEP mit *Gebäude 2* gekennzeichnet) wird bis auf die Stahlkonstruktion der Halle zurückgebaut. Innerhalb der ca. 21 m hohen Stahlkonstruktion wird ein Neubau mit einer Höhe von 15,80 m errichtet. Im Erdgeschoss des Neubaus werden die vorhandenen Slipanlagen der Werfthalle erhalten, in diesem Bereich sind öffentliche oder gewerbliche Nutzungen geplant. In den darüber liegenden Geschossen sind Wohnungen (15 WE, davon 5 Haupt- und 10 Nebenwohnsitze) vorgese-

hen. Der Hallenbau im Nordwesten und die Anbauten im Nordosten der Werfthalle werden vollständig zurück gebaut.

Die ehemalige Wasserhalle über der Slipanlage (VEP: *Gebäude 3*) soll zu Wohnungen (9 Nebenwohnsitze) umgebaut werden.

Die im VEP mit 4a und 4b gekennzeichneten Gebäude sind eingeschossige Neubauten mit Staffelgeschoss, in denen insgesamt 18 Ferienwohnungen vorgesehen sind.

Die gegenwärtige Nutzung des Gebäudekomplexes 5a / b (Schifferhaus) als Wohngebäude für Menschen mit Handicap wird vom Fortbestand des Mietvertrages mit dem Einrichtungsträger abhängen. Es kommt zu einem für die Nutzung zeitgemäßen und optimierten Umbau bei längerfristigem Interesse des Trägers der Einrichtung.

Für den Fall, dass der Träger nicht an einem Fortbestand der Einrichtung interessiert ist, kommt es zu einer Neubebauung mit typischen Arnisser straßenseitig giebelständigen Vorderhäusern mit rückwärtiger Bebauung. So können zur Straße hin bis zu 3 Wohnungen für Dauerwohnen sowie rückwärtig 9 Zweitwohnungen und 6 Ferienwohnungen entstehen.

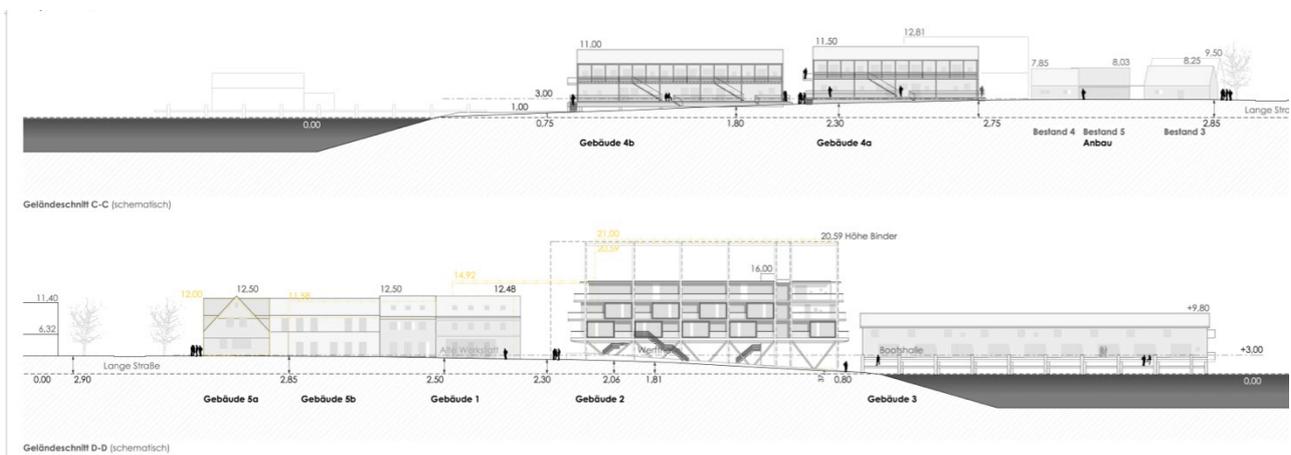


Abb.: Schnittansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Freiflächenkonzept sieht vor, den Werftcharakter der Außenflächen zu erhalten. Bestehen bleiben daher die betonierten Flächen, die Slipanlagen sowie die charakteristische Materialität der Gebäude und Freiflächen.

Die erforderlichen Stellplätze werden im VEP dargestellt und in das Freiflächenkonzept integriert.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Lange Straße. Der öffentliche Weg entlang des Schleifers im

Osten des Plangebiets bleibt erhalten und dient der fußläufigen Erschließung der geplanten touristischen und gewerblichen Nutzungen.

Die wasserseitigen Steganlagen werden im Zusammenhang mit dem Werftumbau der im Süden angrenzenden Werft für eine gemeinsame Boots- und Angelnutzung optimiert. Die Bootliegeplätze werden den Wohneinheiten zugeordnet. Frei vermietbare Bootsliegeplätze sind nicht geplant.

## 5 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrags

Zwingender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der dazugehörige Durchführungsvertrag.

Hier sind über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinausgehende Regelungen für das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans getroffen, die die Voraussetzung einer gesicherten Erschließung oder Voraussetzung für Baugenehmigungen darstellen und die vorgesehenen Nutzungen und deren dauerhafte Sicherung gewährleisten sollen. Die Kommune sichert also damit die von ihr ausschließlich gewünschte Nutzung ab.

Im Durchführungsvertrag sind u.a. folgende Aspekte geregelt:

- Vertragsgebiet und Nachweis der Eigentumsverhältnisse
- Beschreibung des Vorhabens (Nutzungen und Größenordnungen)
- Kostenübernahme für Planungs- und Herstellungskosten;
- Durchführungsverpflichtung (Fristen, Architektonische Gestaltung, Erschließung)
- Verpflichtung zur Errichtung und zum Betrieb der vereinbarten privaten Nutzungen
- Verpflichtung zur Herstellung / Vorhaltung öffentlicher Infrastruktur (Fußläufige Durchwegung, Löschwasserversorgung)
- Verpflichtung zur Gewährleistung der dauerhaften und schadlosen Untergrundversiegelung (Bodenschutz)
- Instrumente zur Sicherung des Verbots von baulichen Maßnahmen, die in den Untergrund einbinden (Baulasterklärung)
- Verpflichtung zum Grundwassermonitoring (Bodenschutz)
- Instrumente zur Sicherung der Dauerwohnnutzung (Baulasterklärungen, beschränkt persönliche

Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde;  
Grundbucheintragung; Vertragsstrafe)

- Instrumente zur Sicherung der Ferienwohnungsnutzung (Baulasterklärungen, beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde; Grundbucheintragung; Vertragsstrafe)
- Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit
- Rechtsnachfolge und sonstige formale Regelungen.

## 6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 6.1. Art der baulichen Nutzung

#### **Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnen und Tourismus“**

Zur Umsetzung des Vorhabens sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohnen und Tourismus“ der Neubau und die Umnutzung bestehender Gebäude zu Wohnzwecken sowie zu touristischen und gewerblichen Nutzungen geplant, daher sind gem. § 12 Abs. 3 S. 2 ausschließlich folgende Nutzungen als zulässig festgesetzt:

- Wohngebäude als Haupt- und Nebenwohnsitz,
- Ferienhäuser / Ferienwohnungen,
- nicht störende Gewerbebetriebe und Werkstätten mit Wasser- und Tourismusbezug,
- Einzelhandelsbetriebe mit Wasser- und Tourismusbezug,
- gastronomische Betriebe
- Gemeinschaftsräume / Ausstellungsräume / Versammlungsräume
- Stellplätze und Garagen für Kfz sowie Zufahrten, Wege und weitere Funktionsflächen sowie
- Infrastruktureinrichtungen für den Wassersport / Tourismus, z.B. Bootsrampen, Slipanlagen
- Kaimauern und die Verbindung der Steganlagen mit diesen sowie Errichtungen auf der Kaimauer, die den vorgenannten Nutzungen dienen.

#### Verschiedene Wohnformen

Im Bereich des VEP sind die Wohnungen als Haupt- und Nebenwohnsitz sowie als Ferienwohnungen zulässig. Haupt- und Nebenwohnsitze dienen dabei dem dauernden bzw. zeitweiligen Aufenthalt der Eigentümer oder Mieter. Ferienwohnungen dienen dem Aufenthalt eines ständig wechselnden Personenkreises; die Wohnnutzung durch den jeweiligen Eigentümer ist dabei auf max. 6 Wochen

pro Jahr begrenzt.

Art sowie zahlenmäßige und räumliche Verteilung der drei verschiedenen Wohnnutzungen sind aus dem Ortsentwicklungskonzept (OEK 2015/16) abgeleitet worden.

Grundsatz für die räumliche Verteilung ist dabei, dass zur Straße hin die Dauernutzungen (vorrangig Hauptwohnsitze) und zum Wasser hin Freizeitnutzungen (Nebenwohnsitze und Ferienwohnungen) angeordnet werden.

In den jeweiligen Gebäuden sind entweder nur Wohnsitze oder nur Ferienwohnungen vorgesehen, um Konflikte durch unterschiedliches Nutzerverhalten in den Gebäuden und dazugehörigen Außenbereichen zu minimieren.

Durch die Regelung zu den verschiedenen Wohnformen möchte die Stadt Arnis erreichen, dass die Umnutzung der Werft langfristig zu dem angestrebten Entwicklungsziel für den Ort in Bezug auf seine Bedeutung als Wohn- und Urlaubsort und damit zu einem größtmöglichen Nutzen für Arnis und die Region beiträgt.

#### Gewerbe und Einzelhandel

Im Geltungsbereich sind nur nicht störende Gewerbebetriebe und Werkstätten mit Wasser- und Tourismusbezug zulässig; die selbe Einschränkung gilt für Einzelhandelsbetriebe.

Der Standort soll neben den vorgenannten Wohnnutzungen ausschließlich touristischen bzw. Freizeitnutzungen dienen, die unmittelbar mit dem Thema Wasser (Wassertourismus, -sport, -erlebnis u.a.) zu tun haben.

Gewerbebetriebe dürfen hier die sonstigen Nutzungen (v.a. Wohnen in jeder Form) nicht stören; das betrifft sowohl Immissionen durch den jeweiligen Betrieb als auch den Besucher- und Anlieferverkehr mit den damit zusammenhängen Belastungen.

Einzelhandelsbetriebe sollen lediglich ein touristisches Angebot aufweisen und entsprechenden örtlichen Betrieben die Möglichkeit der Warenpräsentation und des Verkaufs bieten. Sie sind deshalb sowohl sortiments- als auch größenmäßig beschränkt.

**Gastronomie und  
öffentliche Nutzungen**

Um die touristische Bedeutung des Standorts weiter zu steigern, sind im Bereich des VEP gastronomische Einrichtungen zulässig.

Als zusätzliches Angebot für die Arnisser Bürger bzw. die Touristen sind Gemeinschaftsräume / Ausstellungsräume / Versammlungsräume zulässig. Diese können öffentlich, aber auch privat, z.B. in Kombination mit der Gastronomie betrieben werden.

Wichtiger und damit auch begrenzender Faktor ist die Tatsache, dass die mit dem Betrieb dieser Einrichtungen verbundenen Immissionen das umgebende Wohnen nicht erheblich stören dürfen.

**Infrastruktur für Erschließung und  
Wassersport**

Die für die zweckentsprechende Nutzung des Grundstücks erforderliche Infrastruktur (Stellplätze und Garagen für Kfz sowie Zufahrten, Wege und weitere Funktionsflächen) ist zulässig.

Ebenso können Einrichtungen für den Wassersport und das Wassererleben in Form von Bootsrampen, Slipanlagen, Kaimauern, Steganlagen u.ä. vorgesehen werden, um den Nutzungszweck des VEP zu vervollständigen.

**Bauliche Nutzung bis zum Eintritt  
bestimmter Umstände**

Im Baufeld 7 existiert ein Wohnheim für Menschen mit Handicap. Diese Nutzung soll in dem bestehenden Gebäude oder in einem statt diesem zu errichtenden Neubau unter Berücksichtigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Maße der baulichen Nutzung fortgeführt werden.

Für den Fall, dass der Mietvertrag nach seinem Auslaufen (2019) nicht verlängert / neu vereinbart wird, gelten ab diesem Zeitpunkt die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (s. Festsetzungen 1.1 / 1.2).

Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass sowohl die bestehende als auch die evtl. neu vorzusehenden Nutzungen dem Gesamtkonzept aus Wohnen und Tourismus entsprechen.

Für den Fall, dass die derzeit bestehende Nutzung aufgegeben wird, gilt für die dann zulässigen Nutzungen der o.g. Grundsatz, dass zur Straße hin die Dauernutzungen (vorrangig Hauptwohnsitze) und zum Wasser hin Freizeitnutzungen (Nebenwohnsitze und Ferienwohnungen) angeordnet werden.

## **Flächen mit besonderem Nutzungszweck**

Die im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gelegenen Wasserflächen werden als Fläche für besonderen Nutzungszweck gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB – „Steganlagen“ festgesetzt.

Zulässig sind hier:

- Stege / Schwimmstege / Pontons mit einer Wasserüberdeckung von insgesamt max. 400 qm;
- zugeordnete übliche Nebeneinrichtungen wie z.B. Fäkalienabsauganlagen, Tankstelle, Bilgenreinigungsanlagen, Altölanlage, Wasserversorgungsanlagen u.ä. in Verbindung mit den Stegen.

Mit der Festsetzung ist die Modernisierung bzw. der Neubau der Steganlagen möglich, ohne dass eine exakte räumliche Fixierung der einzelnen Stege vorgenommen werden muss.

Bei der Festlegung der Grenze wurden alle im Plangebiet liegenden Wasserflächen (identisch mit der zum Grundstück gehörenden Pachtfläche) einbezogen, um eine größtmögliche Flexibilität bei der Anordnung der Stege zu erhalten. Die festgesetzte maximale Größe begrenzt die flächige Ausdehnung der Steganlagen.

Die geplanten Steganlagen sind nach § 36 LNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde zu genehmigen, die Anträge sind nach beendetem Bauleitplanverfahren bei der zuständigen Behörde zu stellen.

## **Allgemeines Wohngebiet**

Die als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 2) festgesetzten Flächen werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Die im ursprünglichen BP Nr.1 erfolgte Festsetzung von Mischgebieten in der Umgebung der bisherigen Werft war aus den dort genehmigten und tatsächlich vorhandenen Lärmimmissionen heraus erforderlich gewesen. Aufgrund des Wegfalls dieser Werftnutzung sind geringere Immissionsbelastungen im Plangebiet zu erwarten, so dass die Schutzbedürftigkeit des Allgemeinen Wohngebiets eingehalten werden kann. Durch die Umwidmung der bisherigen Mischgebiete zu Allgemeinen Wohngebieten werden – mit Ausnahme der verbleibenden Sondergebiete (Werften) bzw. den geplanten Nutzungen innerhalb des VEP „Wohnen und Tourismus“ - zukünftig einheitliche Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches BP Nr.1 herrschen.

An der bestehenden Bebauung und Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten sind keine Änderungen vorgesehen, daher sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäuden
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die sonst allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind hier nur ausnahmsweise zulässig, um sicherzustellen, dass sie sich in die historische Stadtstruktur einfügen.

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen,

da diese Nutzungen mit der historischen Stadtstruktur unverträglich sind.

Die Festsetzung als WA ersetzt die bisherige MI (Mischgebiet) – Ausweisung und führt damit zur ausschließlichen WA- bzw. wohnähnlichen und verträglichen Nutzung in diesem Bereich.

## 6.2. Maß der baulichen Nutzung

### Zulässige Grundfläche

Die Grundflächenzahl GRZ wird für das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) in Anlehnung an die in Sondergebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gültige Obergrenze auf 0,8 festgesetzt.

Innerhalb des VEP kann die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstigen baulichen Anlagen (werfttypische Anlagen wie Slipanlagen, Kaimauern, Stege u.ä.) bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl ist aufgrund der geplanten Umnutzung und Attraktivierung des gesamten Werftgrundstücks für die touristische und Wohnnutzung inklusive der Unterbringung der Stellplätze notwendig und städtebaulich vertretbar. Die Bestandssituation stellt sich aktuell ebenfalls als fast vollständig überbaut bzw. versiegelt dar. Durch die Überschreitungsmöglichkeit kann zudem der aus Bodenschutzgründen erforderliche Erhalt der vorhandenen Versiegelung sichergestellt werden (vgl. Kap. 8).

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete wird die Fest-

setzung der Grundfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Werft“ übernommen. Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht dabei im Grundsatz vor, eine rückwärtige Bebauung zu vermeiden, vor allem mit Rücksicht auf den Erhalt der Gärten. Somit ist auch weiterhin eine Bebauung in den rückwärtigen Bereichen nur dort möglich, wo bereits eine bauliche Nutzung vorhanden ist bzw. ein entsprechendes Planungsrecht besteht.

#### Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen über NHN werden im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zwischen 9,50 m und 15,80 m festgesetzt. Diese Höhenfestsetzungen entsprechen der zuvor im Bebauungsplan Nr. 1 zulässigen Gebäudehöhe und ermöglichen die Umsetzung der vorliegenden Planung.

Für den im Norden an der Langen Straße liegende Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird entsprechend des B-Plans Nr. 1 eine Eingeschossigkeit zur Bestandssicherung festgesetzt.

Im Baufeld 2 kann die zulässige Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 21,0 m überschritten werden, damit soll ermöglicht werden, dass die bestehenden Hallenbinder der Werfthalle als gestalterisches Element erhalten bleiben können.

Als Bezugshöhe für die jeweils festgesetzte maximale zulässige Gebäudehöhe gilt m. ü. NHN (mittlere Höhe des Schlei-Wasserspiegels).

#### Geschossigkeit

In den Allgemeinen Wohngebieten wird entsprechend der Festsetzung aus dem B-Plan Nr. 1 eine Eingeschossigkeit festgesetzt. In diesen Bereichen ist keine Änderung vorgesehen, die Festsetzung dient der Sicherung der bestehenden Bebauung.

#### 6.3. Bauweise, Baugrenzen

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens werden entsprechend der im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplans geplanten Bebauung die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten dient die Festsetzung der Baugrenzen der Sicherung der bestehenden Gebäude, da in diesen Bereichen keine Planungen vorgesehen sind. Im Grundsatz verfolgt die Festsetzung das Ziel des Bebauungsplans Nr. 1, in dem eine Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücken an der Langen Straße nicht vorgesehen ist.

Entlang der Langen Straße wird im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in den Allgemeinen Wohngebieten eine Baulinie festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Erhalt der stadtbildprägenden Straßenfront entlang der Langen Straße.

Die Festsetzung der jeweiligen Bauweise erfolgt unter Berücksichtigung der Bestandstrukturen und des angestrebten Gebietscharakters (Mischung aus Bestand und Neubauten bei Erhalt des Werftencharakters).

#### **6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zum Erhalt der bestehenden fußläufigen Wegeverbindung entlang der Schlei auf den privaten Flächen des ehemaligen Werftgeländes wird entsprechend der Festsetzung im B-Plan Nr. 1 ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Im VEP-Gebiet wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger bzw. ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Lage und Breite dieser Rechte kann an die erschließungstechnischen Erfordernisse angepasst werden. Damit wird gewährleistet, dass alle Anlieger aber auch die Versorgungsträger ihre Ziele auf dem Grundstück mit dem Fahrzeug erreichen können. Der Allgemeinheit ist das Befahren nicht gestattet, um das Fahrzeugaufkommen und die damit verbundenen Belastungen zu minimieren. Die Durchquerung des Grundstücks zu Fuß und damit die Erreichbarkeit der Wasserkante von der Langen Straße aus wird der Allgemeinheit erlaubt.

Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird auf dem Flurstück 93/44 zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Diese Festsetzung dient als Rettungszufahrt für die südlich angrenzende gastronomische Einrichtung (Schleiperle).

#### **6.5. Wasserflächen**

Alle im Plangebiet vorhandenen Wasserflächen werden zur Sicherung des Bestands als Wasserflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

### **7 Immissionsschutz**

Zu dem geplanten Vorhaben ist ein Schallgutachten in drei Teilen erstellt worden (Schallschutz Nord, März 2014), um den gesetzlichen Vorgaben des Immissionsschutzes Rechnung tragen zu können.

Teil 1: Schallimmissionen der geplanten Sportbootliegeplätze

Teil 2: Schallimmissionen der Werft Heinrich Eberhardt

Teil 3: Schallimmissionen der Werft Mathias Paulsen

Teil1  
ImSch Sportbootliegeplätze

An den Bootsliegепläätzen entstehen bei ungünstiger Wetterlage an den Takelagen der Boote, insbesondere der Segelboote, windstärkenabhängige schlagende, klappernde und pfeifende Geräusche.

Die Berechnungen ergaben, dass der Immissionsrichtwert

der 18. BImSchV von nachts 40 dB(A) sowohl vor dem vorhandenen als auch den geplanten Wohnhäusern deutlich überschritten wird.

Bei den kritischen Windgeschwindigkeiten wird in der Regel nicht mehr bei geöffneten Fenstern geschlafen.

Der Gutachter schlägt deshalb vor, für Außenbauteile von Schlaf- und Kinderzimmern Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 vom Nov. 1989 vorzusehen (z.B. Fenster der Schallschutzklasse 3).

Zur Sicherung einer ausreichenden Frischluftzufuhr wird außerdem empfohlen, Schlafräume und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Bei den schallgedämmten Lüftungseinrichtungen muss die Luftzufuhr einstellbar sein, da sonst Pfeifgeräusche innerhalb des Hauses entstehen können.

Die Berechnungen zeigen, dass durch Festbinden von Fallen und Leinen an der Takelage von Sportbooten die Schallimmissionen von Sportboothäfen erheblich gemindert werden können. Da durch diese Maßnahmen fast keine Kosten entstehen, wird der Stadt Arnis empfohlen, eine Liegeplatz-Ordnung zu erlassen, die das Festbinden von Fallen und Leinen in der Takelage von Sportbooten (insbesondere von Segelbooten) zur Pflicht macht.

## Teil 2: ImSch Werft Heinrich Eberhardt

Die Werft Heinrich Eberhardt liegt südlich des Plangeltungsbereichs. Sie dient im Wesentlichen der Reparatur und Lagerung von Sportbooten und kleineren Schiffen. Größere Küstenmotorschiffe werden nicht mehr repariert. Neubauten oder umfangreichere Instandsetzungen sind aus personellen Gründen sowie unter Berücksichtigung der Anlagenkapazität und des Werftstandortes nicht möglich. Sandstrahlarbeiten, Nieten und größere Umbauten an Schiffen kommen ebenfalls nicht vor. Die Arbeitszeit liegt zwischen 7.00 und 18.00 Uhr.

Die Untersuchungen im Rahmen dieses Gutachtens ergaben, dass beim Betrieb der Werft Heinrich Eberhardt der Immissionsrichtwert der TA Lärm von tagsüber 55 dB(A) an allen nächstgelegenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im geplanten Wohngebiet deutlich unterschritten wird.

Anforderungen an die Maximalpegel werden erfüllt, da kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert tags um weniger als 30 dB(A) überschreiten.

Die relativ niedrigen Beurteilungspegel sind darauf zurückzuführen, dass der Werftbetrieb durch die

umgebenen bis zu 9 m hohen Gebäude abgeschirmt wird. Separate Berechnungen ergaben, dass auch bei einem möglichen Abriss der nordöstlich gelegenen Gebäude (Lager, Büro, Sanitärbereich) der Immissionsrichtwert der Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.

Teil 3:  
ImSch Werft Mathias Paulsen

Die Werft Matthias Paulsen dient im Wesentlichen der Reparatur, Instandsetzung und Neubauten von Holz- und Kunststoffyachten bis ca. 20 Metern Länge.

Die Tätigkeiten umfassen Tischlerei- und Lackierarbeiten, jedoch keine Sandstrahlarbeiten. Sowohl im Sommer als auch im Winter werden Boote eingelagert.

Der Betrieb beschäftigt 4 Mitarbeiter. Die Arbeitszeit liegt zwischen 7.00 und 18.00 Uhr; nachts wird nicht gearbeitet.

Die Untersuchungen im Rahmen dieses Gutachtens ergaben, dass durch die Tätigkeiten der Bootswerft Matthias Paulsen der Immissionsrichtwert der TA Lärm von tagsüber 55 dB(A) an allen nächstgelegenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen deutlich unterschritten wird. Anforderungen an den Maximalpegel werden erfüllt, da kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert tags um weniger als 30 dB(A) überschreiten.

**8 Altlasten**

Hinsichtlich des Altlastenverdachts auf dem Grundstück des Werftbetriebes wurden orientierende Untersuchungen nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) durchgeführt (Bericht Orientierende Untersuchung UCL GmbH vom 24.03.2015).

Für den Wirkungspfad Boden-Mensch besteht aufgrund der durchgehenden Versiegelung der Oberfläche kein Gefahrverdacht.

Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass durch die langjährige Nutzung als Werftstandort im Grundwasserabstrom eine Grundwasserbeeinträchtigung vorliegt, die wahrscheinlich durch unter der heutigen Versiegelung verborgene Bodenverunreinigungen verursacht wird. Die Intensität dieser Beeinträchtigung ist jedoch gering, so dass bei unveränderten Standortbedingungen (Erhaltung der Versiegelung) keine weiteren Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.

Unter der Bedingung, dass die vorhandene Oberflächenversiegelung dauerhaft erhalten bleibt, kann die geplante Wohnbebauung umgesetzt werden. Potenziell vorhandene bzw. zukünftig entstehende Beschädigungen der Versiegelung sind jeweils kurzfristig zu reparieren. Bauliche Maßnahmen, die in den Untergrund einbinden, sind nicht zulässig. Hierfür ist die Eintragung einer entsprechenden Baulast in das

Baulastenverzeichnis des Kreises Schleswig-Fiensburg zu beantragen.

Zur Beobachtung der Grundwassersituation ist ein Monitoring durch ein unabhängiges anerkanntes Institut durchführen zu lassen. Die Ergebnisse sind jeweils unaufgefordert der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Sollten sich bei diesem Grundwassermonitoring zu einem späteren Zeitpunkt sanierungswürdige Konzentrationen ergeben, würde dann über Maßnahmen wie z. B. Inbetriebnahme einer Grundwasserreinigungsanlage entschieden werden.

Die Gewährleistung des Grundwassermonitoring sowie der dauerhaften und schadlosen Untergrundversiegelung erfolgt durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag.

## 9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks erfolgt über vorhandene und zu ergänzende Leitungen durch den Anschluss an die vorhandenen örtlichen Netze.

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die freiwillige Feuerwehr der Stadt Arnis und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden im Rahmen der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Die Bereitstellung des erforderlichen Löschwassers für die Dauer von zwei Stunden wird aus der zentralen Trinkwasserversorgung (Hydrant an Einfahrt Lange Straße und drei Unterhydranten auf dem Grundstück) sowie der nahegelegenen Schlei sichergestellt.

## 10 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

### Denkmalschutz

Im Planungsgebiet liegen die nach § 2 DSchG geschützten Kulturdenkmale Lange Str. 3, Lange Str. 4 mit Hinterhaus, Lange Str. 5 mit Hinterhaus und Lange Str. 6. Der Erhalt dieser Gebäude liegt aufgrund ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen und städtebaulichen Wertes im öffentlichen Interesse; sie sind deshalb denkmalgeschützt.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauGB werden die Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der von der Stadtvertretung der Stadt Arnis beschlossenen Erhaltungssatzung gem. §§ 172 -174 BauGB. Auf die Rechts-

verbindlichkeit des § 172 Abs. 1 und 3 BauGB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird hingewiesen.

#### Strom- und schifffahrtspolizeiliche Hinweise

Für die Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bootsliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraßen erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der jeweils aktuellen Fassung erforderlich.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des vorgenannten Gesetzes 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 Natrium- dampf- Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

#### Überflutungsbereich

Das Plangebiet liegt gänzlich im hochwassergefährdeten Bereich; es besteht eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostsee-Hochwasser. Die Bereiche des Plangebiets unter + 3,00 NHN befinden im Hochwasserrisikobereich gem. Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ (Hochwasserrichtlinie - 2007/60/EG).

Seitens der zuständigen Fachbehörde (Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz SH) wird empfohlen, der Hochwassergefährdung durch entsprechende Maßnahmen Rechnung zu tragen.

Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

Die Bauleitplanung ersetzt nicht die für den Einzelfall erforderlichen küstenschutzrechtlichen Genehmigungen nach Landeswassergesetz. Die Fachbehörde (s.o.) ist entsprechend zu beteiligen.

#### Bodenverunreinigung

Im gesamten Plangebiet wird empfohlen, auf den Anbau von Obst und Gemüse auf den privaten Freiflächen zu

verzichten. Dieser Hinweis stellt eine Übernahme aus dem rechtswirksamen BP Nr. 1 dar.

## Brandschutz

1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss als Grundschutz eine den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW entsprechende Löschwasserversorgung von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt werden.
2. Zur Rettung von Menschen und Tieren im Brandfall sowie zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten müssen die notwendigen Flächen und Zufahrten für den Einsatz der Feuerwehr vorhanden sein. (§ 5 LBO i.V.m. den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ – Anl. E der Liste der Technischen Bau Bestimmungen)
3. Unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der örtlich zuständigen Feuerwehr darf zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges die Zahl der Vollgeschosse nicht mehr als zwei Vollgeschosse betragen. Die Oberkante der Brüstung zum Anleitern an bestimmten Fenstern oder Stellen muss weniger als 8 m über Gelände sein. Andernfalls sind die Rettungswege baulich sicherzustellen. (§ 34 LBO).

## 11 Flächengrößen

<u>Plangeltungsbereichsgröße:</u>	1,4 ha	100 %
Davon:		
Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohnen und Tourismus“:	1,1 ha	79 %
Allgemeines Wohngebiet:	0,3 ha	21 %



## TEIL II - UMWELTBERICHT

### 12 Einleitung

#### 12.1. Gesetzliche Grundlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat.

Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen sein können.

Der Umweltbericht wird nach den Vorgaben der Anlage zu § 2 a BauGB erstellt.

#### 12.2. Untersuchungsraum

Der Geltungsbereich umfasst eine ehemalige Werft, die bereits vor einigen Jahren aufgegeben worden ist.

Der Untersuchungsraum beinhaltet den Plangeltungsbereich sowie die direkt angrenzende nähere Umgebung.

#### 12.3. Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil des Stadtgebietes von Arnis, der zum überwiegenden Teil als Werft genutzt wurde. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine vollständige Versiegelung und großvolumige bauliche Anlagen. Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich noch einige kleinere Wohnhäuser.

Teil des Plangebietes sind auch die an die Werft angrenzenden Wasserflächen der Schlei.

Innerhalb des Plangebietes sind bis auf die Gartenfläche Lange Straße 5 keine Grünstrukturen vorhanden.

#### 12.4. Planungsvorhaben

Die 2. Änderung des Bebauungsplans sieht eine Umnutzung eines bisher als Werft genutzten Bereichs im Stadtgebiet Arnis vor. Als Basisnutzung werden Wohn-, Zweitwohn- und Ferienwohneinheiten entstehen, die sich mit touristischer Infrastruktur auf dem Gelände mischen soll.

Historische Bestandsgebäude sollen überwiegend erhalten bleiben und werden in das Konzept integriert.

Die erforderlichen Stellplätze werden in dem Freiflächenkonzept integriert.

### 13 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

#### 13.1. Fachgesetzliche Ziele

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

**§ 1 BNatSchG:** "Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,

2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,

3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie

4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."

**§ 19 Abs. 1 BNatSchG:** "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."

Dieses Ziel wird bereits durch die Umnutzung eines baulich vorgeprägten Bereichs, der bereits vollständig versiegelt ist, umgesetzt. Es werden keine unversiegelten neuen Flächen in Anspruch genommen.

**§ 19 Abs. 2 BNatSchG:** "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die Planungen werden nicht zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild führen, da der Bereich des Plangebiets, wo bauliche Veränderungen geplant sind, bereits vollständig versiegelt ist und Vorbelastungen des Landschaftsbildes bereits bestehen.

Es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

**§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG:** Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (**Gesetzlicher Biotopschutz**). Im Plangebiet sind keine gesetzlich

geschützten Biotop vorhanden.

**§ 20 /§ 21 BNatSchG:** In diesen beiden Paragraphen ist der Biotopverbund und die Biotopvernetzung gesetzlich verankert. Danach soll ein Biotopverbundsystem auf mindestens 10 % der Landesfläche entwickelt werden. Es soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 dienen.

**§ 34 Abs.1 BNatSchG:** "Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets zu überprüfen." Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten sowie Ausnahmen sind in § 34 Abs. 2 bis Abs. 4 BNatSchG geregelt. Demgemäß ist ein Projekt unzulässig, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines EU-Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder dem Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Es sei denn, es bestehen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art, und zumutbare Alternativen mit geringeren Beeinträchtigungen an anderer Stelle sind nicht gegeben.

Die Schutzgebiete „Schlei inkl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe“ (FFH DE 1423-394) und „Schlei“ (EGV DE 2323-401) befinden sich östlich direkt an der Grenze des Plangebietes. Das EU-Vogelschutzgebiet wird von dem FFH-Gebiet räumlich überlagert.

Die durchgeführte FFH-Vorprüfung (siehe Kapitel 17) kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes zu erwarten sind und somit keine Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

**§ 35 BNatSchG:** § 35 legt für die Schlei einen Schutzstreifen an Gewässern in 150 m Breite fest, in dem bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen. § 35 Abs. 3 Nr. 3c schränkt allerdings die Anwendung dieser Regelung ein: in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB ist der Gewässerschutzstreifen nicht anzuwenden. Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB, es sind insofern keine Einschränkungen zu beachten.

**§ 44 BNatSchG** stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Es wurde die Verträglichkeit der Planung mit geltendem Artenschutzrecht in einem artenschutzrechtlichen Fachbetrag geprüft. Die artenschutzrechtliche Prüfung zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 1 der Stadt Arnis kommt zu

dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung artspezifischer artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen, Bereitstellung von Vogel-Nisthilfen und Fledermaus-Ersatzquartieren) im Hinblick auf die möglichen Beeinträchtigungen der prüferelevanten Brutvogel- und Fledermaus-Arten keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach für keine der näher geprüften Arten bzw. Artengruppen erforderlich. (siehe Kapitel 16).

### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Hinsichtlich des Altlastenverdachts auf dem Grundstück des Werftbetriebes wurden orientierende Untersuchungen nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) durchgeführt (Bericht Orientierende Untersuchung UCL GmbH vom 24.03.2015).

Für den Wirkungspfad Boden-Mensch besteht aufgrund der durchgehenden Versiegelung der Oberfläche kein Gefahrverdacht.

Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass durch die langjährige Nutzung als Werftstandort im Grundwasserabstrom eine Grundwasserbeeinträchtigung vorliegt, die wahrscheinlich durch unter der heutigen Versiegelung verborgene Bodenverunreinigungen verursacht wird. Die Intensität dieser Beeinträchtigung ist jedoch gering, so dass bei unveränderten Standortbedingungen (Erhaltung der Versiegelung) keine weiteren Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.

Unter der Bedingung, dass die vorhandene Oberflächenversiegelung dauerhaft erhalten bleibt, kann die geplante Wohnbebauung umgesetzt werden. Potenziell vorhandene bzw. zukünftig entstehende Beschädigungen der Versiegelung sind jeweils kurzfristig zu reparieren. Bauliche Maßnahmen, die in den Untergrund einbinden, sind nicht zulässig. Hierfür ist die Eintragung einer entsprechenden Baulast in das Baulastenverzeichnis des Kreises Schleswig-Fiensburg zu beantragen.

Zur Beobachtung der Grundwassersituation ist ein Monitoring durch ein unabhängiges anerkanntes Institut durchführen zu lassen. Die Ergebnisse sind jeweils unaufgefordert der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Sollten sich bei diesem Grundwassermonitoring zu einem späteren Zeitpunkt sanierungswürdige Konzentrationen ergeben, würde dann über Maßnahmen wie z. B. Inbetriebnahme einer Grundwasserreinigungsanlage entschieden werden.

### **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

§ 1 Abs. 1 BImSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."

§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Ein schalltechnisches Gutachten hat die Planung hinsichtlich der Schallemissionen der Sportliegeplätze, der Schallemissionen der angrenzenden Werft sowie innerhalb des Plangebietes entstehende Emissionen untersucht. Die vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte werden außerhalb des Plangebietes tags und nachts eingehalten. Für die vorhandenen und geplanten Wohngebäude innerhalb des Plangebietes sind Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Es werden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

### **13.2. Ziele aus Fachplanungen**

Im Landschaftsrahmenplan sind folgende den Untersuchungsraum betreffende Aussagen enthalten:

- Lage an FFH- und EU-Vogelschutzgebiet
- Geotop Nummer 7.5 (seltene oder besondere Bodenformen, subglaziales Tal)

Die Stadt Arnis besitzt keinen Landschaftsplan.

### **13.3. Schutzgebiete**

Die Schutzgebiete „Schlei inkl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe“ (FFH DE 1423-394) und „Schlei“ (EGV DE 2323-401) befinden sich östlich direkt an der Grenze des Plangebietes. Das EU-Vogelschutzgebiet wird von dem FFH-Gebiet räumlich überlagert. Die durchgeführte

FFH-Vorprüfung (siehe Kapitel 17) kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes zu erwarten sind und somit keine Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Arnis liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Nördliches Schleiufer“ (Verordnung vom 27.08.1964). Da sich das Plangebiet im Innenbereich befindet, sind keine Verbote der Landschaftsschutzgebietsverordnung berührt. Auch die Verbots- und Ausnahmetatbestände des § 61 LNatSchG zu bestehenden Landschaftsschutzgebietsverordnungen sind nicht berührt.

## 14 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 14.1. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten bzw. Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben

#### Anderweitige standortbezogene Lösungsmöglichkeiten

Die Planung sieht die Umnutzung einer stillgelegten Werft vor, alternative Standorte sind insofern nicht zu betrachten.

#### Anderweitige planinhaltbezogene Lösungsmöglichkeiten

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes ist in Varianten entwickelt worden. Unter der Maßgabe der Nutzung vorhandener Baustrukturen, der Berücksichtigung der angrenzenden Stadtsilhouette, Denkmalschutz-Gesichtspunkten, der Altlastenproblematik und zu beachtender immissionsschutzrechtlicher Belange sowie der Ergebnisse des Ortsentwicklungskonzeptes hat sich die dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegende Variante als das optimierte Konzept gezeigt.

#### Null-Variante:

Ohne die Entwicklung neuer Bebauung würden die Flächen brachliegen und langsam verfallen.

### 14.2. Wirkfaktoren / Mögliche Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens bestimmen sich zum einen in Abhängigkeit von Art, Umfang und Intensität vorhabensspezifischer Wirkungen und zum anderen in Abhängigkeit von der Bedeutung und der Empfindlichkeit (gegenüber vorhabensspezifischen Wirkungen) der betroffenen Schutzgüter bzw. der betroffenen Umweltbelange.

Mit der Realisierung des Vorhabens ist insbesondere von folgenden möglichen Wirkfaktoren auszugehen:

#### Anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingte Wirkungen sind alle nachhaltigen und dauerhaften Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Natur- und Landschaftshaushaltes (einschließlich des Landschaftsbildes), die in Folge der Realisierung des

Vorhabens verursacht werden. Das Ausmaß und die Intensität der Auswirkungen sind von der Lage, der Dimensionierung sowie der Ausgestaltung der baulichen Anlagen abhängig.

Die Wirkfaktoren sind im vorliegenden Fall:

- visuelle Veränderungen durch neue Bebauung

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Auswirkungen sind - im Gegensatz zu den anlagebedingten Auswirkungen - zeitlich begrenzt, so dass in der Regel keine bleibenden Belastungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sowie der betroffenen Nutzungen verursacht werden.

Hier sind zu nennen:

- vorübergehende Flächeninanspruchnahme über die anlagebedingt in Anspruch zu nehmenden Bereiche hinaus (Angaben zum Flächenumfang sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich)
- zeitweilige Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Staubentwicklung durch den Baubetrieb (Quantifizierung nicht möglich)

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Auswirkungen resultieren aus der künftigen baulichen Nutzung und der Nutzung der Verkehrsflächen.

- Schall- und Schadstoffemissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (Prognose und Beurteilung dieser Veränderungen für die angrenzende Bebauung s. nächstes Kapitel).
- Licht- und Bewegungsreize (Lichtabstrahlungen in die Umgebung)

Tab.: Übersicht über die wesentlichen vorhabensbedingten Wirkfaktoren

Wirkfaktor	potenziell betroffenes Schutzgut						
	Mensch	Pflanzen / Tiere	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur-/ Sachgüter
<b>anlagebedingt</b>							
Visuelle Veränderungen	X					X	X
<b>baubedingt</b>							
Zeitweilige Flächeninanspruchnahme		X	X	X	X	X	X
Zeitw. Lärm, Schadstoffe, Staub	X	X	X	X	X		X
<b>betriebsbedingt</b>							
Lärm- und Schadstoffemissionen	X	X	X	X	X		X
Licht- und Bewegungsreize	X	X				X	X

### 14.3. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

#### *Bestand und Bewertung*

#### Teilfunktion Wohnen

Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich entlang der Langen Straße, wo direkt angrenzend an das Plangebiet dauerhaft bewohnte Häuser stehen.

#### Teilfunktion Erholen

Das Plangebiet hat für die landschaftsbezogene Erholung in erster Linie eine verbindende Funktion, da der uferbegleitende Strandweg über das Gelände der ehemaligen Werft verläuft. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der unattraktiven Bausubstanz besitzt das Plangebiet selbst derzeit keine Bedeutung als Erholungsort.

#### *Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens*

#### Teilfunktion Wohnen

Die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, sind Schallimmissionen („Lärm“) sowie ggf. Luftschadstoffimmissionen.

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist zu gewährleisten, dass die Umsetzung der Planung keine Konflikte mit angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen auslösen. Daher wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, das die Planung hinsichtlich der Schallemissionen der Sportbootliegeplätze, der Schallemissionen der angrenzenden Werft sowie innerhalb des Plangebietes entstehende Emissionen untersucht. Die vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte werden außerhalb des Plangebietes tags und nachts eingehalten. Für die vorhandenen und geplanten Wohngebäude innerhalb des Plangebietes sind Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Die vorgeschlagenen Festsetzungen werden in die textlichen Festsetzungen übernommen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Werte werden somit eingehalten.

Hinsichtlich der Zusatzbelastungen für Luftschadstoffe aus den zusätzlich induzierten Verkehren ist davon auszugehen, dass diese aufgrund der im Verhältnis zur Vorbelastung nicht wesentlich steigenden Verkehrsmengen relativ gering ausfallen.

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit aufgrund von Emissionen sind somit auszuschließen.

#### Teilfunktion Erholen

Um die Erreichbarkeit des für die wohnortnahe Erholung bedeutenden Strandweges auch nach der Umsetzung der Planung sicherzustellen, wurde ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Darüber hinaus erfährt das

Plangebiet durch die neue Bebauung und die entstehenden Liegeplätze eine deutliche Aufwertung. Es entsteht ein Bereich mit maritimem Charakter, der hohe Aufenthaltsqualitäten aufweist.

*Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung*

- Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden
- Sicherung der Rad- und Fußwege-Verbindung Strandweg

**14.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen**

*Bestand und Bewertung*

Das Gebiet wurde bislang industriell genutzt und ist fast vollständig versiegelt. Im Nordwesten befinden sich entlang der Langen Straße mehrere Wohngebäude. Das eigentliche Werftgelände umfasst eine historische Werkstatt, die historische Wasserhalle und eine große Stahlhalle sowie weitere Nebengebäude. Das Werftgelände selbst ist weitestgehend frei von Büschen und Sträuchern, Bäume gibt es hier keine. Wenige Gehölze gibt es im Garten Lange Straße 5.

Die Uferkante im Plangebiet ist vollständig verbaut und mit Spundwänden gesichert.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft. Allerdings weisen einige Gebäude ein Potenzial als Brutstätte für gebäudebewohnende Vogelarten sowie als Quartier für Fledermäuse auf. Siehe Kapitel 16.

*Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens*

Die Umsetzung der Planung führt zur Beseitigung bzw. zum Umbau einiger vorhandener Gebäude. Dadurch können Quartiere von Fledermäuse oder Brutstätten von Vögeln betroffen sein.

*Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung*

- Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe Kapitel 16)

**14.5. Schutzgut Boden**

*Bestand und Bewertung*

Das Plangebiet ist bis auf die Gartenflächen Lange Straße 5 vollständig versiegelt.

Versiegelte Flächen sind von allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft.

Hinsichtlich des Altlastenverdachts auf dem Grundstück des Werftbetriebes wurden orientierende Untersuchungen nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) durchge-

führt (Bericht Orientierende Untersuchung UCL GmbH vom 24.03.2015).

Für den Wirkungspfad Boden-Mensch besteht aufgrund der durchgehenden Versiegelung der Oberfläche kein Gefahrverdacht.

Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass durch die langjährige Nutzung als Werftstandort im Grundwasserabstrom eine Grundwasserbeeinträchtigung vorliegt, die wahrscheinlich durch unter der heutigen Versiegelung verborgene Bodenverunreinigungen verursacht wird. Die Intensität dieser Beeinträchtigung ist jedoch gering, so dass bei unveränderten Standortbedingungen (Erhaltung der Versiegelung) keine weiteren Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.

#### *Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens*

Es entstehen keine zusätzlichen Bodenversiegelungen.

Unter der Bedingung, dass die vorhandene Oberflächenversiegelung dauerhaft erhalten bleibt, kann die geplante Wohnbebauung umgesetzt werden. Potenziell vorhandene bzw. zukünftig entstehende Beschädigungen der Versiegelung sind jeweils kurzfristig zu reparieren. Bauliche Maßnahmen, die in den Untergrund einbinden, sind nicht zulässig. Hierfür ist die Eintragung einer entsprechenden Baulast in das Baulastenverzeichnis des Kreises Schleswig-Fiensburg zu beantragen.

Zur Beobachtung der Grundwassersituation ist ein Monitoring durch ein unabhängiges anerkanntes Institut durchführen zu lassen. Die Ergebnisse sind jeweils unaufgefordert der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Sollten sich bei diesem Grundwassermonitoring zu einem späteren Zeitpunkt sanierungswürdige Konzentrationen ergeben, würde dann über Maßnahmen wie z. B. Inbetriebnahme einer Grundwasserreinigungsanlage entschieden werden.

#### *Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung*

- Erhalt der vollständigen Versiegelung im Bereich des vorhabenbezogenen Teils des Bebauungsplans.

### **14.6. Schutzgut Wasser**

#### *Bestand und Bewertung*

Das Plangebiet umfasst Teile der Schlei, die in diesem Bereich vollständig verbaute Ufer aufweist.

Das Plangebiet ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von allgemeiner Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

#### *Umweltbezogene Auswirkungen*

Da die Planung keine zusätzlichen Versiegelungen vor-

*des Vorhabens*

sieht, hat das Vorhaben keine Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt.

*Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung*

Gemäß Gutachten müssen Versiegelungen erhalten bleiben, um Stoffeinträge aus vorhandenen Bodenbelastungen zu vermeiden.

**14.7. Schutzgut Klima und Luft**

*Bestand und Bewertung*

Das Klima im Plangeltungsbereich wird bedeutend durch die Lage in der Nähe der Ostsee und die Umgebung mit großen Wasserflächen der Schlei geprägt.

Die Daten der Wetterstation Olpenitz aus einem Zeitraum von 1999 bis 2006 zeigen ein absolutes Minimum der Lufttemperatur von -11°C und ein absolutes Maximum der Lufttemperatur von 32.7°C. Die Anzahl der Tage mit einem Maximum der Lufttemperatur von mehr als 25 C liegt bei 5,8. Die Anzahl der Tage mit einem Maximum der Lufttemperatur von weniger als 0 C liegt bei 7 und mit einem Minimum der Lufttemperatur von weniger als 0°C bei 42,6. Die Monatssumme der Niederschlagshöhe wird mit 596 mm angegeben. Windstärken von 6 oder 7 Beaufort treten an rund 111 Tagen auf, an durchschnittlich 0,6 Tagen im Jahr liegen die Windstärken bei mehr als 8 Beaufort.

Klima beeinflussende Strukturen im Plangeltungsbereich sind die vorhandenen Versiegelungen, die durch Sonneneinstrahlung lokal zu einer Erhöhung der Lufttemperatur führen können sowie die Gebäude, welche Luftverwirbelungen verursachen.

Der Plangeltungsbereich besitzt keine für den umgebenden Raum bedeutsamen Klimafunktionen, wie z. B. Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Frischluft- und Kaltluftaustauschbahnen mit Ausgleichsfunktion und zur Verhinderung von Überwärmung, Kaltluftstau oder Luftschadstoffanreicherung.

*Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens*

Da das Plangebiet bereits hochgradig versiegelt ist, führt die Umsetzung der Planung zu keinen Veränderungen des Kleinklimas.

*Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung*

-

**14.8. Schutzgut Landschaft**

*Bestand und Bewertung*

Das Landschaftsbild ist derzeit durch den sehr inhomogenen Gebäudebestand der ehemaligen Werft mit großvolumigen Gebäudekörpern und den hohen Versiegelungsgrad geprägt. Die Gebäude befinden sich zum Teil in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild.

*Umweltbezogene Auswirkungen  
des Vorhabens*

Die geplante Bebauung wird zu Veränderungen des bisher durch den Werftbetrieb geprägten Landschaftsbildes führen. Die geplante Neubebauung orientiert sich am bisherigen Bestand und wird sich in Höhe und Dimension einfügen.

Die Neubebauung und Strukturierung des Plangebietes sowie die Schaffung von Bootsliegeplätzen bringen eine deutliche optische Aufwertung des Landschaftsbildes mit sich. Es sind keine durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

*Maßnahmen zur Vermeidung  
und Minderung*

- Festsetzung zur Begrenzung der Gebäudehöhen

## **14.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

*Bestand und Bewertung*

Im Planungsgebiet liegen die nach § 8 DSchG geschützten Kulturdenkmale Lange Str. 3, Lange Str. 4 mit Hinterhaus, Lange Str. 5 mit Hinterhaus und Lange Str. 6.

*Umweltbezogene Auswirkungen  
des Vorhabens*

Das Konzept sieht vor, die Kulturdenkmale einschließlich der jeweiligen Nebengebäude zu erhalten und im Zuge der Umgestaltung des Werftgeländes instand zusetzen. Die Umsetzung der Planung wird zu einer Aufwertung der Gebäude führen.

*Maßnahmen zur Vermeidung  
und Minderung*

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## **15 Eingriffsregelung**

Die Planungen werden nicht zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild führen, da der Bereich des Plangebiets, in dem bauliche Veränderungen geplant sind, bereits vollständig versiegelt ist und Vorbelastungen des Landschaftsbildes bereits bestehen.

Es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

## **16 Artenschutz**

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten

1. „...wild lebenden Tiere 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...“ (Tötungsverbot). Sind im unmittelbaren Zusammenhang mit der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten Tötungen nicht vermeidbar, liegt kein Verstoß gegen das Tötungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

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...“ (Störungsverbot)
3. „...Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören...“ (Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten). Ein Verstoß gegen das Verbot liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies bedeutet, dass sich die ökologische Gesamtsituation des vom Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf seine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht verschlechtern darf.
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.“

## 16.1. Bestand

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheiten wurde das Büro B.i.A Biologen im Arbeitsverbund mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 1 „Umnutzung der Eberhardtwerft“ der Stadt Arnis, B.i.A. – Biologen im Arbeitsverbund, Oktober 2014).

Auf Basis einer erweiterten Potenzialanalyse für Fledermäuse und Brutvögel (3 Begehungen) wurde die Verträglichkeit der Planung mit geltendem Artenschutzrecht geprüft.

Das Fachgutachten trifft folgende Aussagen zum potenziellen Bestand:

### **Fledermäuse**

*„Im Zuge der fledermauskundlichen Untersuchungen vor Ort ergaben sich keine Hinweise auf das aktuelle oder ehemalige Vorhandensein von Fledermaus-*

Großquartieren auf dem Werftgelände. Weder im Zuge der Gebäudekontrollen noch bei den nächtlichen Untersuchungen ergaben sich Hinweise, die auf Wochenstuben- oder Winterquartiere schließen lassen. ...

Im Allgemeinen ist festzuhalten, dass sich bei den Untersuchungen eine wider Erwarten ausgesprochen geringe Fledermausaktivität zeigte. Die erfasste Aktivität und das nachgewiesene Arteninventar kann als stark unterdurchschnittlich für den als strukturreich zu bezeichnenden und in ein vielseitiges Umfeld eingebetteten Lebensraum bezeichnet werden.

Als einzige Fledermausart mit Vorhabensbezug konnte in 2014 die vergleichsweise häufige und in Schleswig-Holstein weit verbreitete Zwergfledermaus nachgewiesen werden.“

**Brutvögel**

Die im Rahmen der Geländeerhebungen ermittelten sowie die weiteren, potenziell vorkommenden Arten sind in der folgenden Tabelle aufgeführt. Gefährdete oder sonstige besonders anspruchsvolle Arten konnten nicht nachgewiesen werden und sind auch nicht zu erwarten.

**Tabelle 1: Im Untersuchungsgebiet festgestellte Brutvogelarten**

	Deutscher Name	Wiss. Artname	RP	RL SH	RL D	VSchRL	§ 7 BN	Bemerkungen
1	Amsel	Turdus merula	1				b	Nest außen an Bootshalle
2	Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	P				b	Potenzial
3	Hausperling	Passer domesticus	>5		V		b	in Fassadenbegrünung Gebäude A/B
4	Mauersegler	Apus apus	N				b	Brutvorkommen in Nachbarschaft
5	Mehlschwalbe	Delichon urbica	10				b	Gebäude A 7 Paare, Gebäude 1 3 Paare
6	Rauchschwalbe	Hirundo rustica	3				b	Gebäude B
7	Ringeltaube	Columba palumbus	P				b	Potenzial
8	Silbermöwe	Larus argentatus	7				b	Dach Gebäude 3

**Legende:** RP: Revierpaare, RL SH: Status nach Roter Liste Schleswig-Holstein (KNEIF et al. 2010), RL D: Status nach Roter Liste Deutschland (SÜDBECK et al. 2007), Gefährdungstatus: 0= ausgestorben, 1= vom Aussterben bedroht, 2= stark gefährdet, 3= gefährdet, V= Vorwarnliste, R= extrem selten (rare), != ungefährdet, aber SH trägt nationale Verantwortung, VSchRL: Art des Anhangs I, II oder III der Europäischen Vogelschutzrichtlinie, § 7 BN: Streng (s) bzw. besonders (b) geschützte Arten nach § 7 BNatSchG

Es konnten fast ausschließlich typische Gebäudebrüter festgestellt werden, von denen vor allem die Mehlschwalbe und die Silbermöwe mit mehreren Brutpaaren anwesend waren. Besiedelt waren ausschließlich die Gebäude A, B, 1 und 3. Der Mauersegler, der in unmittelbarer Nachbarschaft beobachtet werden konnte, brütete nicht im Bereich des

Werftgeländes. Zwar konnten auch Hausrotschwanz und Ringeltaube nicht explizit nachgewiesen werden, doch besteht aufgrund der Habitatausstattung eine hohe Vorkommenswahrscheinlichkeit, zumindest jahrweise. Ein altes Taubennest in der Wasserhalle bestätigt diese Vermutung.

Nicht vollständig auszuschließen ist ein Vorkommen weiterer Arten in den kleinen Gartenbereichen der Gebäude E und F (Lange Straße 5). Hier dürften allerdings nur wenige anspruchslose Gehölzbrüter wie Amsel, Buchfink und Heckenbraunelle zu vermuten sein.“

**16.2. Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Tabelle 2: Erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen

„Als zusammenfassendes Ergebnis der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse werden zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG die in der folgenden Tabelle aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen erforderlich:

Tiergruppe	Maßnahmen (Vermeidung, Ausgleich, CEF)
<b>Brutvögel:</b> Gebäudebrüter	<b>Bauzeitenregelung:</b> Abriss der Gebäude bzw. vorbereitende Baumaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit erforderlich, diese erstreckt sich für die angetroffenen Arten vom 15.03. bis 15.09. (Bauausführung also zwischen 16.09. und 14.03.) Zur Verlängerung dieses Zeitfensters können nach Absprache mit der zuständigen Fachbehörde vor Beginn der Brutzeit <b>Vergrämuungsmaßnahmen</b> an den Gebäuden durchgeführt werden, die eine Ansiedlung von Gebäudebrütern verhindern. Als artenschutzrechtliche <b>Ausgleichsmaßnahme</b> wird die Bereitstellung von jeweils 10 künstlichen Nisthilfen für Mehlschwalbe und Haussperling erforderlich.
<b>Brutvögel:</b> Gehölzbrüter	<b>Bauzeitenregelung:</b> Baubedingte Beseitigung der Gehölzstrukturen in den Gartenbereichen (wenn überhaupt erforderlich) ist außerhalb der Brutzeit durchzuführen, diese erstreckt sich vom 01.04. bis 15.09. (Gehölzbeseitigung also zwischen 16.08. und 31.03.) Weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich, da die ökologische Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.
<b>Fledermäuse</b> (Zwergfledermaus)	Beseitigung von Gebäudestrukturen mit <b>Tages- und/oder Wochenstubenquartierpotenzial:</b> <b>Bauzeitenregelung:</b> Gebäudebeseitigung außerhalb der Aktivitätszeit, diese erstreckt sich vom 01.03. bis 30.11. (Gebäudebeseitigung also zwischen 01.12. und 28.02.). Beseitigung von Gebäudestrukturen mit <b>Winterquartierpotenzial</b> (Wohngebäude Lange Str. 5 und 10): <b>Bauzeitenregelung:</b> Gebäudebeseitigung im Zeitraum mit den geringsten zu erwartenden Beeinträchtigungen, d.h. außerhalb der Winterruhe und am besten im Frühjahr vor Bildung der Wochenstuben zwischen März und Mai. Hierbei auf Brutvögel achten!) Als <b>Ausgleich</b> für den Verlust von pot. Wochenstuben- und/oder Winterquartieren der Zwergfledermaus müssen insgesamt 4 Spaltenkästen in räumlicher Nähe installiert werden (z. B. FGRH von Hasselfeldt, selbstreinigend).

### 16.3. Fazit

Die artenschutzrechtliche Prüfung zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 1 der Stadt Arnis kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung artspezifischer artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen, Bereitstellung von Vogel-Nisthilfen und Fledermaus-Ersatzquartieren) im Hinblick auf die möglichen Beeinträchtigungen der prüferelevanten Brutvogel- und Fledermaus-Arten keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach für keine der näher geprüften Arten bzw. Artengruppen erforderlich.“

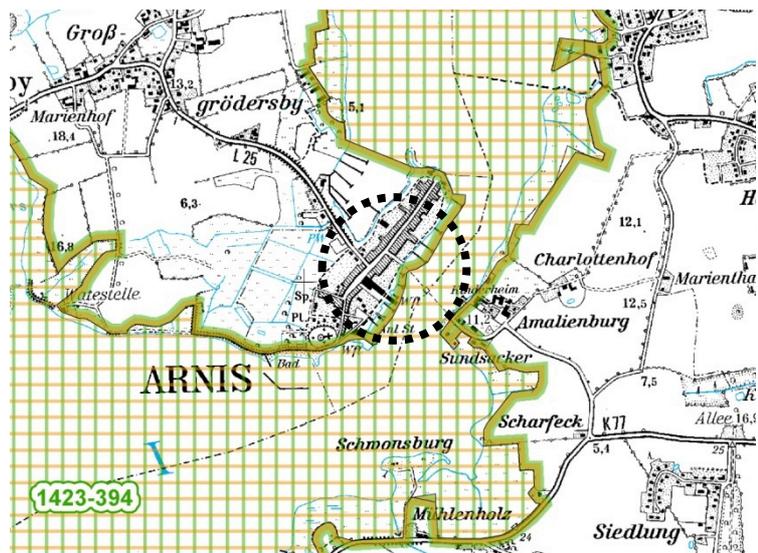
## 17 Prüfung der FFH-Verträglichkeit

### 17.1. FFH-Vorprüfung

Für Pläne, die ein Gebiet des Netzes „Natura 2000“ (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) erheblich beeinträchtigen können, schreibt Art. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG die Prüfung der Verträglichkeit dieser Pläne mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor.

Zunächst ist in einer FFH-Vorprüfung zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura-2000-Gebietes kommen kann. Sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen, ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

### 17.2. Lage der FFH-Gebiete



Die Schutzgebiete „Schlei inkl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe“ (FFH DE 1423-394) und „Schlei“ (EGV DE 2323-401) befinden sich östlich direkt an der Grenze

des Plangebietes. Das EU-Vogelschutzgebiet wird von dem FFH-Gebiet räumlich überlagert.

### 17.3. Erhaltungsziele

#### „Schlei inkl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe“ (FFH DE 1423-394):

Erhaltung des größten Brackwassergebietes des Landes, der Schleiförde, mit ihren charakteristischen geomorphologischen Strukturen, mit in weiten Bereichen noch naturnaher Biotopausstattung und ökologisch vielfältigen, eng verzahnten marinen und limnischen Lebensräumen, die auf Grund hoher standörtlicher Variabilität und Übergangssituationen ein für Schleswig-Holstein einzigartiges Küstengebiet repräsentiert. Der Erhaltung weitgehend ungestörter Bereiche und natürlicher Prozesse wie der Dynamik der Ausgleichsküste oder aktiver Moränensteilhänge kommt im gesamten Gebiet eine sehr hohe Bedeutung zu. Die auf zahlreichen Standortkomplexen in das Gebiet einbezogenen wichtigsten und wertvollsten Salzwiesengebiete der Ostseeküste sind in ihrer regionaltypischen Ausprägung zu erhalten. Übergreifend soll im Gebiet die Wiederherstellung einer guten Wasserqualität angestrebt werden:

#### „Schlei“ (EGV DE 2323-401):

Erhaltung des größten Brackwassergebietes des Landes, der Schleiförde, als Feuchtgebiet internationaler Bedeutung mit seinen charakteristischen geomorphologischen Strukturen, mit in weiten Bereichen noch naturnaher Biotopausstattung und ökologisch vielfältigen, eng verzahnten marinen und limnischen Lebensräumen, die auf Grund hoher standörtlicher Variabilität und Übergangssituationen ein für Schleswig-Holstein einzigartiges Küstengebiet repräsentiert. Der in der Ostsee liegende Schleisand sowie die strömungsberuhigten Wasserflächen der Schlei sind als bedeutende Rast- und Überwinterungsgebiete für Wasservögel zu erhalten. Die strömungsberuhigten Noore sind als wichtige Rast- und Überwinterungsgebiete sowie als störungsarme Bruthabitate vor allem für Röhrichtbrüter zu erhalten. Erhaltung dieser weitgehend ungestörten Brut-, Rast- und Überwinterungsplätze der wertgebenden Vogelarten des Gebietes sowie die Erhaltung ihrer Nahrungshabitate, vor allem der Miesmuschelbänke, ausgedehnter Unterwasservegetation der Schlei und der Flachwasserbereiche der Ostsee sowie fischreicher Bereiche. Für überwinternde Arten ist die Erhaltung störungsfreier Gebiete in der Zeit vom 15. Oktober bis 15. April zu gewährleisten. Die Erhaltung eines überwiegend offenen Landschaftscharakters, aber auch natürlicher Sukzessionsstadien in Teilbereichen durch Zulassen natürlicher dynamischer Prozesse, extensiver Nutzung sowie durch

gezielte Pflegemaßnahmen (vor allem in bestehenden Naturschutzgebieten) ist von sehr hoher Wichtigkeit. Die Erhaltung bzw. Wiederherstellung einer hohen Wasserqualität und -klarheit ist gebietsübergreifend notwendig. Zum Schutz der vorkommenden Großvögel ist das Gebiet von Strukturen wie Windkraftanlagen und Hochspannungsleitungen freizuhalten.

#### **17.4. Prognose zu erwartender Beeinträchtigungen**

Grundlage für die Prüfung des Vorhabens sind die von dem Vorhaben hervorgerufenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Mit der Realisierung des Vorhabens ist insbesondere von folgenden möglichen Wirkfaktoren auszugehen:

##### Anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingte Wirkungen sind alle nachhaltigen und dauerhaften Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Natur- und Landschaftshaushaltes (einschließlich des Landschaftsbildes), die in Folge der Realisierung des Vorhabens verursacht werden. Das Ausmaß und die Intensität der Auswirkungen sind von der Lage, der Dimensionierung sowie der Ausgestaltung der baulichen Anlagen abhängig.

Die Wirkfaktoren sind im vorliegenden Fall:

- Einbringen neuer Haltepfähle für die Schwimmsteganlage, falls deren Erneuerung erforderlich wird

##### Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Auswirkungen sind - im Gegensatz zu den anlagebedingten Auswirkungen - zeitlich begrenzt, so dass in der Regel keine bleibenden Belastungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sowie der betroffenen Nutzungen verursacht werden.

Hier sind zu nennen:

- vorübergehende Flächeninanspruchnahme über die anlagebedingt in Anspruch zu nehmenden Bereiche hinaus (Angaben zum Flächenumfang sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich)
- zeitweilige Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Staubentwicklung durch den Baubetrieb (Quantifizierung nicht möglich)

##### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Auswirkungen resultieren aus der der Nutzung der Steganlagen.

- Störungen durch die Nutzung der Bootsliegendeplätze

Alle genannten Wirkfaktoren wirken nur kleinräumig.

Eingriffe, die zu Beeinträchtigungen außerhalb des Planungsbereichs führen könnten, finden nicht statt. Es fin-

den keine über das bereits vorhandene Maß hinausgehenden Eingriffe oder Störungen statt.

#### **17.5. Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens**

Die zu erwartenden Auswirkungen der zulässigen neuen Bebauung wirken nur kleinräumig im Plangeltungsbereich.

Eingriffe, die zu Beeinträchtigungen außerhalb des Plangeltungsbereichs führen könnten, finden nicht statt. Auch die vorgesehenen Nutzungen führen zu keinen Beeinträchtigungen des Natura-2000-Gebietes. Die Erhaltungsziele der Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da keine Veränderungen in den Schutzgebieten eintreten werden und die geplante Bebauung keine in die Schutzgebiete hineinwirkenden Beeinträchtigungen verursacht. Insgesamt gesehen führt die FFH-Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete „Schlei inkl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe“ (FFH DE 1423-394) und „Schlei“ (EGV DE 2323-401) auszuschließen ist.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

### **18 Ergänzende Angaben**

#### **18.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung des Bebauungsplans greift auf eigene örtliche Bestandsaufnahmen und Erhebungen sowie eine artenschutzrechtliche erweiterte Potenzialanalyse auf Basis von drei Begehungen durch einen Gutachter zurück. Die Informationen zu den weiteren Schutzgütern ergeben sich durch eine Auswertung der ökologischen Bestandsaufnahme sowie durch Ableitung aus den erfassten Biotoptypen und aus verschiedenen vorhabenbezogenen Untersuchungen, die jeweils bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführt sind.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung dieser Angaben sind nicht aufgetreten.

Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt angelehnt an die Einstufung von Flächen im Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (2014) in den zwei Wertstufen allgemeine und besondere Bedeutung.

In der Umweltprüfung werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt untersucht und deren Erheblichkeit verbal-argumentativ hergeleitet. Im Umweltbericht sind die positiven sowie die nachteiligen erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter der Umwelt dargestellt.

## 18.2. Kenntnis- und Prognoselücken

Die Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen beruht auf Annahmen zum Verhalten der betroffenen Arten. Verlässliche Aussagen zum Erfolg der Maßnahmen können daher noch nicht getroffen werden.

## 18.3. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Der Vorhabenträger überwacht:

- die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (z. B.: Einhaltung der Bauzeitenfenster, Anbringen von künstlichen Nisthilfen und Fledermauskästen),
- die Grundwassersituation. Es ist ein Monitoring durch ein unabhängiges anerkanntes Institut durchführen zu lassen. Die Ergebnisse sind jeweils unaufgefordert der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. Die vorhandene Bodenversiegelung ist langfristig zu erhalten und potenziell vorhandene bzw. zukünftig entstehende Beschädigungen der Versiegelung sind jeweils kurzfristig zu reparieren. Bauliche Maßnahmen, die in den Untergrund einbinden, sind nicht zulässig. Hierfür ist die Eintragung einer entsprechenden Baulast in das Baulastenverzeichnis des Kreises Schleswig-Fiensburg zu beantragen.

Die Gewährleistung des Grundwassermonitoring sowie der dauerhaften und schadlosen Untergrundversiegelung erfolgt durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag.

## 19 Zusammenfassung

Die Stadt Arnis hat für die Umnutzung einer Werft die 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 aufgestellt. Die im Plangebiet vorhandene Schiffswerft wird absehbar ihren Betrieb einstellen. Auf dem Werftgelände ist daher die Errichtung von Wohnungen, touristischen Einrichtungen sowie Gewerbeflächen – teils in neuen, teils in vorhandenen Gebäuden – geplant.

Eine Änderung des Bebauungsplans Nr.1 „Sondergebiet Werft“ ist somit erforderlich. Für den Änderungsbereich sind im ursprünglichen Bebauungsplan sonstige Sondergebiete „Werft“ gem. § 11 BauNVO, Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sowie Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch sind die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, Schallimmissionen („Lärm“) sowie ggf. Luftschadstoffimmissionen. Eine schalltechnische Untersuchung hat die Planung hinsichtlich der Schallemissionen der Sportliegeplätze, der Schallemissionen der angrenzenden Werft sowie innerhalb des Plangebietes entstehende Emissionen untersucht. Die vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte werden außerhalb

des Plangebietes tags und nachts eingehalten. Für die vorhandenen und geplanten Wohngebäude innerhalb des Plangeltungsbereichs sind Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Es werden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

Die gesetzlichen Vorgaben des Immissionsschutzes werden eingehalten und so eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Schallemissionen ausgeschlossen.

Die Umsetzung der Planung führt zu keinen weiteren Versiegelungen. Eine orientierende Altlastenuntersuchung besagt, dass eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit und der Umwelt ausgeschlossen werden kann, sofern die vollständige Versiegelung der Flächen erhalten bleibt.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag hat die Vereinbarkeit der Planung mit geltendem Artenschutzrecht geprüft. Die Planung führt nicht zu Verstößen gegen geltendes Artenschutzrecht, sofern die im Gutachten genannten Maßnahmen Beachtung finden. Es sind Bauzeitenfenster zu beachten sowie Ersatzquartiere für Fledermäuse und Nisthilfen für Gebäudebrüter anzubringen.

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Planungen nicht betroffen.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird verändert, es sind aber keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, das Ortsbild wird durch die Neubebauung aufgewertet.

Die Planung verursacht keine Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG.

Ergänzende Angaben, wie Hinweise auf Kenntnislücken und Angaben zur Überwachung schließen den Umweltbericht ab.

Arnis, den

.....

Bürgermeister