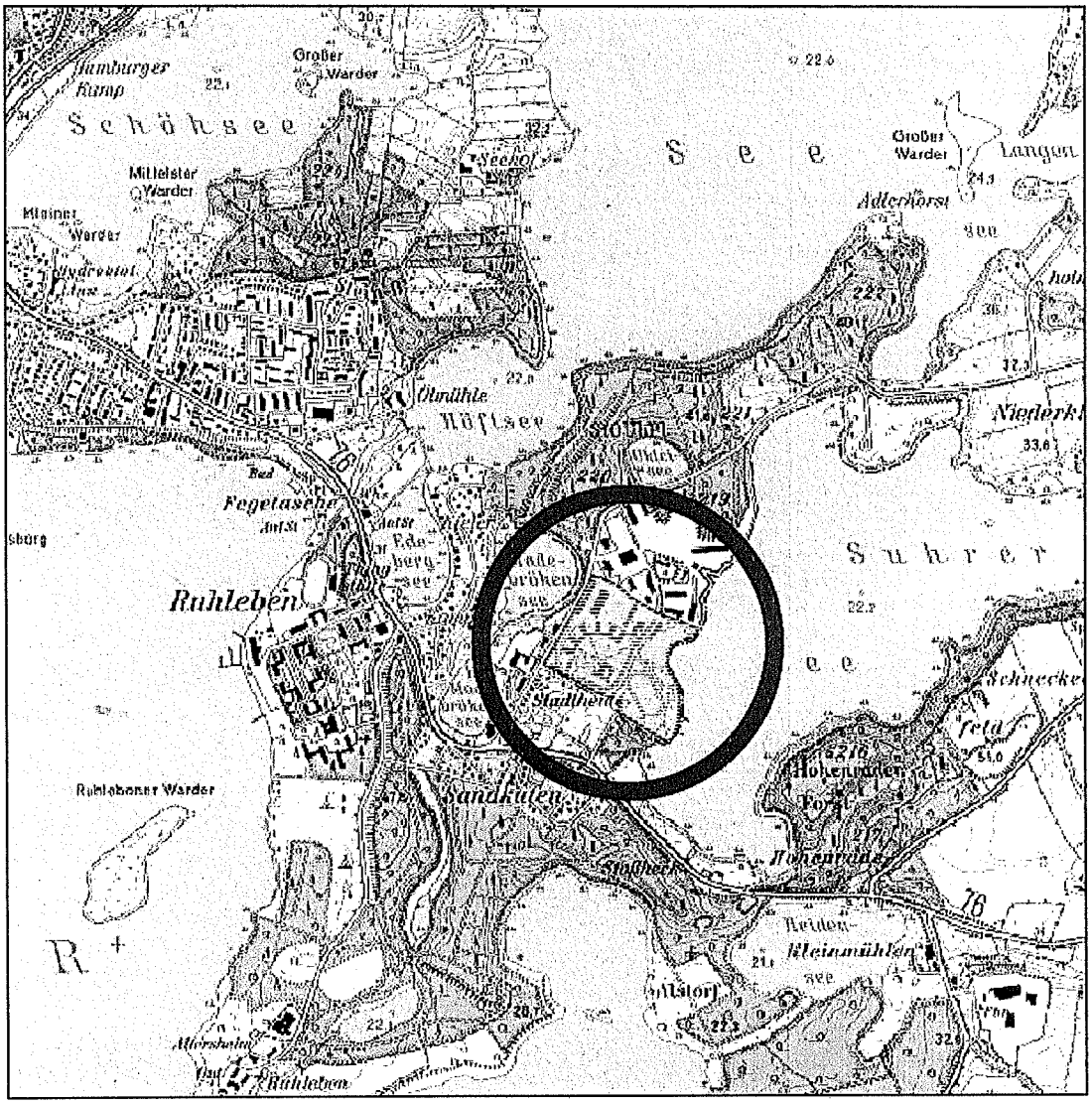
BEGRÜNDUNG

zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Plön für das Gebiet zwischen Maria-Brandt-Straße / Käthe-Seidel-Ring und Priesterlandweg sowie zwischen der Fünf-Seen-Allee und dem Suhrer See

ÜBERSICHTSKARTE



Stand: 12.09.2007

Abschließender Beschluss

Inhaltsverzeichnis

1. **Gesetzliche Grundlagen**
2. **Verfahren**
3. **Lage und Größe des Änderungsgebiets**
4. **Planungserfordernis**
5. **Übergeordnete Planungsvorgaben**
   - 5.1 Landesraumordnungsplan
   - 5.2 Regionalplan
   - 5.3 Landschaftsrahmenplan, Naturschutzgebiet Suhrer See, FFH-Gebiet und EU Vogelschutzgebiet
   - 5.4 Umweltverträglichkeitsprüfung
   - 5.5 Betrachtete Planungsalternativen
6. **Planerische Zielsetzung**
7. **Planungskonzeption**
8. **Erschließung**
9. **Versorgung**
10. **Entsorgung**
11. **Immissionsschutz**
12. **Umweltbericht**

Begründung zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Plön

1. Gesetzliche Grundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Bauleitpläne sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) neu gefasst durch die Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung (zuletzt geändert 21.12.2006 (BGBl I S. 3316)),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) in der zur Zeit geltenden Fassung,
- die Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 47) in der zur Zeit geltenden Fassung (zuletzt geändert am 01.02.2005 (GVOBl 2005, S 57)
- die Planzeichenverordnung

2. Verfahren

Die Ratsversammlung der Stadt Plön hat am 22.05.2002 den Aufstellungsbeschluss zur 73. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Parallel zur 73. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplans Nr. 52 für den südlichen Bereich des Stadtteils Stadtheide aufgestellt. Für beide Verfahren wurde ein Umweltbericht erstellt.

3. Lage und Größe des Änderungsgebiets

Der Bereich der 73. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine ca. 15 ha große Fläche, den südlichen Teilbereich der ehemaligen 5-Seen-Kaserne. Im Süden schließen bestehende Siedlungsbereiche der Stadt Plön an, im Norden liegt das neue Wohngebiet des Stadtteils „Stadtheide" (Bebauungsplan Nr. 50), im Osten befindet sich der Suhrer See und im Westen der Große Madebrökersee.

Die Begrenzung des Geltungsbereiches erfolgt im Westen durch die Fünf-Seen-Allee sowie durch die Grundstücksgrenzen des Pflegeheimes. Diese Nutzungsbereiche sind bereits verbindlich überplant worden, werden jedoch außerhalb des Plangeltungsbereiches mit dargestellt, damit die gesamtheitliche städtebauliche Entwicklung des neuen Stadtteils nachvollzogen werden kann.

Im Süden erfolgt die Begrenzung des Geltungsbereiches durch die Grundstücksgrenze der ehemaligen Bundeswehr-Kaserne. Im Osten wird die Plangeltungsbereichsgrenze durch die Uferlinie des Suhrer Sees bestimmt und im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze des bereits baulich und gestalterisch umgesetzten „zentralen Grünzuges" des Stadtteils „Stadtheide".

4. Planungserfordernis

Im Zuge der Gesamtentwicklung des neuen Stadtteils „Stadtheide" der Stadt Plön auf dem Gelände der ehemaligen 5-Seen-Kaserne sind unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte und Bauflächen auf den für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehenden Flächen vorgesehen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Plön sind die jetzt zur Entwicklung anstehenden Bereiche noch als Sondergebiet Bundeswehr dargestellt. Eine verbindliche Bauleitplanung ist für diesen Bereich nicht vorhanden. Um verbindliches Bau- und Planungsrecht zu schaffen ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern. Gleichzeitig wird für diesen Bereich auch der Bebauungsplan Nr. 52 aufgestellt (Parallelverfahren).

Zur Klarstellung der beabsichtigten zukünftigen Nutzungen werden auch die Flächen und Bereiche überplant, die weitgehend unverändert mit ihren bestehenden Nutzungsschwerpunkten erhalten bleiben. Dies betrifft hauptsächlich die bestehende sportliche Anlage im Südosten des Plangebietes. und die bestehenden Wald- und Freiflächen am Suhrer See.

5. Übergeordnete Planungsvorgaben

5.1 Landesraumordnungsplan

Plön wird im Landesraumordnungsplan als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dargestellt.

Diese sollen für die Nahbereiche von mehreren ländlichen Zentralorten oder Unterzentren über die Grundversorgung hinaus mindestens teilweise Versorgungsfunktionen zur Deckung des gehobenen längerfristigen Bedarfs ausüben. Als zentrale Orte der mittleren Stufe soll sich die Ausstattung an der Ausstattung von Mittelzentren orientieren.

Darüber hinaus ist Plön als Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen gekennzeichnet. Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen dienen in erster Linie dazu, den Ordnungsrahmen für die Entwicklung des Stadtumlandes darzustellen und damit die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit dieser Bereiche und nicht zuletzt - als Entwicklungspole - die ländlichen Räume zu stärken.

Plön befindet sich gemäß ~~Landesraumordnungsplan~~ ***Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III*** in einem Raum mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (landesweite Bedeutung). Diese Räume umfassen großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz der naturnahen Landschaftsteile sowie der Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.

Gemäß Landesraumordnungsplan liegt Plön in einem Raum mit besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Erholung.

5.2 Regionalplan

Neben den Übernahmen aus dem Landesraumordnungsplan werden im Regionalplan für den Planungsraum III, Schleswig-Holstein Mitte folgende Aussagen getroffen:

Die größte anstehende Stadtentwicklungsmaßnahme ist die Umnutzung der vom Bundesverteidigungsministerium aufgegebenen Fünf-Seen-Kaserne. Das Umnutzungskonzept der Stadt für dieses in bevorzugter Landschaft liegende ehemalige Kasernengelände geht davon aus, dass auf etwa 30 ha bebaubarer Fläche Gewerbeansiedlungen, Tourismus- und Wohnnutzungen sowie Nutzungen von sportlichen Einrichtungen erfolgen werden. Um die negativen wirtschaftlichen Folgen der Konversion aufzufangen, müssen mit der Umnutzung dieser Anlage vor allem auch neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

5.3 Landschaftsrahmenplan, Naturschutzgebiet Suhrer See, FFH-Gebiet und EU Vogelschutzgebiet

Analog zu den anderen übergeordneten Planungen wird auch im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III der Bereich Plön als Gebiet mit besonderer Erholungseignung gekennzeichnet sowie der Naturpark „Holsteinische Schweiz" dargestellt.

Der bisher als geplantes Naturschutzgebiet einstweilig sichergestellte Suhrer See ist mit Landesverordnung vom 13. August 2003 als "Suhrer See und Umgebung" mit insgesamt ca. 270 ha als Naturschutzgebiet ausgewiesen worden.

Der Suhrer See ist als FFH (Flora-Fauna-Habitat) - Gebiet und EU - Vogelschutzgebiet von Schleswig-Holstein gemeldet worden. Gesonderte Gutachten wurden zum städtebaulichen Rahmenplan in Auftrag gegeben und sind in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52 eingeflossen.

Im Vorgriff auf die verschiedenen Bauleitplanverfahren wurde eine Verträglichkeitsabschätzung der geplanten Maßnahmen und Nutzungen in Auftrag gegeben. Ziel war es, frühzeitig Konfliktfelder mit potentiellen Beeinträchtigungen zu benennen und auszuräumen bzw. zu minimieren. Dies führte im Weiteren zu Änderungen und Ergänzungen der Planungskonzeption. Diese Vorabschätzung erfolgte auf der Grundlage der europäischen Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und 79/409/EWG (EU-Vogelschutzrichtlinie).

Zusammenfassend kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, "dass bei Beachtung und Einhaltung der beschriebenen Gestaltungskriterien und daraus resultierender Nutzungsintensitäten im Uferbereich des Suhrer Sees eine Verträglichkeit gemäß FFH- und EU-Vogelschutzrichtlinie gegeben ist bzw. keine signifikante Verschlechterung des bestehenden Zustands für die zu schützenden Lebensräume und Arten erreicht wird".

5.4 Umweltverträglichkeitsprüfung, Wasserschutzgebiet Stadtheide

~~Die Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht im Einvernehmen mit den zuständigen Behörden nicht, da nach der UVP-Richtlinie des IM SH vom 14.01.2000 dringend empfohlen wird, diese für Vorhaben im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB durchzuführen.~~ Das ehemalige Kasernengelände, auf dem die bauliche und nutzungsmäßige Entwicklung vorgesehen ist, ist ~~jedoch~~ im bisher rechtswirksamen FNP der Stadt Plön als SO-Bund dargestellt. Eine zusätzliche Versiegelung von 2 ha ist ebenfalls nicht gegeben, im Gegenteil kommt es durch die vorgesehene und geplante Entwicklung zu einer erheblichen Entsiegelung von ehemals militärisch genutzten Funktionsflächen.

Das Wasserschutzgebiet Stadtheide ~~(in der Planfassung nachrichtlich dargestellt)~~ wurde im Februar 2000 rechtskräftig ausgewiesen. ***Das Wasserschutzgebiet ist im B-Plan Nr. 52 nachrichtlich dargestellt.***

5.5 Städtebaulicher Kontext

~~Wie oben ausgeführt, besteht~~ Das wesentliche Planungsziel ***besteht*** in der Ausweisung eines Wohngebietes im Anschluss an das bestehende Wohngebiet Stadtheide „Nord" (B-Plane Nr. 50). Grundlage für den ersten, nördlichen Abschnitt vom Wohngebiet Stadtheide war ein Städtebaulicher Rahmenplan (A+C 2000) für das gesamte Gebiet der Konversationsfläche Stadtheide, einer ehemaligen Pionierkaserne.

~~Stadt-Innenverdichtung~~
~~Mehrere Bebauungspläne wurden für die Verdichtung von Innenstadtquartieren in Plön aufgestellt (z.B. Nr. 26, Nr. 5a 2.Änderung; Nr. 5 b) Sie dienen allenfalls einer geringen Baulandentwicklung und Nachverdichtung.~~

~~B-Plan Nr.61 Düvelsbrook~~

~~Entwicklung eines reinen Baugebietes von 10 WE in einem landschaftlich sensiblen Gebiet am Trammer See. Das ca. 3,8 ha große Plangebiet liegt am Ortsrand nahe des Parnassturmes auf z.T. landwirtschaftlich genutzten Flächen und einem Teich.~~

Im Stadtgebiet Plön sind keine Alternativ-Standorte für größere Innenverdichtungsplanungen mehr vorhanden.

Wohngebiet „Seewiesen" Stadt Plön /Gemeinde Rathjensdorf
Übergreifendes Wohngebiet mit ca. 140 Wohneinheiten in Verbindung mit der Verlegung einer Bundesstraße, dem Bau eines Lärmschutzwalles und der Neuentwicklung eines Seengebietes. Das Plangebiet umfasst insgesamt 42 ha (Plön = 32,5 ha Rathjensdorf = 9,5 ha) auf z.T. intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzflächen und Waldflächen.
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befindet sich das Projekt in einem Vorplanungsstadium bei dem umfangreiche organisatorische, planerische und technische Vorbereitungen veranlasst, aber nicht abgeschlossen sind. Zahlreiche Teilgenehmigungen (z.B. Bodenabbau, Gewässerneubau, Straßenneubau) sind als Rahmenbedingungen für das Projekt noch erforderlich.

Zusammenfassung:
Das der Stadt Plön von der Landesplanung eingeräumte Entwicklungspotential von 550 WE bis 2010 wird auch durch die drei größeren aktuellen Baugebietsvorhaben bei weitem noch nicht erreicht. Mit dem B-Plan Nr. 52 (43 WE), dem B-Plan Nr. 61 Düvelsbrook (10 WE) und dem Projekt Seewiesen (ca. 105 WE auf Plöner Stadtgebiet) befinden sich z.Zt. etwa 160 WE in Planung, das ist etwa ein Drittel des landesplanerischen Entwicklungsrahmens bis 2010.

6. Planerische Zielsetzung

Seit dem Ende der militärischen Nutzung der 5-Seen-Kaserne im Bereich Stadtheide besteht in Plön erstmalig nach vielen Jahren die Möglichkeit der Neuentwicklung eines gesamten Stadtteils in landschaftlich ausgezeichneter und exponierter Situation.

Grundsätzliches Planungsziel war und ist es, im Rahmen einer ganzheitlichen Planung eine Vielfalt an verschiedenen Nutzungen im Plangebiet vorzusehen (Stichwort: Wohnen, Arbeiten, Freizeit) sowie prägende bauliche Anlagen (insbesondere den sog. "Fächerbau" und die bestehenden sportlichen Anlagen) zu erhalten. Letzteres konnte nur bedingt erfolgreich umgesetzt werden. So konnte eine wirtschaftliche Folgenutzung des „Fächerbaus" nicht sichergestellt werden. Aus dieser Not heraus war der Abriss des Fächerbaus unumgänglich.

Weitergehendes Ziel der Planung ist darüber hinaus, die vielfältigen landschaftlichen Bezüge aufrecht zu erhalten, langfristig zu sichern und zu optimieren (wie Sicherung und Schutz von Waldflächen, Renaturierung bzw. Entsiegelung von militärisch genutzten Funktionsflächen und Uferbereichen, die nachhaltige Sicherung der Wasser- und Uferflächen sowie den Erhalt von wesentlichen, Standort prägenden Grünstrukturen).

Im städtebaulichen Rahmenplan waren ursprünglich auch Flächen am Suhrer See für touristische Nutzungen vorgesehen (Hotel, Freizeitbad o.ä.). Diese Planungen wurden aufgegeben, nachdem intensive Bemühungen um entsprechende Investoren oder Betreiber zu keinem Erfolg führten und auch Gutachten belegten, dass der Standort für solche Nutzungen nur sehr eingeschränkt geeignet sei. Die Stadt Plön hat sich deshalb entschlossen, diese Flächen einer hochwertigen Wohnnutzung zuzuführen.

7. Planungskonzeption

Die Art der baulichen Nutzung besteht aus Wohnnutzung (ca. 4,2 ha) und Mischnutzung (ca. 2,2 ha). Ausgehend von ca. 38 Einfamilienhausgrundstücken und 1,1 Wohnungen je Baugrundstück werden im Gebiet ca. 43 Wohnungen entstehen. Bei einer Wohnungsbelegungsziffer von 3,0 E/Wohnung wird mit ca. 130 Einwohnern zusätzlich im Gebiet gerechnet. Es wird mit einem Realisierungszeitraum von 8-10 Jahren gerechnet.

Zwischen den Bauflächen und dem Suhrer See sind Grün- und Waldflächen vorhanden. In die Grünflächen sind Spiel- und Sportflächen integriert. Die vorhanden Hänge, die die unterschiedlichen Geländeebenen miteinander verbinden, weisen zum Teil schützenswerten Baumbestand auf, die in den Bebauungsplankonzeption übernommen werden sollten.

8. Erschließung

Für den Fahrzeugverkehr wird das Gebiet von der Fünf-Seen-Allee erschlossen. Das Gelände ist geprägt durch drei unterschiedliche Ebenen, die durch steile Hänge voneinander getrennt sind. Die Erschließung sollte diese unterschiedlichen Höhenlagen aufnehmen. Dadurch könnten für diese natürlich begrenzten Bereiche kleinere überschaubare Gebäudegruppen entstehen.

9. Versorgung

Die Versorgung mit Energien (Gas, Elektrizität) ist gesichert. Im nordwestlichen Bereich ist ein Blockheizkraftwerk vorhanden, das der Wärmeerzeugung dient und Elektrizität in das Leitungsnetz einspeist. Die Wasserversorgung gewährleistet auch die notwendigen Löschwassermengen. Die Kommunikationsnetze werden ausgebaut und erweitert.

10. Entsorgung

Niederschlagswasserbeseitigung
Zur Beseitigung des Niederschlagwassers sind Versickerungsmulden vorgesehen, in die das Wasser eingeleitet wird und dann versickert.

Schmutzwasserbeseitigung
Das anfallende Schmutzwasser wird an das städtische Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen.

11. Immissionsschutz

Sportlärm
Von dem vorhandenen Sportplatz gehen Emissionen aus, die die Wohnqualität beeinträchtigen können. Zur Bewältigung des Problems wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, das entsprechende zeitliche Nutzungseinschränkungen vorschlägt. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

Nachtanlieferung
Des Weiteren erfolgt u.a. eine Nachtanlieferung im Einkaufszentrum nordwestlich der Fünf-Seen-Allee. Beeinträchtigungen der unmittelbar benachbarten Wohnnutzung sind nicht bekannt. Aufgrund der Schirmwirkung der vorhandenen Gebäude sowie der größeren Entfernung des Plangebiets sind die Lärmimmissionen geringer als in unmittelbarer Nachbarschaft. Aus diesen Gründen

ist ebenfalls davon auszugehen, dass durch den nächtlichen Anlieferverkehr keine Beeinträchtigung der Wohnruhe im Plangebiet erfolgt.

12. Umweltbericht

~~Zu der 73. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt, der Bestandteil der Begründung ist.~~

Gemeinsamer Umweltbericht:

73. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 52.

der Stadt Plön, Kreis Plön

- Süd-Teil des Wohngebietes Stadtheide -

Zwischen der „Fünf Seen Straße", dem Zentralen Grünzug und der „Walter Volkerts Straße"

0 Vorbemerkung 9
1 Anlass und Umfang der Umweltprüfung 9
2 Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt 9
3 Relevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung im Plan 9
4 Betrachtete Planungsalternativen 10
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt: Bestand / Vorbelastung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB, Auswirkungsprognose für Planfall und Nullfall, Bewertung, Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen 11
5.1 Schutzgut "Mensch" 11
5.2 Schutzgut "Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete" 12
5.3 Schutzgut "Boden" 14
5.4 Schutzgut "Wasser" 15
5.5 Schutzgut "Luft" 16
5.6 Schutzgut "Klima" 16
5.7 Schutzgut "Landschaft" 17
5.8 Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter" 18
6 Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 7 e-h BauGB 18
6.1 Darstellungen des Landschaftsplans und anderer Fachpläne 18
6.2 Emissionsvermeidung (insb. Luftreinhaltung), Entsorgung, ressourcenschonende Energieversorgung und -nutzung 19
7 Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Kenntnislücken 19
8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen 19
9 Wesentliche umweltbezogene Gutachten und Fachbeiträge 19
10 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen 20

IPP- Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH & Co KG
Rendsburger Landstraße 196-198 , 24113 Kiel

Stand: 8.April 2008

0 Vorbemerkung

Zeitgleich zur 73. Änderung des Flächennutzungsplans (F-Plan) wird im Parallelverfahren für dasselbe Gebiet der Bebauungsplan Nr. 52. neu aufgestellt. Der Inhalt dieses konkreten Bauleitplanes kann daher für eine plausible Abschätzung der Umweltfolgen herangezogen werden. Grundlage des Umweltberichtes ist besonders auch der aktuelle Grünordnerische Fachbeitrag zum B - Plan Nr. 52.

Der folgende Umweltbericht fasst die für den Bebauungsplan Nr. 52. relevanten Ergebnisse folgender Gutachten zusammen:

- Grünordnerischer Fachbeitrag (GFB) zum Bebauungsplan Nr. 52. (IPP GmbH, Stand: April 2007 - Entwurf),
- Schallschutzuntersuchung (BUSCH 2000),
- Baugrundgutachten (BODEN und LIPKA 2000),
- Landschaftsplan der Stadt Plön (MUHS+SCHUMANN 2000).

In dem folgenden Umweltbericht erfolgt die Beschreibung des Umweltzustandes im Einwirkbereich des Vorhabens, die Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, sowie die Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach den verschiedenen Schutzgütern gegliedert. Die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt werden anschließend nochmals unter Angabe der relevanten Wirkfaktoren, des ökologischen Risikos, sowie der Erheblichkeit der nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt in einer tabellarischen Übersicht (Tab. 1) zusammengefasst. Es folgen ergänzende Angaben und Hinweise auf Schwierigkeiten, sowie eine allgemeinverständliche Zusammenfassung.

1 Anlass und Umfang der Umweltprüfung

Gegenstand der laufenden Bauleitplanverfahren (73. F-Plan Änderung und Aufstellung des B -Planes Nr. 52.) ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neu - Ausweisung von Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet südlich des vorhandenen Wohngebietes des B-Plan Nr. 50 in Plön - Stadtheide.
Für beide Planverfahren ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 Baugesetzbuch – BauGB -). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

2 Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt

Die neu zu überplanenden Flächen liegen im Bereich der ehemaligen Pionierkaserne südlich des Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 (Stadtheide –Nord) der Stadt Plön.
Der Flächennutzungsplan stellte das Gebiet bisher, entsprechend der aktuellen Nutzung als "Sondergebiet Bund " dar. Nun ist vorgesehen ein Wohngebiet mit Wohnflächen, Erschließungs- und Wohnstraßen, sowie Grünflächen und angrenzenden Ausgleichsflächen auf einer Fläche von insgesamt ca. 14 Hektar zu entwickeln (siehe Begründung B- Plan Nr. 52).

Der Aufstellungsbeschluss für die erforderliche Flächenutzungsplan-Änderung und die Bebauungsplan-Aufstellung wurde am 22.05.2002 von der Ratsversammlung gefasst.

3 Relevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung im Plan

Gemäß Anlage zum BauGB sind die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, darzustellen. Die Art und

Weise, in der die folgenden Ziele und die Umweltbelange bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ist den Kapiteln 5 und 6 des Umweltberichtes zu entnehmen:

- Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§§ 1,2 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG –, § 1 Landesnaturschutzgesetz–LNatSchG –), der Wasserwirtschaft (§ 1a Wasserhaushaltsgesetz, § 2 Landeswassergesetz) und des Bodenschutzes (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz); sind in den Einzelgesetzen nachlesbar.
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vorrang für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (§1a BauGB);
- Vermeidung und ,soweit erforderlich, Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a BauGB, Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und dem LNatSchG);
- Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt);
- Schutzgutbezogene Ziele des Landschaftsplanes Plön (2000 festgestellt); Darstellungen des Regionalplanes und des Landschaftsrahmenplans;
- Schutzgutbezogene Ziele des Städtebaulichen Rahmenplanes – Stadtheide (A+C 2000)

4 Betrachtete Planungsalternativen

Wie oben ausgeführt, besteht die wesentliche Planungsvorgabe in der Neuausweisung eines Wohngebietes unmittelbar angrenzend an das bestehende Wohngebiet Stadtheide (B-Pläne Nr. 50-51,53). Grundlage für den ersten, nördlichen Abschnitt vom Wohngebiet Stadtheide war ein Städtebaulicher Rahmenplan (A+C 2000) für das gesamte Gebiet der Konversationsfläche Stadtheide einer ehemaligen Pionierkaserne.

~~Stadt-Innenverdichtung~~
~~Mehrere Bebauungspläne wurden für die Verdichtung von Innenstadtquartieren in Plön aufgestellt (z.B. Nr. 26, Nr. 5a 2.Änderung; Nr. 5 b) Sie dienen allenfalls einer geringen Baulandentwicklung und Nachverdichtung.~~

~~B-Plan Nr.61 Düvelsbrook~~
~~Entwicklung eines reinen Baugebietes von 10 WE in einem landschaftlich sensiblen Gebiet am Trammer See. Das ca. 3,8 ha große Plangebiet liegt am Ortsrand nahe des Parnasstur-mes auf z.T. landwirtschaftlich genutzten Flächen und einem Teich.~~

Im Stadtgebiet Plön sind keine Alternativ-Standorte für größere Innenverdichtungsplanungen mehr vorhanden.

Wohngebiet „Seewiesen" Stadt Plön /Gemeinde Rathjensdorf
Übergreifendes Wohngebiet mit ca. 140 Wohneinheiten in Verbindung mit der Verlegung einer Bundesstraße, dem Bau eines Lärmschutzwalles und der Neuentwicklung eines Seengebietes. Das Plangebiet umfasst insgesamt 42 ha (Plön = 32,5 ha Rathjensdorf = 9,5 ha) auf z.T. intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzflächen und Waldflächen.
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befindet sich das Projekt in einem Vorplanungsstadium bei dem umfangreiche organisatorische, planerische und technische Vorbereitungen veranlasst, aber nicht abgeschlossen sind. Zahlreiche Teilgenehmigungen (z.B. Bodenabbau, Gewässerneubau, Straßenneubau) sind als Rahmenbedingungen für das Projekt noch erforderlich.

Zusammenfassung
Vorrangig erscheint es notwendig die innerörtliche Konversionsfläche Stadtheide einer Wohnbaunutzung innerhalb des Stadtgebietes von Plön zuzuführen, erst danach scheint es, auch aus Umweltverträglichkeitsgründen, sinnvoll neue Gebiete des Außenbereiches mit grundsätzlichen Problemen beim Naturhaushalt, Landschaftsbild und Bodenschutz zu entwickeln.

Das von der Landesplanung der Stadt Plön eingeräumte Entwicklungspotential von 550 WE bis 2010 wird durch die drei größeren Baugebietsvorhaben noch nicht erreicht, da der B Plan Nr. 52 insgesamt 43 WE, der B-Plan Nr. 61 Düvelsbrook 10 WE und das Seewiesenprojekt (auf Plöner Gebiet) insgesamt 105 WE vorsehen.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt: Bestand / Vorbelastung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB, Auswirkungsprognose für Planfall und Nullfall, Bewertung, Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt abzuschätzen, werden die Inhalte des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 52. herangezogen.
Im Hinblick auf die Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB werden an dieser Stelle die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt und bewertet. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich dabei aus den Eigenschaften des Vorhabens und deren Verknüpfung mit dem Umweltzustand der heute als ehemaligen Kasernenflächen ausgewiesenen Flächen.

Die vorzufindende Situation am Standort (Empfindlichkeit bzw. Vorbelastung) spielt dabei eine ausschlaggebende Rolle. Im einzelnen findet, soweit sachlich angemessen, für jedes Schutzgut die folgende Gliederung Anwendung:

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Bewertung

Die folgenden Bewertungskategorien werden verwendet:

Umweltverträglich:	Die Planung hat nur unerhebliche (= geringe oder nicht feststellbare) nachteilige Umweltauswirkungen.
Erhebliche Auswirkungen:	Es ist mit deutlichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern zu rechnen. Für eine sachgerechte Abwägung ist eine sorgfältige Auseinandersetzung mit diesen Planungsfolgen erforderlich.
Nicht umweltverträglich:	Es sind schwerwiegende Umweltauswirkungen zu erwarten, z.B. infolge von Grenzwert- / Richtwertüberschreitungen oder sonstiger Nichterfüllung konkreter gesetzlicher Anforderungen.

Die Darstellung von Wechselwirkungen erfolgt schutzgutbezogen, soweit erforderlich.

5.1 Schutzgut "Mensch"

Es wird hier hauptsächlich der Wirkungsbereich "Lärm" des Schutzgutes Mensch vor dem Hintergrund des Schallschutzgutachtens (BUSCH 2003) betrachtet.

Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Die Bearbeitungsflächen sind nach dem Abriss der Anlagen und Gebäude der Pionierkaserne überwiegend als Wiesen, Baustofflager, Sportplatz und baumbestandene Grünflächen nicht direkt erschlossen. Die potenziell größte Lärmquelle stellt sicherlich der Sportplatz unterhalb des Hauptwohngebietes am Suhrer See dar.

Es handelt sich um einen Sportplatz der zum Fußballpunktspielbetrieb genutzt wird und mit Flutlicht ausgestattet ist. Als Nebenanlagen sind Parkplätze, Umkleidehaus und Trainingsplatz vorhanden.
Näheres wird in einem Schalltechnischen Gutachten dargelegt (BUSCH 2002).

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Von den vorhandenen Sportplatzflächen gehen Schallemissionen aus. Vom geplanten Wohnbaugebiet und seiner Erschließung werden nur geringe Schallemissionen ausgehen, nach Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 52 ist nur mit, geringen wohngebietstypischen Emissionen zu rechnen.
Die Orientierungswerte der DIN 18005 in Höhe von 55 dB tags und 45 dB nachts, müssen für das geplante Allgemeine Wohngebiet eingehalten und sichergestellt werden.
Daher wurden im Schalltechnischen Gutachten (BUSCH 2000) die äußeren Einflüsse von Sportplatz abgeprüft und schallbegrenzende Schutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

~~Auf Grundlage des derzeitigen Zustandes (Grünflächen) und der Darstellung im F-Plan (Sondergebiet Bund) wäre die durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche verursachte Schallimmission sehr gering~~

Auf Grundlage des derzeitigen Zustandes (parkartige Grünflächen) wäre die, bei einer Aufgabe jeglicher Nutzung verursachte Schallimmission sehr gering.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Als Ergebnis des Schalltechnischen Gutachtens (BUSCH 2000) ist dargestellt :

1. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte am Immissionsort 1 sollte der Betrieb der Sportanlagen zeitlich so begrenzt werden, dass an Sonn- und Feiertagen in der Ruhezeit von 13:00 bis 14:00 in der Regel keine Fußballspiele stattfinden.
2. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Wohngebietes sind nicht abschließend festgelegt.

Die Maßnahme sind die Voraussetzung für eine Umweltverträglichkeit des Wohngebietes gegenüber den Vorlastungen wie Sportplätze und Verkehrswege.

Bewertung

Für das die neuen Wohnbauflächen sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen notwendig, wenn der Betrieb des Fußballplatzes an Sonn- und Feiertagen in der Ruhezeit begrenzt wird und der Trainingsplatz nicht mehr genutzt wird.

Bezüglich der Auswirkungen auf den Lärmpegel ist die Aufstellung des B-Planes Nr. 52 in seinem aktuellen Entwurf daher wahrscheinlich als **umweltverträglich** zu bezeichnen.

Durch die Planaufstellung wird es zu keinen erheblichen Lärmbeeinträchtigungen für Teilbereiche kommen. Die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind daher unerheblich und brauchen nicht kompensiert werden.

5.2 Schutzgut "Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete"

Derzeitiger Zustand / Vorbelastungen

Die Fläche des Bearbeitungsgebietes liegt im Außenbereich, ist derzeit unbebaut und wird nach dem Abriss der Kasernenanlage als Lagerfläche und als Grünfläche genutzt.
Der Oststeil des Gebietes besteht aus geschützten Biotopen und grenzt unmittelbar an das Naturschutzgebiet und FFH Gebiet „Suhrer See". Insgesamt sind dort auch 2 Hektar Wald in mehreren Teilflächen vorhanden. Eine detaillierte Übersicht gibt der Grünordnerische Fachbeitrag.
Südlich davon befindet sich ein Sportplatz der Bundeswehr der nun von einem Sportverein als Fußballplatz („Ksour-Essaf"-Sportplatz) mit Trainingsfeld und Umkleidegebäude genutzt wird.
Am Suhrer See wurde in den letzten Jahren eine Badestelle mit Liegewiese eingerichtet.
Außer dem östlich angrenzenden Suhrer See sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, sowie Europäische Vogelschutzgebiete i.S.d. BNatSchG in der näheren Umgebung vorhanden.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die geplante Ausweisung der Wohnbaufläche im Bebauungsplan und die Ausweisung im Flächennutzungsplan sieht eine Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,25 und ein Mischgebiet mit der Grundflächenzahl von 0,4 und 0,6 vor. Allerdings bezieht sich die geplante Neubebauung im Westteil nur auf ca. 43 % des gesamten Bearbeitungsgebietes.
Dies ermöglicht die Überbauung der Wohnbauflächen zu maximal 37,5 % (einschließlich Nebenanlagen) und der Mischgebietsflächen von bis zu max. 60 % bzw 90%. Der Bebauungsplan sieht aber auch einen hohen Anteil von Grün-, Sport und Ausgleichsflächen im Gebiet vor.

Betroffen von den Erschließungs- und Baumaßnahmen sind auch Kasinoparkflächen der ehemaligen Kaserne und dessen Baumbestand der zum Teil überplant wurde.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

~~Auf Grundlage der derzeitigen Darstellung im F-Plan ist nur eine Nutzung als Sondergebiet BUND möglich. Allerdings ist die Pionierkaserne größtenteils abgerissen worden.~~
Auf Grundlage des derzeitigen Zustandes (parkartige Grünflächen) wäre die, bei einer Aufgabe jeglicher Nutzung sich einstellende biologische Vielfalt erheblich. Ohne Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen würden sich neben Sandmagerrasen, mittelfristig Gebüschstadien und Vorwaldbestände einstellen.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 52 werden bereits Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für das Gesamtgebiet vorgesehen. Vermeidungsmaßnahmen, werden ebenso wie Ausgleichsmaßnahmen für den Schutzgutbereich Tiere und Pflanzen für das Baugebiet entwickelt und sind konkret im Grünordnerischen Fachbeitrag aufgeführt.

Bewertung

Zwar werden durch vorgesehene Erschließungsmaßnahmen insgesamt 23 Einzelbäume entfallen. Für deren Ersatz durch Neupflanzungen im Wohngebiet ist aber gesorgt. Hinsichtlich der Tierwelt und sind keine gesonderten Ausgleichmaßnahmen notwendig. Allerdings sind in Bezug auf die Verbotstatbestände der nach Europarecht besonders geschützten Vogelarten
die Baumaßnahmen der Erschließung (Rodungen, Flächenfreilegung) außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis August) durchzuführen. Außerdem soll in Bezug auf die national beson-

ders geschützten Tierarten formal eine Befreiung nach § 62 BNatSchG für die betroffenen Tierarten (z.B. Maulwurf) beim LANU eingeholt werden.
Durch die umfangreichen Grün- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe Grünordnerischer Begleit-plan) sind besonders im Randbereich vielfältige neue Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt vorgesehen.

Hinsichtlich des Schutzgutes "Tiere und Pflanzen" ist die Planung des Baugebietes mit unerheblichen Auswirkungen bewertet worden und ist daher als **umweltverträglich** zu bezeichnen.

5.3 Schutzgut "Boden"

Derzeitiger Zustand / Vorbelastung
Der Bodenaufbau im Plangebiet entspricht dem eines Konversionsstandortes nach Abbruchmaßnahmen. Es handelt sich überwiegend um sandige Böden, nur sehr kleinflächig gemischt mit Geschiebelehm.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Die geplante Ausweisung der Wohnbaufläche im Bebauungsplan und die Ausweisung im Flächennutzungsplan sieht eine Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25, ein Mischgebiet mit GRZ 0,4 und GRZ 0,6, sowie Erschließungs- und Wohnstraßen vor.
Dies ermöglicht die Überbauung der Wohnbauflächen zu maximal 37,5 % (einschließlich Nebenanlagen) und der Mischgebietsflächen mit max.60 % bzw. 90 %. Zusammen mit dem Bau neuer Verkehrsflächen werden im Baugebiet bis zu 3,5 Hektar Bodenfläche neu versiegelt.

Der Bebauungsplan sieht aber auch einen hohen Anteil von Grün- und Ausgleichsflächen im und südwestlich des Gebietes vor. Die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf das Geländerelief werden, als gering eingeschätzt, da sonstige größere Auf- und Abtragsarbeiten nicht vorgesehen sind.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
~~Auf Grundlage der derzeitigen Darstellung im F-Plan ist nur eine Sondernutzung BUND möglich. Da die Pionierkaserne größtenteils abgerissen wurde sind Lager und Grünflächen entstanden.~~

Auf Grundlage des derzeitigen Zustandes (parkartige Grünflächen) wäre die, bei einer Aufgabe jeglicher Nutzung sich auf den Sandböden einstellende biologische Vielfalt erheblich. Ohne Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen würden sich neben Sandmagerrasen, mittelfristig Gebüschstadien und Vorwaldbestände einstellen.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 52. werden bereits Minderungsmaßnahmen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für das Gesamtgebiet vorgesehen. Vermeidungsmaßnahmen, werden ebenso wie Ausgleichsmaßnahmen für den Schutzgutbereich Boden für das Baugebiet entwickelt und sind konkret im Grünordnerischen Fachbeitrag aufgeführt. Dabei handelt es sich sowohl um Entsiegelungsmaßnahmen die teilweise bereits realisiert wurden und um die Entwicklung neuer naturnaher Biotopflächen.

Bewertung

Durch die Wohngebietsentwicklung wird es zu einer erheblichen Bodenversiegelung von ca. 3,5 Hektar kommen. Die **nachteiligen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt sind daher erheblich** und können nur durch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Es findet eine Verrechnung mit den Entsiegelungsmaßnahmen anderer Bereiche der ehemaligen Kaserne statt.

Bezüglich des Schutzguts "Boden " ist die Planung insgesamt aber bei Umsetzung der Maßnahmen aus dem Grünordnerischen Fachbeitrag als **umweltverträglich** zu bezeichnen.

5.4 Schutzgut "Wasser"

Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Oberflächengewässer sind nur am Ostrand des Plangebietes mit dem Suhrer See und einem geschützten Teichgewässer vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der sandigen Böden relativ hoch.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die geplante Ausweisung der Wohnbaufläche im Bebauungsplan und die Ausweisung im Flächennutzungsplan sieht eine Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und ein Mischgebiet mit GRZ 0,4 bzw. 0,6 , sowie Erschließungs- und Wohnstraßen vor.
Dies ermöglicht die Überbauung der Wohnbauflächen zu maximal 37,5 % (einschließlich Nebenanlagen) und der Mischgebietsflächen von bis zu 60 % bzw. 90 %. Zusammen mit dem Bau neuer Verkehrsflächen werden im Baugebiet bis zu 3,5 Hektar Bodenfläche neu versiegelt.

Dies hat auch Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt. Infolge der erheblichen neuen Boden-Versiegelungsrate werden sich die Beeinträchtigungen der Bebauung auf die Grundwasserneubildungsrate als erheblich eingestuft.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

~~Auf Grundlage der derzeitigen Darstellung im F-Plan ist nur eine Nutzung als Sondergebiet BUND möglich.~~

Auf Grundlage des derzeitigen Zustandes (parkartige Grünflächen) wäre die, bei einer Aufgabe jeglicher Nutzung sich auf den Sandböden einstellende biologische Vielfalt erheblich. Ohne Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen würden sich neben Sandmagerrasen, mittelfristig Gebüschstadien und Vorwaldbestände einstellen, die sich positiv auf die Grundwasserneubildung auswirken würden.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 52 werden bereits Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für das Gesamtgebiet vorgesehen. Vermeidungsmaßnahmen, werden ebenso wie Ausgleichsmaßnahmen für den Schutzgutbereich Wasser für das Baugebiet entwickelt und sind konkret im Grünordnerischen Fachbeitrag aufgeführt.
Dabei handelt es sich um zwei naturnahe Versickerungsbecken nördlich des Bearbeitungsgebietes, die das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenflächen aufnehmen sollen. Außerdem soll auch auf den Privatflächen das Oberflächenwasser z.T. auf den Grundstücken versickert werden.

Bewertung

Durch die Planänderungen wird es zu einer erheblichen Bodenversiegelung kommen. Die **nachteiligen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind daher erheblich** und können nur durch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen (Oberflächenwasser-Versickerung im privaten und öffentlichen Bereich) kompensiert werden.

Bezüglich des Schutzguts "Wasser" ist die Planung insgesamt aber bei Umsetzung der Maßnahmen aus dem Grünordnungsplan hinsichtlich der Oberflächenwasser-Versickerung als **umweltverträglich** zu bezeichnen.

5.5 Schutzgut "Luft"

Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Die Luft in der Umgebung des Bearbeitungsgebietes kann auf der Grundlage der großräumigen Hintergrundbelastung als gering belastet angesehen werden (Stadtrandlage, intensiver Austausch mit der Umgebung und den Seeflächen). Eine geringe Vorbelastung ergibt sich durch den Fahrzeugverkehr auf der Fünf Seen Straße.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine erheblichen Veränderungen der Luftqualität durch die Neuaufstellung des B-Plan Nr. 52 zu erwarten. Lediglich in der Bauphase und später sind auf den neuen Erschließungsstraßen geringe Luftbeeinträchtigungen durch den Fahrzeugverkehr vorhersehbar.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

~~Auf Grundlage der derzeitigen Darstellung im F-Plan ist nur eine Sondernutzung BUND möglich. Auch diese führt z.B. bezüglich der Bewirtschaftungsintensität (z.B. Düngung, Pflanzenschutz) zu Vorbelastungen des Grundwasserhaushaltes.~~

Auf Grundlage des derzeitigen Zustandes (parkartige Grünflächen) wäre die, bei einer Aufgabe jeglicher Nutzung sich auf den Sandböden einstellende biologische Vielfalt erheblich. Ohne Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen würden sich neben Sandmagerrasen, mittelfristig Gebüschstadien und Vorwaldbestände einstellen, die sich positiv auf die klimatische Situation auswirken würden.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen der genannten Art sind nicht vorgesehen.

Bewertung

Die Planung entspricht den Zielen zur Erhaltung der Luftqualität. Eine wesentliche Veränderung ist durch die Planung nicht zu erwarten, so das von unerheblichen Auswirkungen ausgegangen wird. Hinsichtlich des Schutzgutes "Luft" ist die Planung daher als **umweltverträglich** zu bezeichnen.

5.6 Schutzgut "Klima"

Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Der unversiegelte Bereich des Plangebiets ist, nach dem Abriss der Gebäude überwiegend als Offenlandklimatop einzustufen, der in mittleren bis geringem Maße klimatische Ausgleichsfunktion für die nördlich und westlich angrenzende bereits bebauten Flächen des Gebietes Stadtheide besitzt.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind nur kleinräumige Veränderungen des Lokalklimas durch die Bodenversiegelungen und deren Klima-Auswirkungen zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

~~Auf Grundlage der derzeitigen Darstellung im F-Plan ist nur eine Sondernutzung BUND möglich. Auch diese führt z.B. der Bewirtschaftungsintensität (z.B. Düngung, Pflanzenschutz) zu geringen Vorbelastungen des Klimahaushaltes.~~

Auf Grundlage des derzeitigen Zustandes (parkartige Grünflächen) wäre die, bei einer Aufgabe jeglicher Nutzung sich auf den Sandböden einstellende biologische Vielfalt erheblich. Ohne Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen würden sich neben Sandmagerrasen, mittelfristig Gebüschstadien und Vorwaldbestände einstellen, die sich positiv auf die klimatische Situation auswirken würden.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Wohngebietsplanung sind Begrünungen und Baumpflanzungen an den künftigen Straßen- und Stellplatzflächen vorgesehen, die zur Kompensation der geringfügigen lokalklimatischen Veränderungen beitragen werden.

Bewertung

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen zur Erhaltung eines möglichst günstigen Lokalklimas. Eine wesentliche Veränderung ist durch die Planung nicht zu erwarten, so dass von unerheblichen Auswirkungen ausgegangen wird. Bezüglich des Schutzguts "Klima" ist die Planung daher als **umweltverträglich** zu bezeichnen.

5.7 Schutzgut "Landschaft"

Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Die westliche Fläche des Bearbeitungsgebietes liegt im Außenbereich, ist nach dem Gebäudeabriss unbebaut und wird nicht genutzt. Der östliche Teil des Gebietes wird als Sportanlage durch die Stadt Plön genutzt. Im Seeuferbereich des Suhrer Sees gibt es Wald- und Uferflächen sowie eine Badestelle mit Liegewiese.
Die geplante Wohnbebauung befindet sich überwiegend auf einer Plateaufläche deren Hangflächen von Gehölzen bestanden sind. Stellenweise gibt es weite Sichtbeziehungen auf den Suhrer See.

Im Norden wird das Landschaftsbild durch die Baumpflanzungen und Neubauten des bestehenden Wohngebiets Stadtheide -Nord begrenzt.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die geplante Ausweisung der Wohnbaufläche im Bebauungsplan und die Ausweisung im Flächennutzungsplan sieht eine Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,25 auf den östlichen Flächen vor. Dies ermöglicht die Überbauung der Wohnbauflächen zu maximal 37,5 % (einschließlich Nebenanlagen). Der Bebauungsplan sieht aber auch einen hohen Anteil von Grün- und Ausgleichsflächen im Gebiet vor.

Betroffen von den Erschließungs- und Baumaßnahmen sind aber die ungenutzten Flächen des ehemaligen Casinoparkes. Hier wird es durch die geplanten Baufelder zur Überplanung von 23 geschützten Einzelbäumen kommen.

Zukünftig wird das Landschaftsbild durch die Hochbauten und die öffentlichen und privaten

Grünstrukturen mitgeprägt. Allerdings wird es durch den Erhalt von Bäumen und Gehölzflächen nur zu geringen Fernwirkungen kommen. Die geplanten Erdbauwerke wie z.B. ein Versickerungsbecken werden durch eine naturnahe Gestaltung in das Landschaftsbild integriert. Nur für die Neubebauung im Bereich der Badestelle ist mit Veränderungen des Landschaftsbildes und Auswirkungen auf den Seebereich (Suhrer See - FFH - Gebiet) zu rechnen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

~~Auf Grundlage der derzeitigen Darstellung im F-Plan ist nur eine Sondergebiet BUND möglich. Das Landschaftsbild würde sich dann nicht verändern.~~

Auf Grundlage des derzeitigen Zustandes (parkartige Grünflächen) wäre die, bei einer Aufgabe jeglicher Nutzung sich auf den Sandböden einstellende biologische Vielfalt erheblich. Ohne Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen würden sich neben Sandmagerrasen, mittelfristig Gebüschstadien und Vorwaldbestände einstellen, die sich auch tlw. positiv auf das Landschaftsbild auswirken würden, tlw. aber auch Sichtbeziehungen z.B. auf den Suhrer See verhindern würden.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 52 werden bereits Minderungsmaßnahmen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für das Gesamtgebiet vorgesehen. Vermeidungsmaßnahmen, werden ebenso wie Ausgleichsmaßnahmen für den Schutzgutbereich Landschaft für das Baugebiet entwickelt und sind konkret im Grünordnungsplan aufgeführt. Dabei handelt sich um die Entwicklung von Grün- und Ausgleichsflächen die das neue Wohnbaugebiet durchgrünen und die negativen Veränderungen des Landschaftsbildes mindern und ausgleichen sollen.

Bewertung

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen zur Erhaltung eines möglichst strukturreichen Landschaftsbildes. Es sind nur geringe Auswirkungen mit Fernwirkung, aber auch positive Veränderung, durch die Planung zu erwarten.
Bezüglich des Schutzguts "Landschaft" ist die Planung daher überwiegend als **umweltverträglich** zu bezeichnen. Lediglich für die Baugruppe im Bereich der Badestelle sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

5.8 Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter"

Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Im Plangebiet befinden sich keine baulichen Kulturdenkmale. Auch in der Umgebung befindet sich, bis auf das Naturschutz- und FFH- Gebiet „Suhrer See" keine besonderen Kultur- oder Sachgüter.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Keine

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Keine

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Auch in Bezug auf die Benachbarung mit dem Naturschutzgebiet ist die Sicherung und Erhaltung von Einzelbäumen, Gehölz- und Grünflächen als Pufferzonen zum Suhrer See erforderlich und Gegenstand der vorliegenden Planung.

Bewertung
Insgesamt gelten die Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut "Kultur- und Sachgüter" aber nach den bisher vorliegende Ergebnissen als gering und damit die Planung als **umweltverträglich .**

6 Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 7 e-h BauGB

6.1 Darstellungen des Landschaftsplans und anderer Fachpläne

Der Landschaftsplan (MUHS und SCHUMANN) stellt das Bearbeitungsgebiet als geplante Wohnbauflächen dar. Der zum B-Plan Nr. 52 zugehörige Grünordnerische Fachbeitrag hat die Baufläche als allgemeines Wohngebiet nach dem Eingriffs-/Ausgleichserlass SH bilanziert und sieht ausreichende Grün- und Ausgleichsmaßnahmen vor.

6.2 Emissionsvermeidung (insbesondere Luftreinhaltung), Entsorgung, ressourcenschonende Energieversorgung und -nutzung

Bei Realisierung der derzeitigen Planungsvorstellungen ist im Plangebiet künftig mit keinen gewerbetypischen Emissionen zu rechnen, die weder zu Konflikten mit benachbarten Nutzungen führen, noch Anlass zu steuernden Maßnahmen geben werden.

Entwässerungstechnisch wird das neue Wohngebiet in Bezug auf Schmutzwasser an das vorhandene Kanal-Hauptnetz der Stadt Plön durch eine Pumpanlage angeschlossen. Das Oberflächenwasser soll im Stadtteil Stadtheide in einem Regenrückhaltebecken versickern. Zusätzlich ist ein Versickerungsbecken in der Uferzone des Suhrer Sees geplant. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Kreis Plön. Es besteht die Möglichkeit, die Wärmeversorgung über einen Anschluss an das im Gebiet bereits gebaute Blockheizkraftwerk vorzunehmen. Der Bebauungsplan Nr. 52 wird die Nutzung erneuerbarer Energieformen nicht ausschließen.

7 Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Kenntnislücken

Soweit für die Umweltprüfung Inhalte von Fachbeiträgen über das Plangebiet herangezogen wurden, handelt es sich zumeist um Ergebnisse die im Rahmen der Grünordnungsplanung durchgeführt wurden (Biotoptypenkartierung, FFH -Verträglichkeitsabschätzungen, Grünordnerischer Fachbeitrag (GFB) zum Bebauungsplan Nr. 52).
Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes sind nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind nicht erkennbar.

8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die folgenden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sind vorgesehen:

Zum Erschließungsbeginn
Prüfung ob die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume vor den Baumaßnahmen gesichert werden bzw. ob die übrigen Einzelbäume in der vegetationsfreien Zeit entfernt bzw. umgepflanzt wurden.

Auch sind in Bezug auf die Verbotstatbestände der nach Europarecht besonders geschützten Vogelarten die Baumaßnahmen der Erschließung (Rodungen, Flächenfreilegung) außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis August) durchzuführen, zu überprüfen. Auch die formelle

Befreiung nach § 62 BNatSchG für die betroffenen Tierarten (z.B. Maulwurf, Laufkäfer der Gattung *Carabus*) beim LANU soll überprüft werden. Das Ergebnis der Überprüfungen wird in der Verfahrensakte dokumentiert.

2 Jahre nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 52
Überprüfung: Wurden die in der Abwägung berücksichtigten Kompensationsmaßnahmen wie vorgesehen durchgeführt.

9 Wesentliche umweltbezogene Gutachten und Fachbeiträge

BFG (2000): Abschätzung der Verträglichkeit von Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der ehemaligen Fünf-Seen-Kaserne mit den Schutzzielen der Europäischen Union nach FFH-Richtlinie und EU-Vogelschutzrichtlinie für das Areal angrenzend an den Suhrer See, 15 Seiten

BÜRO MUHS + SCHUMANN (2000): Landschaftsplan Stadt Plön, Text und Karten

IPP- INGENIEURGESELLSCHAFT POSSEL UND PARTNER (2007) : Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Plön, 50 Seiten

KIFL (2000): Abschätzung der Verträglichkeit von Maßnahmen im Bereich der ehemaligen Fünf-Seen-Kaserne mit den Erhaltungszielen der FFH-Richtlinie, 95 Seiten

KOOP, Bernd (2000): Suhrer See- Kreis Plön: Vogelbestände und ornithologische Funktion und Bedeutung, 16 Seiten

10. Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Umweltverträglichkeitsauswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 52 sind daran zu messen, welche Umweltauswirkungen sich derzeit auf Grundlage des gültigen Bebauungsplan-Entwurfes ergeben. Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht der im Kap. 5 für die einzelnen Schutzgüter ermittelten Risiken und prognostizierten Auswirkungen:

Tabelle 1 : Zusammenfassende Darstellung der Plan- Auswirkungen

Schutzgut ⇒ relevanter Wirkfaktor	***Ökologisches Risiko***	***Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt***
5.1 Mensch ⇒ Schallschutz gegenüber Vorbelastungen (Sportplatz etc.)	Mittel	Unerheblich
5.2 Pflanzen ⇒ Neuversiegelung	Gering (für Ackerland) - *für einzelne kleinere Biotope kein ökologisches Risiko-*	Unerheblich
5.2 Tiere ⇒ Neuversiegelung, Verlust von Nahrungsräumen, Baum- und Grünflächenverluste	Mittel	Unerheblich
5.3 Boden ⇒ Neuversiegelung	Hoch	**Erheblich**
5.4 Grundwasser ⇒ Neuversiegelung	Hoch	**Erheblich**

5.4 Oberflächengewässer ⇒ (keine Betroffenheit)	Keine	Unerheblich
5.5 Klima ⇒ Neuversiegelung	Mittel	Unerheblich
5.6 Luft ⇒ Schadstoffemissionen	Gering -Mittel	Unerheblich
5.7 Landschaftsbild ⇒ Bebauung statt Grünfläche	Mittel (Bereich der Überbauung)	Unerheblich, **teilweise Erheblich**
5.8 Kulturgüter ⇒ kein Kulturdenkmal vorhanden	Keine	Unerheblich

Von den insgesamt 8 abgefragten Schutzgütern ist bei dreien (Boden, Wasser Landschaftsbild) mit **Erheblichen, deutlichen Auswirkungen auf die Umwelt** zu rechnen, so das hier, auch im Rahmen des Grünordnerischen Fachbeitrages und anderer Fachgutachten, eine sorgfältige Auseinandersetzung mit diesen Planungsfolgen erfolgte und dies auch bei der Festsetzung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen berücksichtigt wurde.

Bei sieben Schutzgütern (Mensch, Tiere, Klima, Luft, Kulturgüter) werden derzeit nur **Unerhebliche Auswirkungen** vorhergesehen. Bei keinem Schutzgut wurde die Bewertung **Nicht umweltverträglich** vergeben.
Da absehbar ist, dass sich auch die erheblichen Auswirkungen bei den Kulturgütern in kurzer Zeit positiv und abschließend klären lassen, wird **die Planung des B-Planes Nr. 52 hinsichtlich der geprüften Belange insgesamt als Umweltverträglich eingestuft.**

Belange nach § 1 Abs. (6) Nr. 7 a-d BauGB:

Die folgenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Grünordnerischenfachbeitrag vertieft und zusammenfassend im Umweltbericht (Kap. 5.1- 5.8) dargestellt und berücksichtigt worden:

- *7a – die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- *7b – die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
- *7 c – umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
- *7 d – Umweltbezogene Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter*

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52. bereitet teilweise erhebliche und unerhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vor und führt auch zu nicht zu vermeidenden Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Belange nach § 1 Abs. (6) Nr. 7 e-i BauGB:

Auch die folgenden weiteren Belange des allgemeinen Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zusammenfassend im Umweltbericht (Kap. 5.1- 5.8) dargestellt und berücksichtigt worden, soweit sie Gegenstand des Bebauungsplanes waren:

- *7e – die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- *7f – die Nutzung erneuerbarer Energien, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- *7g – die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts,*
- *7h – die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
- *7i – die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.*

Darstellungen des Landschaftsplanes, des Grünordnerischen Fachbeitrages und anderer Fachpläne stehen dem Entwurf des B-Planes Nr. 52. nicht entgegen.
Belange der Emissionsvermeidung, der Entsorgung sowie der ressourcenschonenden Energieversorgung und -nutzung stellen sich als unproblematisch dar oder sind regelbar.

~~Dies würde in gleicher Weise für den "Nullfall" (Beibehaltung der bisherigen Nutzung als Sondergebiet SO-Bund) gelten.~~

Die mit untersuchte „Nullvariante" zeigt auf, dass sich bei Einstellung jeglicher Pflege- und Nutzungsformen vielfältige Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf einem im Boden- und Wasserhaushalt verändertem ehemaligen Kasernengelände einstellen könnten.

Die Begründung zur 73. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 12. September 2007 durch die Ratsversammlung gebilligt.

Plön, im November 2007

Stadt Plön
- Der Bürgermeister -

(Jens Paustian)
Bürgermeister

Geändert aufgrund der Hinweise des Erlasses des Innenministeriums vom 25. Februar 2008 Az. IV 643-512.111-57.57(73.Ä.).
Die entfallenden Textteile sind durchgestrichen, die neu hinzugekommenen Textteile sind fett und kursiv gedruckt.

Plön, im April 2008

Stadt Plön
- Der Bürgermeister -

(Jens Paustian)
Bürgermeister