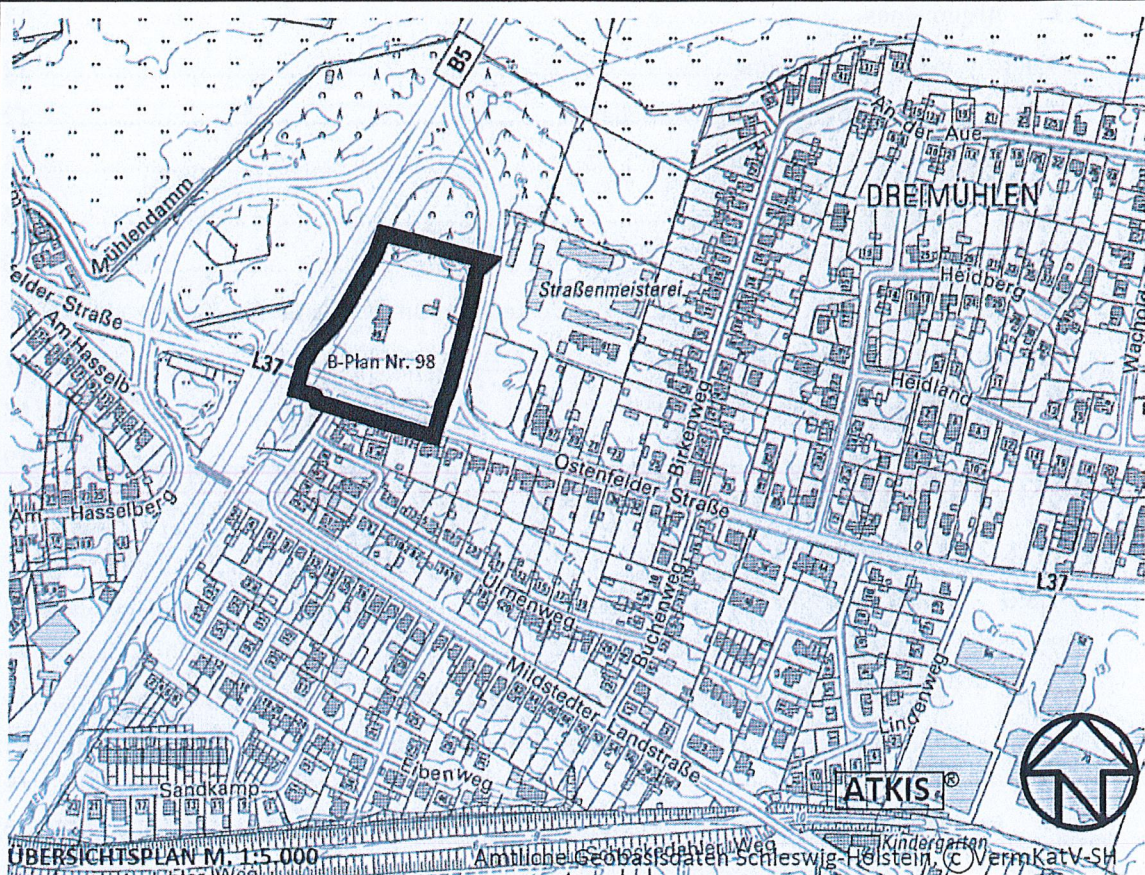


BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98
„Hotel Alte Graupenmühle“ der Stadt Husum

für das Gebiet
nördlich der Osterfelder Straße, östlich der B5
und westlich der Verbindungsrampe zwischen B5 und Osterfelder Straße



PLANUNGSGRUPPE
Dipl.-Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung



Stand: Satzungsbeschluss - 12-04-2019

Verfasser: Dipl.-Ing. Hermann Dirks
M.Sc. Dana Michaelis

Inhaltsverzeichnis

1.	Übergeordnete Planungen	5
2.	Lage und Umfang des Plangebietes	6
3.	Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen	6
4.	Verkehrerschließung und -anbindung	11
5.	Ruhender Verkehr	11
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	11
7.	Umweltbericht	12
7.1	Allgemeines	12
7.1.1	Anlass der Planung	12
7.1.2	Beschreibung des Planvorhabens	12
7.2	Übergeordnete Fachplanungen	13
7.2.1	Fachgesetze	13
7.2.2	Fachplanungen	15
7.3	Bestandaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)..	17
7.3.1	Schutzgut Mensch	17
7.3.2	Schutzgut Boden und Fläche	18
7.3.3	Schutzgut Wasser	19
7.3.4	Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt	20
7.3.5	Schutzgut Klima und Luft	25
7.3.6	Schutzgut Landschaftsbild	25
7.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
7.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	26
7.3.9	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	26
7.4	Entwicklungsprognosen bei Durchführung der Planung	26
7.4.1	Bau und Vorhandensein des Vorhabens	27
7.4.2	Nutzung natürlicher Ressourcen	29
7.4.3	Art und Menge an Emissionen	29
7.4.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Verwertung	31
7.4.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	31
7.4.6	Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	31
7.4.7	Auswirkungen und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	31
7.4.8	Eingesetzte Stoffe und Techniken	31
7.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	32

7.5.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	32
7.5.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	35
7.6	Planungsalternative.....	37
7.7	Zusätzliche Angaben.....	37
7.7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 37	
7.7.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	37
7.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	37
8.	Ver- und Entsorgung	38
8.1	Abwasserbeseitigung	38
8.2	Wasser.....	38
8.3	Elektrizität	38
8.4	Abfallbeseitigung.....	39
8.5	Telekommunikation	39
8.6	Feuerlöscheinrichtungen.....	39
9.	Denkmalschutz.....	39
10.	Flächenbilanz.....	39
11.	Kosten.....	39
12.	Quellen- und Literaturverzeichnis.....	40

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Baumbestand im Plangebiet. Grundlage: Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Jürs GbR mit Baumbestand im Plangebiet ($\varnothing > 30$ cm), Maßstab 1: 700).....	23
--	----

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingemessener Baumbestand des Plangebietes ($\varnothing > 30$ cm). Datengrundlage Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Jürs GbR.	21
Tabelle 2: Kompensationsbedarf	36

Anhang

- Lage des Ökokontos in Oeversee

Anlagen:

- **Neubau eines Hotels im Zuge der Ostenfelder Straße (L 37)**
Verkehrsgutachten - Stadt Husum
WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR GMBH, NEUMÜNSTER

- **Hotel Ostenfelder Straße**
Schalltechnische Stellungnahme - Stadt Husum
TAUBERT UND RUHE GMBH, PINNEBERG

1. Übergeordnete Planungen

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN SCHLESWIG-HOLSTEIN 2010 (LEP) in der Nachfolge des LANDESRaumORDNUNGSPLANES SCHLESWIG-HOLSTEIN 1998 (LROPL) stuft die Stadt Husum im zentralörtlichen System als Mittelzentrum ein. Folgende für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes relevanten Grundsätze für Mittelzentren werden formuliert:

Die Zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln.

Hierzu sollen ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute Verkehrsverbindung im Verflechtungsbereich und zu anderen Mittel- und Oberzentren im Land sowie nach Hamburg beitragen. Mittelzentren sollen über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen. (LEP Kap. 2.2.2).

Im REGIONALPLAN FÜR DEN PLANUNGSRAUM V - SCHLESWIG-HOLSTEIN NORD - (REG-PL) in der Fassung der Fortschreibung von 2002 werden bezüglich des relevanten Themenkreises inhaltskonforme Aussagen getroffen:

Die Kreisstadt Husum ist das Mittelzentrum für einen Verflechtungsbereich von etwa 100.000 Menschen im Gebiet der nördlichen Westküste. Hieraus wird die besondere Bedeutung Husums als Verwaltungs- und Arbeitsplatzzentrum im ansonsten stark landwirtschaftlich und touristisch geprägten Raum der Westküste deutlich.

Die Stadt soll sich als Standort qualifizierter Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, von Industrie und Gewerbe sowie als Messeplatz weiterentwickeln. Dabei soll die durch Branchenvielfalt gekennzeichnete Wirtschaftsstruktur mit mittelständischen und kleineren Betrieben erhalten, modernisiert und ausgebaut werden.

Der Städtetourismus sollte verstärkt als wirtschaftliche Erwerbskomponente, zum Beispiel durch Ergänzung im Hotel- und sonstigen Übernachtungsangebot, Berücksichtigung der Nachfrage nach Einkaufserlebnis und „Bummeln im Flair maritimer Atmosphäre“, genutzt werden insoweit ist die kleinräumige Struktur von Husum nicht nur von der Stadtbilderhaltung und der Denkmalpflege her wertvoll, sondern auch für den Tourismus besonders anziehend.

Die STADT-UMLAND-KOOPERATION DER REGION HUSUM ist seit 2015 abgelaufen. Zur Zeit wird die Fortschreibung der Kooperation in Abstimmung mit dem Land Schleswig-Holstein und dem Kreis Nordfriesland erarbeitet; die vorliegende Planung wird im Rahmen dieser Fortschreibung entsprechend berücksichtigt werden.

Der wirksame FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) der Stadt Husum mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Grünfläche dar; zusätzlich ist der Bereich als anbaufreie Fläche an Verkehrsstraßen deklariert.

Im Zuge der 42. Änderung des FNP werden die betreffenden Flächen als **Sonstiges Sondergebiet - SO** - mit der Zweckbestimmung **Hotel** dargestellt.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans sind somit aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,07 ha und befindet sich im Südosten des Siedlungskörpers der Stadt Husum.

Begrenzt wird das Gebiet:

- im Norden durch Brachflächen südlich des Einmündungsbereiches der „Ostenfelder Straße“ in die Bundesstraße 5 (B5),
- im Osten durch die Verbindungsrampe zwischen B5 und „Ostenfelder Straße“,
- im Süden durch die „Ostenfelder Straße“ und anschließende wohnbaulich geprägte Siedlungsbereiche,
- im Westen durch die B5.

Das Gelände weist eine Höhe von ca. 12 m üNN ohne nennenswerte topografische Bewegung auf. Im Westen fällt das angrenzende Terrain stark zur in einem Geländeeinschnitt verlaufenden B5 ab.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31. Dezember 2017 lebten in der Stadt Husum ca. 23.274 Einwohner.

Planungsziel ist die Umnutzung der sog. „Alten Graupenmühle“ unter Erhalt des eindruckbildenden Baubestandes. Zwar handelt es sich bei dem vorhandenen Reetdachgebäude nicht um ein Kulturdenkmal im Sinne des schleswig-holsteinischen Denkmalschutzgesetzes, die Stadt Husum ist jedoch bemüht, durch die Schaffung erforderlicher Baurechte dem Grundstückseigentümer/Vorhabenträger eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Grundstückes unter weitgehender Wahrung des aus Sicht der Stadt Husum kulturhistorisch bemerkenswerten Bestandes zu ermöglichen.

Das Grundstück wird Standort eines sog. Budget-Hotels. Der hierfür erforderliche Bebauungsplan Nr. 98 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die behutsame Instandsetzung des Reetdachgebäudes; das Gebäudeinnere wird komplett der angestrebten Nutzung angepasst und künftig die für den Hotelbetrieb erforderlichen Funktionsräume beherbergen. Neben der Rezeption werden

eine Lobby, ein Restaurant einschließlich der zuzuordnenden Nebenräume sowie Personal-, Verwaltungs- und Lagerräume geschaffen.

Die Hotelzimmer selbst werden von der Straßenseite aus gesehen im hinteren (nördlichen) Teil des Betriebsgrundstückes als Gebäudeneubau platziert. In zwei Gebäuderiegeln werden in der zweiten Realisierungsstufe insgesamt max. 71 Zimmer geschaffen. Der Gebäudeneubau wird zweigeschossig + Staffelgeschoss als Flachdachbau ausgeführt; hierdurch wird eine optische Dominanz gegenüber dem bildprägenden Bestandsgebäude vermieden.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt, die in der erforderlichen Form verkehrstechnisch ertüchtigt wird.

Die erforderlichen Gästestellplätze werden zentral im südöstlichen Teil des Plangebietes untergebracht; für Angestellte werden an der Westseite des Bestandsgebäudes weitere Plätze geschaffen.

Der weitgehende Erhalt des bildprägenden Baum- und Strauchbestandes kann durch die Anordnung der neuen Baukörper sowie der sonstigen Funktionsflächen gewährleistet werden.

Der Vorhabenträger ließ durch die CORDES UND RIEGER CONSULTING GMBH im Auftrag der REGIONALEQUALITÄTSPARTNERSCHAFT GMBH (RQP) im Vorfeld der Planungen eine Machbarkeitsstudie erstellen, ob grundsätzlich die Einrichtung eines Budget-Hotels durch den Vorhabenträger in Husum als tragfähig angesehen werden kann.

Die RQP beschreibt das Vorhaben wie folgt und kommt zusammenfassend zu folgender Bewertung:

„...Der Vorhabenträger... plant, auf seinem an der Ostfelder Straße gelegenen, ca. 12.000 qm großen Grundstück, den Neubau eines Hotels mit 55 Zimmern. Das Grundstück zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße 5 an der Ostfelder Straße aus.

*Die Planung ...des Vorhabenträgers... sieht ein modernes Budget - Hotel vor, welches aktuell weder in Husum noch in der näheren Umgebung vorhanden ist. Die Dichte an 4**** Sterne Hotels in Husum ist bereits überproportional hoch, bezogen auf die Gesamtzahl der Betriebe. Marketingseitig soll das neue Unternehmen unter dem neuen Namen „Budget Hotel Husum“ als Hotel mit nordischem Design platziert werden. Ein modernes Budget Hotel steht für eine verkehrsgünstige Lage, ein modernes Design und attraktive Zimmerpreise. Viele Gäste bevorzugen inzwischen diese Budget Hotels, da sie sich aus der „Schmuddelecke“ befreit haben und sich heutzutage „günstig nicht mehr billig anfühlen muss“. In der Regel handelt es sich um Häuser mittlerer Größe, die durch schlichtes aber modernes Design überzeugen. Gespart wird nicht an der Hardware oder Mitarbeiterqualität sondern an Servicepunkten wie Restaurant, Wellness oder 24h-Rezeption.*

Im F&B-Bereich wird es, neben dem klassischen Frühstückbuffet für die Hausgäste, abends eine Speisekarte mit einfachen Gerichten und Getränken geben, welche auch von den Rezeptionsmitarbeitern zubereitet werden können. Darüber hinaus wird es keine weiteren F&B-Angebote geben.

Der Kreis Nordfriesland ist durch die nordfriesischen Inseln geprägt, welche das touristische Zentrum des Landkreises darstellen und als eine der Sommer-Feriedestinationen in Deutschland bekannt sind. Die Qualität des touristischen Angebotes hat sich in den letzten Jahren weiterhin kontinuierlich verbessert. Die Region zeichnet sich durch die intakte Natur, die gute Strandqualität sowie ihr umfangreiches Freizeitangebot aus.

Der Standort ist über die B 5 mit der 37 km entfernt liegenden Autobahn A 23 im Süden sowie über die B201 mit der 31 km entfernten A 7 im Osten verkehrstechnisch gut angebunden und somit für alle Gäste leicht zu erreichen.

Die Hotelbedarfsanalyse Husum aus dem Jahr 2014 spricht sich für Budgethotellerie in Husum aus. Einerseits wird dieses Segment zurzeit nur unzureichend bedient und andererseits liegt der Anteil an höher klassifizierten Hotels doppelt so hoch wie im Bundesdurchschnitt.

Das Hotelkonzept wäre ideal für Messe- und Kongressbesucher sowie übrige Geschäftsreisende. Diese Gästegruppe legt Wert auf einfache aber qualitativ hochwertige Modernität, in Verbindung mit einem sehr guten Preis-/Leistungsverhältnis.

Ebenso bietet der Hotelstandort innerhalb Nordfrieslands, neben der touristischen Attraktivität, hervorragende Rahmenbedingungen für mögliche Ausflüge zu verschiedenen Destinationen im Bereich der Nordseeküste sowie den nordfriesischen Inseln. Die relativ gute Anbindung an die Großräume Hamburg, Kiel und Lübeck ermöglicht es ebenfalls Wochenendgäste ganzjährig anzusprechen.

Der Hotelstandort bietet somit sehr gute Voraussetzungen für Geschäfts- und Freizeitreisende, welche das Hotel sowohl gezielt ansteuern oder sich auf der Durchreise befinden. Wir bewerten daher den Standort des geplanten Hotelbetriebes in Betrachtung des angedachten Konzeptes als gut.“

Weitergehend wurde aufgrund der verkehrlich exponierten Lage des Grundstückes durch das **WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR GMBH** ein Verkehrsgutachten erarbeitet, um die Anbindungsmöglichkeiten an die öffentlichen Verkehrsflächen bewerten zu können.

Der Fachgutachter kommt zu folgender Zusammenfassung und Empfehlung:

„Leistungsfähigkeit

*Es zeigt sich, dass der Knotenpunkt **Ostenfelder Straße (L 37) / Weg zur Graupenmühle / Erschließung Hotel** in der Lage ist, die Verkehre des Prognose-Planfalls 2030 mit einer befriedigenden Qualitätsstufe **QSV C** des Verkehrsablaufes langfristig leistungsfähig abzuwickeln. Es bestehen darüber hinaus weitere Kapazitätsreserven. Bauliche Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit sind nicht erforderlich.*

Empfehlung

Aus verkehrsplanerischer Sicht werden keine Bedenken hinsichtlich der Verkehrsverträglichkeit der beabsichtigten Gebietsentwicklung mit dem bestehenden Streckennetz gesehen. Es besteht keine Notwendigkeit an baulichen Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit.

Es wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ein Linksabbieger hergestellt werden.

Neben der Haupteinschließung im Bereich der bestehenden Grundstückszufahrt wird eine zusätzliche Zufahrt nur für den rechtseinbiegenden Zielverkehr zum Hotel als verkehrsverträglich betrachtet.“

In Abstimmung mit der Stadt Husum wird auf diese bestehende Option aus Gründen der Verkehrssicherheit und -übersichtlichkeit verzichtet.

*„Aufgrund der verhältnismäßig geringen Verkehrserzeugung des geplanten Hotels von nur 11 Kfz-Bewegungen in der Spitzenstunde entsteht keine relevante Mehrbelastung im Bereich der Anbindungsknotenpunkte zur Anschlussstelle der **Bundesstraße B 5**.“*

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation wurde durch das Büro **TAUBERT UND RUHE GMBH** eine entsprechende Untersuchung des Bereiches vorgenommen. Es wurden erforderliche Maßnahmen der Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschemissionen definiert, die als Festsetzungen in den Bauleitplan übernommen wurden und insgesamt die schallschutztechnische Verträglichkeit der Maßnahme sichern.

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden in der **PLANZEICHNUNG – TEIL A** des vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt als **Sonstiges Sondergebiet - SO** – mit der Zweckbestimmung **Hotel** festgesetzt.

Als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird auf das konkrete Bauvorhaben abgestimmt eine **GR von 1.400 m²** festgesetzt.

Festgesetzte **Baugrenzen** bilden innerhalb der Bauflächen ein sog. „Baufenster“ in Gestalt einer überbaubaren Grundstücksfläche, die die exakte Anbindung des geplanten Neubauteiles an den zu erhaltenden Gebäudebestand regelt.

Im Südteil des Plangebietes werden die zur Erschließung des Hotelgrundstückes erforderlichen öffentlichen **Straßenverkehrsflächen** in Gestalt der „Ostenfelder Straße“ festgesetzt.

Die das Plangebiet umfassenden Gehölzstrukturen werden als **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** umgrenzt.

Weiterhin wird der vorhandene Baumbestand, soweit es die baulichen Umnutzungsmaßnahmen auf dem Grundstück zulassen, durch die Festsetzung **Erhaltung von Bäumen** gesichert; durch diese Festsetzungen wird der Charakter des Grundstückes auf Dauer erhalten.

Als Darstellung ohne Normcharakter sind die vorhandenen Flurstücksbezeichnungen, entfallende und vorhandene Flurstücksgrenzen, die vorhandene Bebauung, Höhenreferenzpunkte sowie -informell zur Verdeutlichung der künftigen Nutzung- die geplanten Gebäude, Stellplatzflächen und Terrassen- und Zugänge Bestandteil der Planzeichnung.

In Ergänzung zu textlichen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen wird die überbaubare Grundstücksfläche geteilt und durch Ordnungsnummern gegliedert.

Wie bereits ausgeführt wurde durch das Büro **TAUBERT UND RUHE GMBH** ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das die Rahmenbedingungen benennt, unter denen die

vorgesehene Nutzung unter Einhaltung der einschlägigen schalltechnischen Grenzwerte etabliert werden kann.

Die maßgebenden Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung dargestellt.

Weitergehend werden im Textteil unter Ziff. 3 Regelungen festgesetzt, die auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens die Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen garantieren.

Im **TEXT - TEIL B** des Bebauungsplanes wird unter **Pkt. 1 - Art und Maß der baulichen Nutzung** die Zulässigkeit zukünftiger Nutzungen geregelt.

Unter **Pkt. 1.1** wird festgesetzt, dass innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes - SO - Hotel ein Hotelbetrieb mit solchen Nebennutzungen zulässig ist, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan benennt die Maßnahme wie folgt:

„Das geplante Gebäude soll als Hotel genutzt werden. Es sind 71 Doppelzimmer (teilweise mit Verbindungstüren) geplant. Weiterhin wird es ein Frühstücks- bzw. Bistro-Restaurantbereich geben. Alle zu einem Hotelbetrieb dazugehörigen Räume/ Flächen befinden sich innerhalb und außerhalb des Gebäudes.

Der zukünftige Hotelkomplex wird aus einem Bestandsgebäude, einem neuen Verbindungsbau sowie einem rechteckigen zweigeschossigen Neubau mit Staffelgeschoss bestehen.“

Unter **Pkt. 1.2** wird weitergehend festgesetzt, dass auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer maximalen Versiegelung von 4.000 m² allgemein zulässig ist.

Unter **Pkt. 2 - Höhe baulicher Anlagen** werden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen wird eng auf die projektierten Gebäudeteile begrenzt; hierzu werden die überbaubaren Grundstücksflächen zoniert. Für die überbaubare Grundstücksfläche mit der **Ordnungsnummer 1** wird die **max. zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen mit 22,00 m ÜNN** und für die überbaubare Grundstücksfläche mit der **Ordnungsnummer 2 mit 22,75 m ÜNN** festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen wird eine im Detail mit der Standortgemeinde abgestimmte umfeldverträgliche Höhenentwicklung der geplanten Gebäudeteile sichergestellt.

Unter **Pkt. 3 - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** werden Festsetzungen getroffen, die zur Einhaltung der schallschutztechnischen Mindestanforderungen erforderlich sind. Insbesondere die Qualität der technischen Ausführung der Gebäudeteile wird hier im Detail fixiert.

Die Grenzen der maßgebenden Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung als Darstellung ohne Normcharakter dargestellt.

Bestandteil der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 der Stadt Husum ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20. Juni 2018 sowie der Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Husum.

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt durch die „Ostenfelder Straße“ (L 37); in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden wird im Verlauf der L 37 ein Linksabbieger hergestellt. Im weiteren Verlauf wird die „Bundesstraße 5“ (B 5) erreicht.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt im direkten Anschluss an die „Ostenfelder Straße“. Die westlich gelegene bereits vorhandene Grundstückszufahrt wird bedarfsgerecht ertüchtigt, um dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen gerecht zu werden.

Durch das oben bereits angeführte Verkehrsgutachten der WASSER- UND VERKEHRSKONTOR GMBH wird die Verkehrsverträglichkeit der Erschließungssituation insgesamt bescheinigt.

5. Ruhender Verkehr

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzurichten.

Die Stellplatzanlage mit insgesamt 70 Plätzen deckt den entsprechenden Bedarf.

Ein aus der Primärnutzung resultierender zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Parkplätzen (Besucherparkplätze) ist darüber hinaus nicht erkennbar.

Der innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 98 der Stadt Husum zu erwartende Bedarf an Parkflächen ist somit abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der nachfolgende Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 der Stadt Husum ermittelt und bewertet die durch die Umsetzung der Planung verursachten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

Die Umsetzung der Festsetzungen für die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sowie aller weiteren Regelungen des Umweltberichtes für die entsprechenden Bauflächen einschließlich der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen außerhalb des

Plangeltungsbereiches obliegt dem Vorhabenträger der Planung als Vertragspartner der Stadt Husum. Alle durch den Umweltbericht benannten Maßnahmen erfolgen zeitnah zur Verwertung der Flächen.

7. Umweltbericht

7.1 Allgemeines

7.1.1 Anlass der Planung

Anlass für den vorliegenden Umweltbericht ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 „Hotel Alte Graupenmühle“ der Stadt Husum für das Gebiet „nördlich der Ostfelder Straße, östlich der B5 und westlich der Verbindungsrampe zwischen B5 und Ostfelder Straße“. Auf dem derzeit wohnbaulich genutzten Grundstück sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Budget Hotel mit maximal 71 Zimmern geschaffen werden. Dabei wird eine sinnvolle Nachnutzung des Grundstückes unter Berücksichtigung des kulturhistorisch bemerkenswerten Baubestandes ermöglicht.

7.1.2 Beschreibung des Planvorhabens

Auf der ca. 1,07 ha großen Fläche des Plangebietes soll die sog. „Alten Graupenmühle“ unter Erhalt des eindruckbildenden Baubestandes umgenutzt werden. Ziel ist eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes unter weitgehender Wahrung des aus Sicht der Stadt Husum kulturhistorischen bemerkenswerten Bestandes. Auf dem Grundstück soll zukünftig ein sog. Budget-Hotel entstehen.

Die Planung sieht eine behutsame Instandsetzung des Reetdachgebäudes durch den Vorhabenträger vor, welches durch Umnutzung in den zukünftigen Hotelbetrieb integriert werden soll. Im Bestandsgebäude soll zukünftig die Rezeption mit Lobby, ein Restaurant einschließlich der zuzuordnenden Nebenräume sowie Personal-, Verwaltungs- und Lagerräume entstehen. Ein Gebäudeneubau mit maximal 71 Hotelzimmern wird nördlich davon platziert. Die Haupteinfahrt des Grundstückes erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt, die aus verkehrstechnischen Gründen erweitert werden muss. Die erforderlichen Gästestellplätze werden zentral im südöstlichen Teil des Plangebietes geschaffen. Weitere Stellplätze für die Angestellten werden an der Westseite des Bestandsgebäudes angelegt.

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden insgesamt als **Sonstiges Sondergebiet - SO** – mit der Zweckbestimmung **Hotel** festgesetzt. Als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird auf das konkrete Bauvorhaben abgestimmt eine **GR von 1.400 m²** festgesetzt. Der Gebäudeneubau wird zweigeschossig + Staffelgeschoss als Flachdachbau ausgeführt, wodurch eine optische Dominanz gegenüber dem bildprägenden Bestandsgebäude vermieden wird. Die das Plangebiet umfassenden Gehölzstrukturen werden als **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** umgrenzt. Weiterhin wird der vorhandene Baumbestand, soweit es die baulichen Umnutzungsmaßnahmen auf dem Grundstück zulassen, durch die Festsetzung **Erhaltung von Bäumen** gesichert; durch diese Festsetzungen wird der Charakter des Grundstückes auf Dauer erhalten.

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Siedlungskörpers der Stadt Husum. Der Standort zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage in unmittelbarer Nähe zur

Bundesstraße 5 an der Ostenfelder Straße aus. Für das Planvorhaben an diesem Standort bestehen aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken hinsichtlich der Verkehrsverträglichkeit.

7.2 Übergeordnete Fachplanungen

7.2.1 Fachgesetze

Im Verfahren der Bauleitplanung sind verschiedene fachgesetzliche Vorschriften zum Umweltschutz zu beachten. Nachfolgend werden die Fachgesetze mit den wichtigsten Umweltzielen vorgestellt.

Baugesetzbuch (BauGB)

Im Rahmen der Umweltprüfung werden nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, die sich aus der Realisierung von Bauleitplänen ergeben können. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen und ist gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB anzufertigen. Die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Durchführung der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Aus der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 ergibt sich das Ziel, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Gemeinde zu nutzen. Dabei ist die Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß zu begrenzen. Der Umgang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 18 BNatSchG ist im Baurecht in § 1a Abs. 3 BauGB geregelt, wonach Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)

Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) legt in § 1 Abs. 1 BNatSchG den allgemeinen Grundsatz fest, dass die Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für den Menschen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen ist.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindungen stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Sofern diese Eingriffe nicht zu vermeiden sind, sind landespflegerische Maßnahmen in Form von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). In § 18 Abs. 1 BNatSchG ist das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zur Bauleitplanung definiert. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft

zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz soll ein länderübergreifendes Biotopverbundsystem auf mindestens 10% der Landesfläche entwickelt werden, das zum Schutz und Erhalt der biologischen Vielfalt Biotope miteinander vernetzt (§§ 20 und 21 BNatSchG).

Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Es sind Schutzgebietsregelungen im Bundesnaturschutzgesetz verankert, die bestimmte Teile von Natur und Landschaft unter Schutz stellen können. Schutzgebiete dienen dem Erhalt von Arten und Lebensräumen und können aufgrund unterschiedlicher Schutzzwecke verschiedene Schutzziele verwirklichen. Der Schutz kann flächen- oder objektbezogen sein. Daraus ergeben sich unterschiedliche Nutzungseinschränkungen. Zu den Schutzgebietskategorien zählen Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Biotope (§§ 23 – 30 BNatSchG). Gebiete des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ tragen zum Erhalt der biologischen Vielfalt auf dem Gebiet der Europäischen Union bei (§§ 31 – 36 BNatSchG). Dazu soll ein günstiger Erhaltungszustand der Arten und Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse wiederhergestellt oder bewahrt werden. Bestandteile des Netzes „Natura 2000“ sind Gebiete nach der europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und Gebiete nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie.

Besonderer Artenschutz

Artenschutzrechtliche Vorschriften, die es zu berücksichtigen gilt, sind in den §§ 44 und 45 BNatSchG definiert und umfassen besonders geschützte und streng geschützte Arten. Zu berücksichtigen sind Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten sowie besonders oder streng geschützte Arten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung. Es gelten das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Verbot der erheblichen Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), das Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) sowie das Verbot der Beschädigung oder Entnahme wild lebender Pflanzen (§ 44 Abs. 1 Nr. 4).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Das „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten“ (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) ist die bundeseinheitliche rechtliche Grundlage zur nachhaltigen Sicherungen und Wiederherstellung der Bodenfunktionen (§ 1 BBodSchG). Der Boden ist vor schädlichen Veränderungen zu schützen, bei Altlasten und damit verbundener Gewässerverunreinigung zu sanieren und gegen künftige Beeinträchtigungen ist Vorsorge zu treffen. Innerhalb der Bodenfunktionen wird nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zwischen natürlichen Funktionen, Funktionen als Archiv- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen unterschieden.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)

Gemäß § 1 WHG ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. In der Bauleitplanung ist das WHG beispielsweise

für die Auswirkungen durch Flächenversiegelung oder den Umgang mit abfließendem Niederschlagswasser relevant. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)

Nach § 1 BImSchG hat das Bundes-Immissionsschutzgesetz den Zweck die Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Zum Bundes-Immissionsschutzgesetz wurden zahlreiche Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften erlassen.

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG)

Das Ziel des KrWG ist es, die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen. Die Vorschriften des Gesetzes umfassen die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen sowie sonstige Maßnahmen, welche die Abfallbewirtschaftung betreffen. Nach der fünfstufigen Abfallhierarchie gem. § 6 KrWG gilt folgende Rangfolge unter den Abfallbewirtschaftungsmaßnahmen:

1. Vermeidung,
2. Vorbereitung zur Wiederverwendung,
3. Recycling,
4. sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung,
5. Beseitigung.

Ergänzt und konkretisiert wird das KrWG auf Bundesländerebene durch das Abfallwirtschaftsgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LAbfWG).

7.2.2 Fachplanungen

Die Fachpläne der Landes- und Regionalplanung zielen auf eine nachhaltige Raum- und Landesentwicklung ab, bei denen unterschiedliche Raumnutzungen aufeinander abgestimmt sind. Leitvorstellungen für ökonomische, ökologische und soziale Aspekte werden auf unterschiedlichen Planungsebenen definiert. Die Grundsätze und Ziele der Fachpläne sind auf landesweiter Planungsebene (Landesentwicklungsplan und Landschaftsprogramm) relativ allgemein gehalten, weshalb im Folgenden nur auf die Konkretisierungen in den Fachplänen auf regionaler und kommunaler Planungsebene eingegangen wird. Die Stadt hat bei der Bauleitplanung die landesspezifischen übergeordneten Zielvorstellungen der höheren Planungsebene gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.

Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum V – Schleswig-Holstein Nord- weist die Stadt Husum als Mittelzentrum aus. Das Plangebiet liegt im „Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen“ sowie im „baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes“. Bezogen auf die regionale Freiraumstruktur stellt sich das Plangebiet als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“ dar. Darüber hinaus befindet sich laut Regionalplan die Fläche des Plangeltungsbereiches innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes. Das Plangebiet ist als höhenfreie Anschlussstelle dargestellt. Die an das Plangebiet angrenzende Bundesstraße und dessen Anschlussstelle sind als überregionale Straßenverbindung gekennzeichnet. Nordöstlich ist ein „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ verzeichnet, durch welches die Husumer Mühlenau fließt.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan enthält die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes unter Beachtung der Ziele der Raumordnung. Die Schutzgüter Boden und Gestein, Gewässer, Klima und Luft, Arten und Biotope sowie Landschaft und Erholung werden in Beziehung gesetzt und unter Berücksichtigung von konkurrierenden Flächenansprüchen, die sich aus unterschiedlichen Nutzungsansprüchen ergeben, betrachtet. Darauf basierend werden naturschutzfachliche Hinweise und Empfehlungen formuliert.

Das Plangebiet liegt in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet gemäß Gesamtplan Grundwasserschutz. Die nördlich verlaufende Husumer Mühlenau ist als „Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems“ ausgewiesen. Großräumiger betrachtet befindet sich südlich ebenfalls ein „Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems“, welches als Schwerpunktbereich dargestellt ist (Karte 1 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum V, 2002).

Östlich des Plangebietes befindet sich der Waldabschnitt „Mauseberge“, der als Erholungs- wald gemäß § 26 Landeswaldgesetz sowie als „struktureicher Kulturlandschaftsausschnitt“ dargestellt ist. Weitere Bereiche, die als „struktureiche Kulturlandschaftsausschnitte“ eingeordnet wurden, befinden sich westlich und südlich des Plangeltungsbereiches. „Gebiete mit besonderer Erholungseignung“ sind im Süden des Plangebietes dargestellt (Karte 2 des Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum V, 2002).

Flächennutzungsplan

Der wirksame FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) der Stadt Husum mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Grünfläche dar; zusätzlich ist der Bereich als anbaufreie Fläche an Verkehrsstraßen deklariert.

Im Zuge der 42. Änderung des FNP werden die betreffenden Flächen als Sonstiges Sondergebiet - SO - mit der Zweckbestimmung Hotel dargestellt.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans sind somit aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

Landschaftsplan

Das Stadtgebiet Husums ist in verschiedene Landschaftseinheiten eingeteilt. Laut Landschaftsplan wird das Plangebiet dem „bebauten Stadtgebiet“ zugeordnet (Abb. 2, Landschaftsplan der Stadt Husum, 2003), welches direkt im Norden an das „Tal der Husumer Mühlenau“ grenzt. Laut Karte 7: „Landschaftsentwicklung und Maßnahmen“ ist das Plangebiet als

„Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Für den Bereich der südlich angrenzenden Osterhusumer Straße ist als Maßnahme die „Aufwertung von Straßen und Freiräumen durch Erhöhung des Grünvolumens“ formuliert.

Dem Ziel- und Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes für das bebaute Stadtgebiet steht das Planvorhaben nicht entgegen.

7.3 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Der derzeitige Umweltzustand wird zunächst schutzgutspezifisch unter Einbeziehung von aktuell vorhandenen Vorbelastungen und der Empfindlichkeit dargestellt. Anschließend wird die schutzgutbezogene Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens prognostiziert und bewertet. Schutzgutbezogen werden benachbarte Nutzungen mitberücksichtigt. Sofern durch das Planvorhaben erhebliche unvermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter zu erwarten sind, werden aus der Bestandsaufnahme und Bewertung Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Ausgleich und Ersatz abgeleitet.

Zur Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter erfolgten am 20.03.2018 und 18.04.2018 Begehungen des Plangebietes. Für das Schutzgut Fauna basierte die Abschätzung der jeweiligen potentiellen Vorkommen planungsrelevanter Arten auf der Ermittlung der vorhandenen Landschaftsstruktur und der daraus resultierenden Lebensraumeignung. Im gesonderten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden gem. §§ 44 und 45 BNatSchG geprüft, ob durch die vorliegende Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 der Stadt Husum artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten sind. Verfügbare Literaturdaten und Standardwerke, die Informationen zur Verbreitung und Habitatsansprüchen enthalten, wurden zur Auswertung herangezogen. Zusätzlich wurde ein Auszug aus dem Artkataster des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) überprüft. Im digitalen Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume wurden für die Schutzgüter relevante Daten zur Bestandsaufnahme entnommen. Bereits vorhandene Datengrundlagen aus Fachplänen wurden ebenfalls ausgewertet.

Die voraussichtlich vom Vorhaben betroffenen Bäume ($\varnothing > 30$ cm) wurden basierend auf dem Lage- und Höhenplan mit eingemessenem Baumbestand vom VERMESSUNGSBÜRO JÜRS GBR aufgenommen.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation wurde durch das Büro TAUBERT UND RUHE GMBH eine entsprechende Untersuchung des Bereiches vorgenommen.

Zur Bewertung der Anbindungsmöglichkeiten des Grundstückes an die öffentlichen Verkehrsflächen wurde ein Verkehrsgutachten durch das WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR GMBH erstellt.

7.3.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind insbesondere Aspekte der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens zu berücksichtigen. Von Relevanz sind gesunde Wohn- und

Wohnumfeldfunktionen sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen. Dies beinhaltet auch gesunde Arbeitsverhältnisse. Nutzungsänderungen können zu visuellen und akustischen Störungen führen.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Fläche des Plangebietes erfüllt aktuell eine Wohnfunktion. Die im Plangebiet befindlichen naturnahen Strukturen sind von erholungsrelevanter Bedeutung. Der Plangeltungsbereich wird westlich, nördlich und östlich von mit Gehölzen bestandenen Böschungen umrahmt, an die die B5 sowie deren Zu- und Auffahrten grenzen. Im Norden wird das Plangebiet durch Brachflächen südlich des Einmündungsbereiches der „Ostenfelder Straße“ in die B5 begrenzt. Die umgebenden mit Gehölzen bestandenen Böschungskanten haben eine abschirmende Wirkung gegenüber den angrenzenden Verkehrswegen. Südlich grenzt die Ostenfelder Straße und anschließende wohnbaulich geprägte Siedlungsbereich an den Plangeltungsbereich an.

Vorbelastung und Empfindlichkeit

Die Vorbelastung für den Menschen ergibt sich aus den vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung. Das Plangebiet und der unmittelbare Umgebungsbereich sind aufgrund der umgebenden stark frequentierten Verkehrswege bereits durch Lärm- und Geruchsemissionen vorbelastet. Die angrenzenden Straßen „Ostenfelder Straße“ und die Bundesstraße 5 stellen eine maßgebliche Emissionsquelle für das Plangebiet dar, wobei umgebende Verkehrswege größtenteils durch schützende Gehölzstrukturen abgegrenzt sind.

Um die schalltechnische Situation beurteilen zu können, wurde im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 der Stadt Husum zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels der Bereich durch das Büro Taubert und Ruhe GmbH untersucht, das passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschmissionen vorsieht. Bezogen auf die Wohnfunktion sowie die Erholungs- und Freizeitfunktion der angrenzenden Wohnbebauung wird für das Schutzgut Mensch von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung der Fläche durch das Planvorhaben ausgegangen.

7.3.2 Schutzgut Boden und Fläche

Böden stellen die Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen dar. Böden sind Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs durch ihre Filter-, Speicher- und Pufferfunktionen. Sie haben daher einen entscheidenden Einfluss auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Böden können auch als Archive der Natur- und Kulturgeschichte von Bedeutung sein. Sie erfüllen somit existentielle Funktionen, die es zu schützen und zu sichern gilt. Zu den wichtigsten Wirkfaktoren zählt die Bodenversiegelung, die den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen bedeutet.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Bredstedt-Husumer Geest“, was großräumiger betrachtet zur „Schleswig-Holsteinischen Geest“ zählt.

Da großmaßstäbige Bodenübersichtskarten (1:25.000 und größer) für den Planungsraum nicht vorliegen, wurde die Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein im Maßstab

1:250.000, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, herangezogen (Flintbek, 2016). Der Westteil des Plangebietes ist als Boden mit Aufschüttungsflächen dargestellt (häufig Regosole und Pararendzinen). Das Plangebiet stellt die westliche Grenze der künstlich veränderten Flächen dar. Für den Ostteil ist als Leitbodentyp Braunerde dargestellt.

Regosole und Pararendzinen sind gering entwickelte Böden. Regosole treten typischerweise im Bereich von anthropogenen Aufschüttungen aus carbonatarmen Substraten auf, wohingegen Pararendzinen aus carbonathaltigem Lockergestein hervorgehen. Beide Bodentypen sind häufig in urban geprägten Gebieten anzutreffen, die stark anthropogen überformt sind (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, 2012).

Die ökologischen Eigenschaften des Bodens wird durch das Aufschüttungsmaterial bestimmt. Der Bodentyp Braunerde stellt einen häufigen und weit verbreiteten Bodentyp dar, der im Plangebiet aus saaleiszeitlichen Sanden hervorgegangen ist (Geologische Übersichtskarte von Schleswig-Holstein 1:250.000, Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Flintbek, 2012). Detaillierte Aussagen zu den Bodeneigenschaften der anzutreffenden Bodentypen sind aufgrund der Maßstäblichkeit des vorhandenen Kartenmaterials schwer anzugeben.

Die Wahrscheinlichkeit, dass schädliche Bodenveränderungen und Gefahren von Altlasten ausgehen, wird im Plangebiet als gering eingeschätzt (Landwirtschafts- und Umweltatlas SH, März 2018).

Seltene Bodentypen, die als besonders schützenswert und wertvoll gelten, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Vorbelastung und Empfindlichkeit

Mit den anthropogenen Aufschüttungen und der bereits vorhandenen baulichen Versiegelung wurde in den Bodenbildungsprozess eingegriffen und die Funktionsfähigkeit natürlicher Bodeneigenschaften stark verändert.

Aufgrund dieser anthropogenen Überprägung, den damit verbundenen Vorbelastungen und der weiten Verbreitung, vor allem der Braunerde, wird dem Schutzgut Boden im Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

7.3.3 Schutzgut Wasser

Wasser als Bestandteil des Naturhaushalts ist lebensnotwendig für Menschen, Tiere und Pflanzen und erfüllt eine Vielzahl von Funktionen. Das Schutzgut Wasser umfasst das Grundwasser und Oberflächengewässer. Grundwasser als ein Teil des Wasserkreislaufes ist besonders wichtig für die Trink- und Brauchwasserversorgung und stellt eine unersetzbare Ressource dar. Der flächendeckende Grundwasserschutz schützt die gesamten Grundwasservorkommen.

Bedeutende Prozesse des Wasserkreislaufs sind Niederschlag, Interzeption, Infiltration, Abfluss, Verdunstung und Grundwasserneubildung. Die Bebauung und Bodenversiegelung von Flächen wirken sich auf die Prozesse des Wasserkreislaufes aus.

Grundwasser

Die folgenden Informationen zur Bestandsaufnahme und Bewertung des Grundwassers sind dem digitalen Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume entnommen.

Das räumlich abgrenzbare Grundwasservorkommen im Porenraum der Grundwasserleiter wird als Grundwasserkörper bezeichnet. Der Grundwasserkörper im oberen Hauptgrundwasserleiter des Plangebietes ist die „Arlau/Bongsieler Kanal-Geest (Ei11)“. Die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit der Grundwasserkörper gegenüber anthropogenen Verschmutzungen ergibt sich aus der Mächtigkeit und der Zusammensetzung der vorhandenen Deckschichten. Die Schutzwirkung der vorhandenen Deckschichten im Plangebiet wird als „mittel“ eingestuft, da die bindigen Deckschichten Mächtigkeiten von vorwiegend 5 - 10 m aufweisen. Eine Gefährdung hinsichtlich sonstiger anthropogener Einwirkungen besteht nicht.

Schutzwürdige nutzbare Grundwasservorräte sind in Nähe zum Plangebiet vorhanden. Anders als in Karte 1 des Landschaftsrahmenplanes des Planungsraumes V (2002) dargestellt, befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes, sondern in Nähe zum festgesetzten Wasserschutzgebiet „Husum/Mildstedt“ (Anlage 1 WSG-VO Husum/Mildstedt), welches im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung und zum Schutz des Grundwasser im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Husum festgesetzt wurde. Wasserschutzgebiete werden in verschiedene Schutzzonen gegliedert, für die graduell abgestufte Nutzungseinschränkungen oder Verbote gelten, die in der jeweiligen Schutzgebietsverordnung festgelegt wurden. Das Plangebiet befindet sich ca. in 550 m Entfernung zur Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes.

Für eine nachhaltige Nutzung der Grundwasserressourcen sind Kenntnisse über die Grundwasserneubildung wichtig, die als Maß für die natürliche Regenerationsfähigkeit gilt. Der Prozess der Grundwasserneubildung wird definiert als Zugang von infiltriertem Wasser zum Grundwasser. Eine bedeutende Einflussgröße ist die Menge der Niederschläge, die weder oberirdisch abfließen noch verdunsten, sondern im Boden versickern und dem Grundwasser zugeführt werden. Die Menge des infiltrierten Niederschlages hängt von den Bodeneigenschaften ab. Die Sickerwasserrate ist die Wassermenge, die dem Grundwasser zugeführt wird und die Obergrenze der Grundwasserneubildung darstellt. Laut der Karte der „Verteilung der Sickerwasserraten für ganz Schleswig-Holstein auf Basis des RINGER & WESSOLEK-Verfahrens“ beträgt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet > 150 - 250 mm/a (Direktabfluss berücksichtigt). In Schleswig-Holstein liegen die Grundwasserneubildungsraten zwischen < 50 mm/a - > 250 mm/a. Das Plangebiet hat demnach mittlere bis hohe Grundwasserneubildungsraten.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet (Landwirtschafts- und Umweltatlas, 2017).

Oberflächenwasser

Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich keine Oberflächengewässer.

7.3.4 Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

Der Schutz von Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Lebensräume als Teil der biologischen Vielfalt ist zentrale Aufgabe des Naturschutzes. Die biologische Vielfalt umfasst die Ebene der Ökosysteme, der Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Wichtige

Funktionen von Ökosystemen basieren auf der biologischen Vielfalt und deren Wechselwirkungen mit der unbelebten Natur und sind somit Grundlage der menschlichen Existenz. Einflussfaktoren, die den Rückgang der Biodiversität bewirken, sind unter anderem der Lebensraumverlust, Zerschneidung und Fragmentierung von Lebensräumen, intensive Landwirtschaft sowie Schad- und Nährstoffeinträge.

Die Ziele zum Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt sind durch den Gebiets-, Biotop- und Artenschutz umgesetzt. Bei der Realisierung von Bauleitplänen müssen die sich daraus ergebenden Verbote beachtet werden.

Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft (§§ 20 - 36 BNatSchG)

Im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete, gesetzlich geschützten Biotope oder Gebiete des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“.

Nördlich der Plangebietsgrenze befindet sich in ca. 300 m Entfernung Gebiete im Bereich der Husumer Mühlenau, die zum Aufbau eines Biotopverbundsystems besonders geeignet sind.

Flora

Bestandsaufnahme und Bewertung

Insgesamt ist das Plangebiet vom Gebäudebestand (Reetdachgebäude und Garage/Schuppen) und den Grünflächen unterschiedlicher Wertigkeiten aufgrund des Laubholzbestandes geprägt. Die Grünflächen stellen sich insgesamt als strukturreicher Garten mit intensiv gepflegten Rasenflächen bis hin zu Bereichen mit hohem Laubholzanteil dar.

Das Plangebiet wird westlich, nördlich und östlich von mit Gehölzen bestandenen Böschungen umrahmt, an die die B5 sowie deren Zu- und Auffahrten grenzen. Südlich grenzt die Ostenfelder Straße an den Plangeltungsbereich an.

Das Plangebiet ist, vor allem im westlichen Bereich, von Laubholzbeständen unterschiedlicher Ausprägung, geprägt. Entlang der Ostenfelder Straße befindet sich eine heckenartige Bepflanzung mit Dominanzbeständen von Schlehe, Weißdorn und Kartoffelrose. Südlich der vorhandenen Steinmauer befinden sich vereinzelt Obstbäume, Holunder, Schlehe, ausladendes Brombeergestrüpp sowie Flatterulmen (alle Exemplare BHD < 30 cm). Die Grundstückszufahrt wird von mehrstämmigen Linden begleitet. Daran anschließend haben sich entlang der Böschungskante Hartriegel und junge Pappeln ausgebreitet. In nördlicher Richtung, entlang der geschotterten Stellplatzfläche, sind Schlehe und Brombeere dominant. Richtung Norden wird das Plangebiet von Brombeergestrüpp abgegrenzt. Im Nordosten sind Weiden dominierend. Nördlich sowie östlich der Bebauung stellen sich die Grünflächen als intensiv gepflegte Rasenflächen dar. Im Nordosten befinden sich mehrere Laubgehölze, die einen BHD > 30 cm aufweisen. Der Bestand setzt sich hauptsächlich aus Eschen, Ahornen, Linden, Ulmen und Vogelkirschen zusammen. Der eingemessene Baumbestand ist Abbildung 1 und Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1: Eingemessener Baumbestand des Plangebietes ($\varnothing > 30$ cm). Datengrundlage Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Jürs GbR.

Nr.	Baum	Nr.	Baum
1	Linde (\varnothing 30 cm)	17	Laubbaum (\varnothing 40 cm)
2	Linde (\varnothing 30 cm)	18	Laubbaum (\varnothing 30 cm)

3	Linde (Ø 30 cm)	19	Laubbaum (Ø 30 cm)
4	Linde (Ø 40 cm)	20	Esche (Ø 30 cm)
5	Ulme (Ø 60 cm)	21	Esche (Ø 70 cm)
6	Ahorn (Ø 40 cm)	22	Ulme (Ø 60 cm)
7	Ahorn (Ø 40 cm)	23	Esche (Ø 30 cm)
8	Ahorn (Ø 40 cm)	24	Esche (Ø 70 cm)
9	Linde (Ø mehrere Stämme < 30 cm)	25	Laubbaum (Ø 30 cm)
10	nicht vorhanden	26	Esche (Ø 70 cm)
11	Linde (Ø mehrere Stämme < 30 cm)	27	Esche (Ø 60 cm)
12	Linde (Ø 40 cm)	28	Linde (Ø 30 cm)
13	Linde (Ø 40 cm)	29	Linde (Ø 35 cm)
14	Obstbaum (Ø 40 cm)	30	Linde (Ø 30 cm)
15	Ulme (Ø 30 cm)	31	Fichte (nicht mehr vorhanden)
16	Ahorn (Ø 40 cm)		

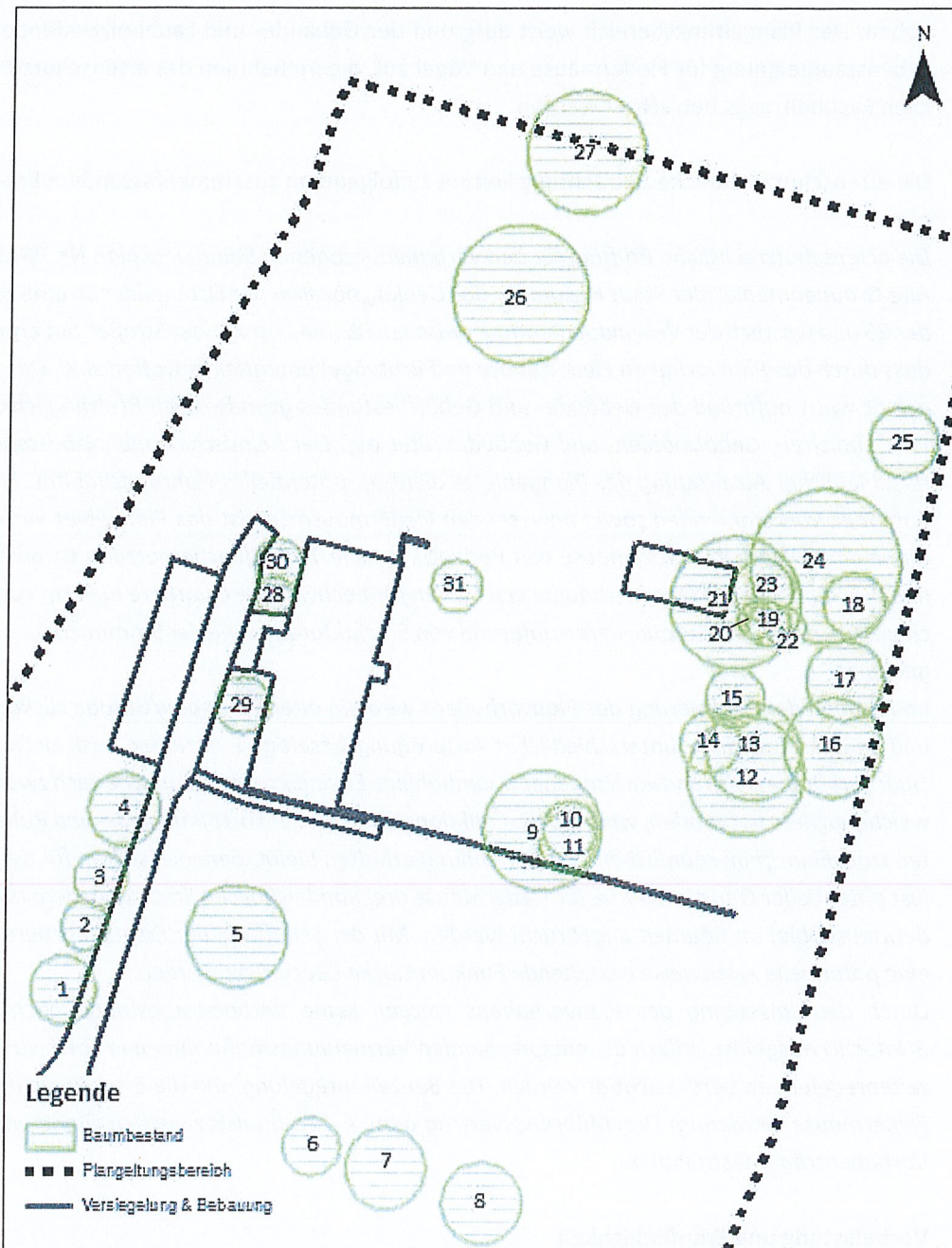


Abbildung 1: Baumbestand im Plangebiet. Grundlage: Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Jürs GbR mit Baumbestand im Plangebiet ($\varnothing > 30$ cm), Maßstab 1: 700.

Fauna

Bestandsaufnahme und Bewertung

Als Siedlungsbiotop mit bestehenden Störfaktoren wie die umgrenzenden stark befahrenen Verkehrswege sowie Wohnbebauung ist die Fläche von allgemeiner faunistischer Bedeutung. Im Plangebiet und im unmittelbaren Umgebungsbereich werden anpassungsfähige und wenig störempfindliche Arten erwartet, die ihr Schwerpunktorkommen in Siedlungsbiotopen

haben. Der Plangeltungsbereich weist aufgrund der Gebäude- und Laubholzbestände eine Lebensraumeignung für Fledermäuse und Vögel auf, die im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages betrachtet werden.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zu folgendem zusammenfassendem Ergebnis:

Die artenschutzrechtliche Prüfung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 „Hotel Alte Graupenmühle“ der Stadt Husum für das Gebiet „nördlich der Ostfelder Straße, östlich der B5 und westlich der Verbindungsrampe zwischen B5 und Ostfelder Straße“ hat ergeben, dass durch das Planvorhaben Fledermäuse und Brutvögel potentiell betroffen sind. Das Plangebiet weist aufgrund des Gebäude- und Gehölzbestandes grundsätzlich Brutmöglichkeiten für Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gebäudebrüter auf. Der heimische Laubholzbestand unterschiedlicher Ausprägung des Plangebietes dient als potentielles Nahrungshabitat. Für die potentiell vorkommenden sowie anwesenden Fledermausarten ist das Plangebiet vor allem für siedlungstypische Fledermäuse von Bedeutung. Eine Tagesquartiernutzung ist anzunehmen. Die potentiellen Quartierbäume erscheinen für hochwertige Quartiere in Form von Wochenstuben oder Winterquartieren aufgrund von Störfaktoren sowie der Stammstärke als ungeeignet.

Im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens wird ein alter Schuppen/Garage rückgebaut und Laubholzbestände unterschiedlicher Ausprägung beseitigt – darunter auch potentielle Quartierbäume aufgrund vorhandener Baumhöhlen. Es sind im Umgebungsbereich zwar Ausweichquartiere vorhanden, weshalb die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten trotz Eingriff im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, dennoch sollten für den Verlust potentieller Quartierbäume für Fledermäuse drei handelsübliche Ersatzquartiere (als Fledermaushöhle) an Bäumen angebracht werden. Mit der Schaffung der Ersatzquartiere kann eine potentielle zweitweise bestehende Funktionslücke überbrückt werden.

Durch die Umsetzung des Planvorhabens werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst, sofern die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen in Form von Bauzeitenregelungen berücksichtigt werden. Die Bauzeitenregelung und die Ersatzquartiere für Fledermäuse werden im Durchführungsvertrag gem. § 12a BauGB zwischen Gemeinde und Vorhabenträger festgehalten.

Vorbelastung und Empfindlichkeit

Das Plangebiet ist trotz des hohen Anteils an Laubgehölzen als anthropogen überprägt einzustufen. Die vorhandenen Lebensräume für Pflanzen- und Tierarten im Plangebiet sind durch die Nutzung des Plangebietes und dem Umgebungsbereich als beeinträchtigt einzustufen. Vorbelastungen ergeben sich aus umgebenden Verkehrswegen, der Hochspannungsfreileitung und vorhandenen Wohnbebauung, von denen Störwirkungen ausgehen. Diese umfassen Scheuchwirkungen, Schadstoffbelastungen sowie Lärm- und Lichtemissionen. Darüber hinaus ist aufgrund der vorhandenen Strukturen von einer Zerschneidungswirkung auszugehen. Für das Schutzgut Flora und Fauna ist grundsätzlich von einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Lebensraumes auszugehen.

7.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Für das Schutzgut Klima und Luft sind die Reinhaltung der Luft sowie der Schutz des Klimas angestrebte Ziele. Der Ausstoß von Schadstoffen, die Errichtung von Austauschbarrieren oder die Beseitigung von Flächen als Ausgleichsfunktion für Wärmeausgleich und Kaltlufttransport können sich negativ auf die Schutzgüter Luft und Klima auswirken. Emissionen aus Industrie, Gewerbe, Kraftfahrzeugverkehr oder der Landwirtschaft zählen zu den Hauptursachen von Luftverunreinigungen. Die Art der Bebauung und die Ausprägung der Vegetation und die Art der Bebauung sowie Nutzung der Fläche kann Klima und Luft kleinräumig beeinflussen.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Klima im Planungsraum V ist ein von Nord- und Ostsee geprägtes ozeanisches, gemäßigtes, feuchttemperiertes Klima. Atlantische Luftmassen, die mit Westdrift aus den gemäßigten Breiten herangeführt werden, bestimmen dabei das Wettergeschehen (Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V, 2002).

Die Monatsmitteltemperaturen liegen zwischen 0,1 °C im Januar und 15,6 °C im Juli. Die Jahresniederschlagsmenge beträgt etwa 800 mm und nimmt von der Marsch zur Geest hin zu, wobei die Niederschläge relativ gleichmäßig über das Jahr verteilt sind. Die vorherrschenden Westwinde schwächen sich landeinwärts ab. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt im Jahresmittel 4 – 5 m/s (Landschaftsplan der Stadt Husum, 2003).

Die Fläche des Plangebiets besitzt keine großräumige klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion. Die nördlich angrenzenden Freiland-Bereiche tragen zur Kaltluftentstehung und Frischluftproduktion der Siedlungsbereiche bei.

Auf Ebene des Lokalklimas ist die vorhandene Vegetation im Plangebiet von Bedeutung, da sie der Lüfterneuerung bzw. -reinhaltung dient.

7.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen. Das Schutzgut Landschaftsbild ist eng verbunden mit Aspekten der Erholung und Gesundheit. Der ökologische Zustand beeinflusst das Erscheinungsbild der Landschaft und spielt daher eine Rolle bei der Bewertung. Das Landschaftsbild als Erscheinungsform des Landschaftsraumes wird vom Betrachter immer individuell wahrgenommen, wobei optische Eindrücke im Vordergrund stehen. Das Landschaftsbild umfasst neben natürlichen auch anthropogene Elemente. Somit ist die historische Kulturlandschaft auch Bestandteil des Landschaftsbildes und kann demzufolge auch baulich geprägt sein. Der Grad der Beeinträchtigung ergibt sich neben der Art und Größe des Bauvorhabens auch aus der Wertigkeit der betroffenen Landschaft.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit wohnbaulich genutzt. Der landschaftsästhetische Eigenwert der Fläche ist aufgrund der vorhandenen naturnahen Gehölzstrukturen höherwertig einzustufen, wird allerdings von den stark befahrenen angrenzenden Verkehrswegen beeinträchtigt. Die Gehölzstrukturen grenzen die Fläche in nahezu alle Himmelsrichtungen hin

ab. Als landschaftsbildprägend ist die sog. „Alte Graupenmühle“ sowie der vorhandene Laubholzbestand einzustufen. Die Strukturvielfalt des Plangebietes ist aufgrund dieser vorhandenen gliedernden Landschaftselemente als hoch zu bewerten. Trotz der vorhandenen Ausprägung naturnaher Strukturen, stellt die Fläche des Plangebietes keinen besonderen Erlebnis- oder Erholungsraum dar, da die Fläche nicht öffentlich zugänglich ist.

Vorbelastung und Empfindlichkeit

Die vorhandene Nutzung sowie die angrenzende Infrastruktur haben das Landschaftsbild zum Teil bereits stark verändert, weshalb die Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung des Plangebietes als gering eingestuft wird, vor allem vor dem Hintergrund, dass der randlich das Plangebiet einrahmende Gehölzbestand sowie die „Alte Graupenmühle“ erhalten bleiben.

7.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind als Teil des kulturellen Erbes zu bewahren. Zu den Kulturgütern zählen Baudenkmale und schutzwürdige Bauwerke, archäologische Fundstellen und Verdachtsflächen, Bodendenkmale, Böden mit Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, historische Landnutzungsformen und Stadt- und Ortsbilder. Kulturdenkmäler tragen zum individuellen Landschaftsbild bei. Zu den Sachgütern, die eine materielle Bedeutung für den Menschen besitzen, zählen Gebäude, Infrastruktureinrichtungen, natürliche Ressourcen und bestimmte Landnutzungsformen.

Im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung sind keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden, die vom Planvorhaben betroffen sein könnten.

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

7.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Der Naturhaushalt stellt ein komplexes Wirkungsgefüge mit vielfältigen Abhängigkeiten und Wechselwirkungen dar. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern müssen daher berücksichtigt werden. Schutzgutübergreifende Aspekte wurden bei der Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter bereits miteinbezogen. Das Planvorhaben führt zu keinen weiteren erkennbaren Wechselwirkungen, die eine Verstärkung erheblicher negativer nachhaltiger Auswirkungen vermuten lässt.

7.3.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung verbleiben die Flächenversiegelungen voraussichtlich im derzeitigen Umfang. Eine dauerhafte Sicherung der randlichen Grünstrukturen findet nicht statt. Der Fortbestand der Altimmobile ist als nicht gesichert anzusehen.

7.4 Entwicklungsprognosen bei Durchführung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 der Stadt Husum werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Flächenversiegelung geschaffen. Das Ausmaß der

Auswirkungen ist dabei abhängig vom konkreten Bauvorhaben. Nachfolgend werden nur die Schutzgüter näher betrachtet, auf die Auswirkungen bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase zu vermuten sind. Alle übrigen Schutzgüter werden nicht näher betrachtet, da diese allenfalls indirekt oder nur geringfügig betroffen sind. Je nach Umfang und Art der Beeinträchtigungen wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

7.4.1 Bau und Vorhandensein des Vorhabens

Schutzgut Mensch

Die Planung berücksichtigt für die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Diese erholungsrelevanten Grünstrukturen, die zusätzlich das Plangebiet zu den Verkehrswegen, vor allem optisch, abschirmen, werden im Rahmen der Planung festgesetzt. Möglichen visuellen Beeinträchtigungen werden durch den Erhalt der randlichen Grünstrukturen begegnet.

Im Zusammenhang mit der angestrebten Planung sind für das Schutzgut Mensch vor allem Auswirkungen durch Lärmimmissionen von Bedeutung. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf Kapitel 7.4.3 verwiesen.

Schutzgut Boden und Fläche

In Folge der Realisierung der Bebauung sowie der Verkehrsflächen werden Flächen im Plangebiet versiegelt, die einen weiteren Verlust an Bodenfunktionen bedeuten. Es ist davon auszugehen, dass die Oberflächengestalt durch Abtragungen, Umlagerungen und Aufschüttungen verändert wird. In Folge dessen wird das Bodengefüge zerstört und die Bodeneigenschaften hinsichtlich des Wasserhaushaltes, des Bodenlebens und der Vegetation verändert.

Die Umsetzung des Planvorhabens stellt einen auszugleichenden Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (siehe Kapitel 7.5.2) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Die anthropogenen Aufschüttungen sowie die vorhandene Nutzung des Plangebietes haben die Prozesse der Grundwasserneubildung bereits verändert. Durch zusätzliche Flächenversiegelung im Rahmen des Planvorhabens werden die Grundwasserverhältnisse lokal erneut verändert, da die Grundwasserneubildung infolge der Versiegelung der Flächen im Plangebiet geringfügig verringert wird. Das Eindringen des Niederschlagswassers in den Boden wird verhindert, was zu einem erhöhten Oberflächenabfluss führt. Das Niederschlagswasser wird dem Grundwasserkörper vor Ort nicht mehr zugeführt.

Die Schutzwirkung der grundwasserüberdeckenden Schichten gegen Schadstoffeinträge wird als „mittel“ eingestuft. Durch den Bodenabtrag werden die Filtereigenschaften des Bodens beeinträchtigt, wodurch sich die Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeinträge erhöht. Bau- und betriebsbedingt kann es bei unsachgemäßen Umgang mit Schadstoffen oder bei Unfällen zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potentielle Schadstoffeinträge kommen, die aus kontaminierten Böden über das Sickerwasser erfolgen. Das Risiko von Schadstoffeinträgen kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, ist aber bei sachgemäßem Umgang als gering einzustufen. Von einem erhöhten Stoffeintragsrisiko in das

Grundwasser ist demzufolge nicht auszugehen. Bei fachgerechter Ausführung des Bauvorhabens sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich ca. in 550 m Entfernung zur Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes. Das Planvorhaben wird das festgesetzte Wasserschutzgebiet nicht nachhaltig beeinträchtigen.

Generell sind bei fachgerechter Ausführung der Bauvorhaben keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

Durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme der Planung gehen zum Teil aufgrund zusätzlicher Versiegelung Vegetationsflächen und Lebensraumpotentiale verloren. Es erfolgt ein Eingriff in den Baumbestand, der im Rahmen der Planung nicht vollständig erhalten werden kann. In randliche Bestände wird nicht eingegriffen. Der Erhalt wird über Festsetzungen in der Planzeichnung gesichert. Diese dienen weiterhin als Lebensraum für störungsresistente Arten innerhalb von Siedlungsstrukturen. Der Baumbestand ($\varnothing > 30$ cm), der von der Planung unberührt bleibt, wird als zu erhalten festgesetzt (Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8, Nr. 16, Nr. 17, Nr. 18, Nr. 24, Nr. 25, Nr. 26, Nr. 27).

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (siehe. Kapitel 7.5.1) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten.

Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft (§§ 20 – 36 BNatSchG)

Das Plangebiet befindet sich zu den Flächen des Biotopverbundes in ausreichender Entfernung und wird diese nicht nachhaltig beeinträchtigen.

Schutzgut Klima und Luft

Kleinklimatische Funktionen können grundsätzlich durch die Flächenversiegelung und die Veränderung des Vegetationsbestandes beeinflusst werden. Auf versiegelten Flächen wird die Verdunstung herabgesetzt und die Wärmeaufnahme- und Speicherung verstärkt. Von spürbaren Auswirkungen auf das Klima und die Luft wird jedoch nicht ausgegangen. Randliche Gehölzstrukturen bleiben erhalten, die sich weiterhin positiv auf die Luftreinhaltung sowie kleinklimatische Funktionen auswirken.

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Nutzungsänderung und -intensivierung zwar verändert, der neue Baukörper fügt sich allerdings in das Bild der vorhandenen Bebauungsstruktur ein und grenzt direkt an diese an. Durch die zweigeschossige Ausführung + Staffelgeschoss als Flachdachbau, wird der Gebäudeneubau gegenüber dem bildprägenden Bestandgebäude nicht dominieren. Aufgrund der Festsetzungen randlicher Strukturen wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert. Stark oder spürbar zunehmende Lärm- und Geruchsemissionen, die Aspekte der Erholung und Gesundheit erheblich beeinflussen können, sind durch das

Planvorhaben nicht zu erwarten. Von den in der Planung berücksichtigten Grünstrukturen geht weiterhin eine Immissions- und Sichtschutzfunktion aus. Zudem sind weitere Baumanpflanzungen im Bereich der Stellplatzflächen vorgesehen, die sich ebenfalls positiv auf das Landschaftsbild auswirken werden (vgl. Planzeichnung). Mit einer landschaftsgerechten Begrünung und Gestaltung der Stellplatzflächen werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert. Die vorgesehene Zufahrtssituation wird das Gesamtbild lediglich geringfügig verändern.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (siehe Kapitel 7.5.1) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgutübergreifende Aspekte wurden bei der Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter bereits miteinbezogen. Es sind keine weiteren erkennbaren Wechselwirkungen zu erwarten, die eine Verstärkung erheblicher negativer nachhaltiger Auswirkungen vermuten lässt.

7.4.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Boden und Fläche

Durch die vorliegende Planung werden unversiegelte Flächen überplant. Zusätzlich kann es baubedingt zu Verdichtungen aufgrund der Nutzung der Böden als Bauwege, Lagerplätze und des Einsatzes schwerer Maschinen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen kommen. Schadstoffeinträge beeinträchtigen zunächst die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens und können bau- oder betriebsbedingt verursacht werden. Das Risiko der Bodenkontaminierung durch Schadstoffeinträge ist bei unsachgemäßem Verhalten generell nicht auszuschließen, aber bei der zukünftigen Nutzung des Plangebiets als gering einzuschätzen. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf Kapitel 7.4.1 verwiesen.

Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

Mit Umsetzung der Planung werden Vegetationsflächen verändert und zum Teil infolge der Flächenversiegelung beseitigt, die gleichzeitig potentiellen Lebensraum darstellen. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf Kapitel 7.4.1 verwiesen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zur Nutzung erneuerbarer Energien werden keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Hinsichtlich der Energieeinsparung wird auf die bestehenden energiefachrechtlichen Regelungen verwiesen.

7.4.3 Art und Menge an Emissionen

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit zeitlichen Belastungen aufgrund von baubedingtem Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen, die zeitweise die Wohnfunktion des angrenzenden Siedlungsbereiches im Süden beeinträchtigen können. Die Bautätigkeit findet allerdings werktags statt und ist nachts oder an Sonn- und Feiertagen nicht vorgesehen. Durch die Umsetzung des

Planvorhabens ist davon auszugehen, dass sich das Lärm- und Verkehrsaufkommen im Plangebiet geringfügig erhöht, aber zu keinen zusätzlichen Belastungen für Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung führt. Das Verkehrsgutachten geht von einer verhältnismäßig geringen Verkehrserzeugung des geplanten Hotels aus. Es wird keine relevante Mehrbelastung im Bereich der Anbindungsknotenpunkte zur Anschlussstelle der B5 entstehen.

Durch den Bau eines Hotels und die damit verbundene Errichtung von Stellplätzen kann davon ausgegangen werden, dass sich der Fahrzeugverkehr durch Hotelgäste vor allem innerhalb des Plangebietes erhöht. Damit verbunden ist eine Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich das Verkehrsaufkommen im Rahmen des bereits üblichen Verkehrsaufkommens der angrenzenden Verkehrswege bewegen wird und daher von untergeordneter Bedeutung sein wird.

Für das Plangebiet sind Auswirkungen durch Lärmbelastungen zu erwarten, weshalb ein ausreichender Schallschutz erforderlich ist um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Hotel zu gewährleisten. Die Empfehlungen des Schallgutachters werden als Festsetzungen in den Bauleitplan übernommen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (siehe Kapitel 7.5.1) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Schutzgut Boden und Fläche

Luftschadstoffe können gelöst im Niederschlagswasser in den Boden eingetragen werden. Es ist allerdings nicht davon auszugehen, dass der Boden durch die Art und Menge der vom Vorhaben ausgehenden Emissionen erheblich beeinträchtigt wird.

Schutzgut Wasser

Bei unzureichender Puffer- und Filterfunktion des Bodens, können in den Boden eingetragene Luftschadstoffe ausgewaschen werden und das Grundwasser kontaminieren. Es ist allerdings nicht davon auszugehen, dass das Grundwasser durch die Art und Menge der vom Vorhaben ausgehenden Emissionen erheblich beeinträchtigt wird.

Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

Während der Bauphase kann es aufgrund von der Baustelleneinrichtung sowie des Baubetriebs zu temporären Störungen durch zusätzliche Geräusch- und Lichtemissionen kommen, die allerdings zeitlich begrenzt sind. Es ist anzunehmen, dass gegenüber den zukünftigen Nutzungen und Nutzungsintensitäten Gewöhnungseffekte hinsichtlich der Störwirkungen auftreten.

Die lufthygienische Ausgleichsfunktion kann durch Luftschadstoffe, beispielsweise aus dem Verkehr, beeinträchtigt werden, da die Vegetation empfindlich auf einen erhöhten Eintrag von Schadstoffen reagieren kann. Es ist allerdings nicht davon auszugehen, dass die Vegetation durch die Art und Menge der vom Vorhaben ausgehenden Emissionen erheblich beeinträchtigt wird.

Es werden keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt erwartet.

Mit der vorliegenden Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine Vorhaben ermöglicht, die für die Luftqualität relevante Emissionen zur Folge haben werden. Es werden keine erheblichen Auswirkungen hinsichtlich der bestehenden und zu **erhalten- den bestmöglichen Luftqualität** erwartet.

7.4.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Verwertung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern durch das Abfallwirtschaftszentrum Nordfriesland (vgl. Kapitel 8.4).

Art und Menge sind auf Ebene des Bebauungsplanes nicht quantifizierbar. Grundsätzlich sind anfallende Abfälle, bau- sowie anlagenbedingt, ordnungsgemäß nach den entsprechenden rechtlich geltenden Vorgaben zu entsorgen.

Bei einem sachgerechten Umgang mit den bau- und anlagenbedingten anfallenden Abfällen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

7.4.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Derzeit sind bei Ausweisung eines **Sonstigen Sondergebietes – SO** – mit der Zweckbestimmung **Hotel** keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen. Die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen wird sich durch die Ausweisung nicht erhöhen, sofern bei Umsetzung des Bauvorhabens geltende Sicherheitsvorschriften eingehalten werden.

Störfallbetriebe, die einen angemessenen Sicherheitsabstand zu schutzbedürftigen Nutzungen generieren, sind in der unmittelbaren Umgebung des Plangeltungsbereichs nicht vorhanden.

7.4.6 Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aktuell liegen keine Hinweise vor, dass mit negativen und erheblichen, sich mit anderen baulichen Entwicklungen im Umgebungsbereich kumulierenden Auswirkungen zu rechnen ist. Es werden keine Nutzungskonflikte erwartet. Darüber hinaus liegen derzeit keine Kenntnisse über weitere Vorhaben vor, die im räumlichen Wirkungsbereich des Änderungsverfahrens liegen.

7.4.7 Auswirkungen und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine erhebliche Zunahme von Treibhausgasemissionen, die zum Treibhauseffekt beiträgt und die globale Erderwärmung verstärkt, ist durch die Ausweisung eines **Sonstigen Sondergebietes – SO** – mit der Zweckbestimmung **Hotel** nicht zu erwarten.

Grundsätzlich ist aufgrund aktueller Klimawandelszenarien mit einem veränderten Temperatur- und Niederschlagsregime zu rechnen, das u.a. verstärkt zu Trockenperioden, Starkregenereignissen und Überschwemmungen führen kann. Eine besondere Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit aber nicht erkennbar.

7.4.8 Eingesetzte Stoffe und Techniken

Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt beziehungsweise eingesetzt werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen können bei Gewährleistung einer sachgerechten Entsorgung von Bau- und Betriebsstoffen sowie dem sachgerechten Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen als unerheblich eingestuft werden.

7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Vorhabenträger als Verursacher des Eingriffs in Natur und Landschaft ist auf der Grundlage des Naturschutzrechtes nach dem Vermeidungsgebot verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu unterlassen bzw. zu vermindern, sofern der Aufwand als verhältnismäßig betrachtet werden kann. Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen, die nicht vermeid- oder verminderbar sind, sind vom Verursacher auszugleichen oder zu ersetzen. Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen oder ersetzt, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Die Maßnahmen zielen darauf ab, dass nach vollendeter Umsetzung der Planung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes mehr zurückbleiben.

7.5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Bauschutzmaßnahmen

- Minimierung bzw. Optimierung der Flächeninanspruchnahme für die Baumaßnahmen durch die Reduzierung notwendiger Lagerplätze (z.B. durch „just-in-time“-Lieferung der Baumaterialien),
- um Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Boden" zu vermeiden, wird der anfallende Oberboden separat gewonnen und gelagert; überschüssiger Bodenaushub kann abgefahren und fachgerecht verwertet werden
- nach Beendigung der Bauphase erfolgt eine sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen etc., die zur Anwendung kommenden Baustoffe werden sorgfältig ausgewählt und es werden keine boden- und wassergefährdenden Stoffe verwendet,
- zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter wird die Gesamtmaßnahme nach dem Stand der Technik durchgeführt.

Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird folgendes unter Textteil B: Nr. 3 festgesetzt:

Für die Gebäude innerhalb der festgesetzten Flächen werden Maßnahmen der Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen festgesetzt. Dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sollen an den Straßen abgewandten Seiten der Gebäude angeordnet werden. Ersatzweise

sind an den Straßen zugewandten Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.

Gemäß der Normfassung DIN 4109:1989-11 und entsprechend der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche betragen die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ /dB(A)	Raumart	Bürräume und Ähnliches erf. $R'_{w,res}$ /dB
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches erf. $R'_{w,res}$ /dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Gemäß der Normfassung DIN 4109:2018-01 ist das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile zu ermitteln. Dieses ist in Abhängigkeit der Raumnutzung aus dem um einen Korrekturfaktor reduzierten maßgeblichen Außenlärmpegel zu bilden. Letzterer ist hierbei nach DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.5 aus den Beurteilungspegeln tags und nachts zu bestimmen.

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren aktuell noch nach DIN 4109:1989-11 zu führen. Sollte die Berechnung nach der neueren Fassung DIN 4109:2018-01 zu höheren Bau-Schalldämm-Maßen führen oder diese Normfassung bauordnungsrechtlich eingeführt werden, so sind diese maßgeblich.

Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen sind zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten hin zu orientieren. Werden sie ausnahmsweise an Gebäudefronten vorgesehen, die in Bereichen mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von $L_a \geq 66$ dB(A) liegen, so sind sie mit schallgedämpften Zuluftöffnungen zu versehen.

Dies gilt nicht, wenn eine raumluftechnische Anlage zur Belüftung vorgesehen ist.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Erhalt der Laubholzbestände

Der Erhalt des randlich einfassenden Laubholzbestandes wird über Festsetzungen in der Planzeichnung gesichert. Die vorhandenen Bestände werden festgesetzt als *Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.*

Darüber hinaus werden die zu erhaltenden Bäume (BHD > 30 cm), die von der Planung unberührt bleiben, festgesetzt.

Bauzeitenregelung

Die folgenden Bauzeitenregelungen und Maßnahmen sind im gesonderten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum vorliegenden Bauleitplan ermittelt worden. Mithilfe dieser Regelungen wird das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG vermieden.

Baubedingte Schädigungen oder Tötungen von Brutvögeln und Fledermäusen können vermieden werden, indem die Baufeldräumung außerhalb von Zeiten intensiver Lebensraumnutzung durchgeführt wird und somit die Wahrscheinlichkeit einer Besiedlung des Gehölz- und Gebäudebestands möglichst gering ist. Durch die Bauzeitenregelung können Tötungen und Schädigungen von Individuen während der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen ausgeschlossen werden.

Gebäudeabrisszeiten und Fällzeiträume der potentiellen Quartierbäume (Bäume mit Baumhöhlen)

Um Tötungen von Einzeltieren zu vermeiden, sollte das Zeitfenster für den Rückbau der Gebäude und Quartierbäume vorsorglich zwischen dem 1.11. – letzter Tag im Februar liegen.

Nach der Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (2011) sind Gebäude und Quartierbäume ohne Winterquartiernutzung im Zeitraum vom 1.12. – 29.02. zu beseitigen. Hierin wird allerdings auch vermerkt, dass in der Praxis nur eine bis wenige Arten ein Gebäude besiedeln, sodass Abrisszeitpunkte entsprechend der Ansprüche und Aktivitätszeiten der jeweils betroffenen Arten optimiert werden können. Zu den nachweislich vorkommenden Arten zählen die Zwerg- und die Breitflügel-Fledermaus. Da beide Arten ab Oktober die Winterquartiere beziehen, kann davon ausgegangen werden, dass bei einem Gebäudeabriss und einer Gehölzbeseitigung ab 1.11. kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 mehr ausgelöst wird.

Die von den Fledermäusen abgeleitete Bauzeitenregelung findet außerhalb der Brutzeit der potentiell vorkommenden Brutvögel statt, weshalb keine zusätzliche Regelung getroffen werden muss.

Eine Beseitigung der potentiellen Quartierbäume, die geeignete Strukturen für Quartiere darstellen, ist außerhalb des oben angegebenen Zeitraumes möglich, wenn leere Quartiere rechtzeitig auf Besatz kontrolliert werden und vor einer neuen Nutzung unbrauchbar gemacht werden. Die Baumhöhlen sind endoskopisch auf Besatz zu überprüfen und bei Nichtbesiedlung im Anschluss an die Kontrolle zu verschließen. Die Entwertung potentieller Quartiere in Gehölzen hat im Herbst (September – Oktober) zu erfolgen, da dieser Zeitraum außerhalb von Wochenstubenzeit und der Winterquartiernutzung liegt. Ein Ausweichen auf andere Quartiere ist den Tieren dann am ehesten möglich.

Es ist darauf hinzuweisen, dass bei Baumfällungen die ohnehin geltenden gesetzlichen Vorgaben gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten sind, wonach sich das Zeitfenster für die Gehölzbeseitigung in den Wintermonaten (1.10 – letzter Tag im Februar) befindet.

Erweiterung Bestandsgebäude

Um Tötungen von Gebäudebrütern am Bestandgebäude während der Erweiterungsmaßnahmen an der Nordseite zu vermeiden, sind die Bauarbeiten vor der Brutzeit von Vögeln (vor März) zu beginnen. Durch einen Baubeginn außerhalb der Brutzeit können eine mögliche Schädigung von Einzelindividuen sowie von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und ein Auslösen der Verbotstatbestände vermieden werden. Es ist anzunehmen, dass mit Beginn der Bauarbeiten eine Beunruhigung und Verlärmung stattfindet, die mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit dazu führt, dass sich keine Arten im Baustellenbereich während der Brutzeit ansiedeln werden. Der Bauablauf an sich wirkt bereits als Vergrämung.

Maßnahmen Fledermäuse

Mit Realisierung des Planvorhabens gehen potentielle Quartierbäume verloren. Es ist davon auszugehen, dass in der Umgebung Ausweichquartiere vorhanden sind und somit die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten trotz Eingriff im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Demzufolge handelt es sich um keine CEF-Maßnahme. Dennoch sollten geeignete Fledermauskästen (als Fledermaushöhle) im Umfeld des Eingriffsortes als Ersatzquartiere für den Verlust der Baumhöhlen angeboten werden.

Als Maßnahme sind drei handelsübliche künstliche Ersatzquartiere für Fledermäuse an Bäumen anzubringen. Mit der Schaffung der Ersatzquartiere kann eine potentielle zweitweise bestehende Funktionslücke überbrückt werden. Die Ersatzquartiere können auch außerhalb des Plangeltungsbereichs angebracht werden (z.B. Mauseberge, im Baumbestand nördlich der Plangeltungsbereichsgrenze). Die Maßnahme ist mit der UNB abzustimmen.

7.5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Beeinträchtigungen durch das Vorhaben

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 der Stadt Husum werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet, die einen kompensationspflichtigen Eingriff darstellen. Der Eingriff soll jedoch so gering wie möglich gehalten werden. Mit dem Vorhaben sind Eingriffe in Lebensraumkomplexe mit naturnahen Strukturen unterschiedlicher Ausprägung verbunden.

Die sich entlang der bestehenden Zufahrt befindlichen Linden können im Rahmen der Planung nicht erhalten bleiben, da die aktuelle Zufahrtssituation nicht die nötige Leistungsfähigkeit besitzt und aus Verkehrssicherheitsgründen vergrößert werden muss. Dies geschieht in westliche Richtung, wo sich die Linden zufahrtsbegleitend befinden, da man ansonsten aus dem Kreuzungsbereich herauswandern würde.

Bilanzierung des Eingriffs

Die Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an den „Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 9. Dezember 2013. Darüber hinaus hat ein Abstimmungstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Nordfriesland bezüglich der Kompensationsmaßnahmen stattgefunden.

Um den Erhalt der randlichen Laubholzbestände zu gewährleisten, werden Festsetzungen in der Planzeichnung getroffen. Da das Ziel der weitestgehende Erhalt der Grünstrukturen ist, ist ein Ausgleich in Form von Ersatzpflanzungen für die Beseitigung des Baumbestandes innerhalb des Plangeltungsbereiches leider nicht möglich. In Absprache mit der UNB des Kreises Nordfriesland hat man sich dazu entschieden, den gesamten Eingriff durch das Planvorhaben „flächig“ auszugleichen und einen höheren Ausgleichsfaktor für den gesamten Eingriff anzusetzen, der den Baumbestand (BHD > 30 cm) berücksichtigt. Betrachtet man die Gesamtwertigkeit, ist das Plangebiet als Gebiet von mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild anzusprechen. Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen richtet sich nach der Flächengröße des Eingriffes sowie der Schwere der ökologischen Beeinträchtigungen.

Der Eingriff, der durch die vorliegende Planung vorbereitet wird, erfolgt in Bereiche mit unterschiedlichen Wertigkeiten. Da eine scharfe Abgrenzung der Teilbereiche mit den unterschiedlich ausgeprägten naturnahen Strukturen nicht als eindeutig machbar und somit sinnvoll erscheint, wird das Plangebiet hinsichtlich des Faktors für den Kompensationsbedarf als Einheit betrachtet. Für den gesamten Eingriff des Vorhabens in Landschaftsbestandteile und auf unterschiedliche Flächen wird ein Ausgleichsfaktor in einem Verhältnis von 1 zu 1 angesetzt, der die unterschiedlichen Wertigkeiten und somit eine entsprechende Faktorenspanne berücksichtigt (vgl. Tab. 2).

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes ist die flächenmäßige Größe des Eingriffes zu bestimmen, wobei die bereits durch Versiegelung und Bebauung vorbelasteten Flächen vom Bedarf abgezogen werden (ausgenommen der geschotterten Stellplatzfläche). Die maximal zulässige zu versiegelnde Flächen ist bis zu 4.000 m² zulässig.

Tabelle 2: Kompensationsbedarf

Planung	Fläche	Faktor	Kompensationsbedarf	Anrechenbarkeit zum Kompensationsbedarf	Σ Kompensationsbedarf
Gesamtfläche	10.696 m ²				
Geplantes Sonstiges Sondergebiet -Hotel- max. zulässige Versiegelung	4.000 m ²	1	4.000 m ²		
Grundstückszufahrt (Asphaltfläche)	206 m ²	1		206 m ²	
Schuppen/Garage	54 m ²	1		54 m ²	
Hauptgebäude	261 m ²	1		261 m ²	
Beton- oder Pflasterflächen (westlich und südlich des Hauptgebäudes)	42 m ²	1		42 m ²	
Kompensationsbedarf "Fläche"					4.000 m ²
				- Anrechenbarkeit Kompensationsbedarf	- 563 m ²
				Summe Kompensationsbedarf "Fläche"	3.437 m²

Für alle übrigen Schutzgüter ergibt sich unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (siehe Kapitel 7.5.1) kein zusätzlicher Kompensationsbedarf, da keine erheblichen und ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen vorliegen. Der

Umfang des Eingriffs und der erforderliche Kompensationsbedarf sind der Tabelle 2 zu entnehmen.

Ausgleichsmaßnahmen

„flächiger“ Ausgleich

Die trotz Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 der Stadt Husum werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein sog. Budget-Hotel geschaffen, die es auszugleichen gilt. Der erforderliche „flächige“ Kompensationsbedarf beträgt **3.437 m²**.

Der Vorhabenträger kommt seinen Ausgleichsverpflichtungen mit Hilfe eines Ökokontos nach. Die Flächen des Ökokontos (AKZ 661.4.03.138.2017.00) befinden sich im Kreis Schleswig-Flensburg, Gemeinde Oeversee, Gemarkung Munkwolstrup (Flur 2, Flurstück 44, 45, 47, 50). Da die Bewertungseinheit „Ökopunkt“ einer Flächengröße von 1m² entspricht, werden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 der Stadt Husum **3.437 Ökopunkte** benötigt und abgebucht (siehe Anhang 1).

7.6 Planungsalternative

Aufgrund der vorhabenbezogenen Planungsabsichten die sog. „Alte Graupenmühle“ einer Nachnutzung zuzuführen und gleichzeitig den kulturhistorischen bemerkenswerten Gebäudebestand zu wahren, ist das Planvorhaben hinsichtlich des Standortes alternativlos.

7.7 Zusätzliche Angaben

7.7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Es wurden keine technischen Verfahren angewandt, die über die bereits beschriebene Methodik (siehe Kapitel 7.3.) zur Bestandaufnahme und Bewertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes hinausgehen. Es sind weder Schwierigkeiten bei der Erhebung der Angaben für die Umweltprüfung aufgetreten noch haben sich Kenntnislücken für die vorliegende Untersuchungstiefe der Umweltprüfung ergeben.

7.7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Stadt Husum ist gem. § 4c BauGB verpflichtet im Rahmen der Umweltüberwachung das Eintreten unvorhergesehen nachteiliger Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu ermitteln und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich zu ergreifen. Nach Abschluss aller Baumaßnahmen und danach ist 5-jährig zu prüfen, ob die Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt und eingehalten wurden. Bei unerwarteten Konflikten, die sich zwischen der Nutzung des Vorhabens und benachbarter Nutzungen ergeben, muss die Stadt auf Veranlassung tätig werden.

7.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 „Hotel Alte Graupenmühle“ der Stadt Husum für das Gebiet „nördlich der Ostenfelder Straße, östlich der B5 und westlich der Verbindungsrampe zwischen B5 und Ostenfelder Straße“ sollen die

planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines **Sonstigen Sondergebietes** mit der Zweckbestimmung **Hotel** geschaffen werden.

Auf dem derzeitig wohnbaulich genutzten Grundstück sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Budget-Hotel mit maximal 71 Zimmern geschaffen werden. Dabei wird eine sinnvolle Nachnutzung des Grundstückes unter Berücksichtigung des kulturhistorisch bemerkenswerten Bestandes ermöglicht.

Mit Umsetzung des Vorhabens sind voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Es werden Auswirkungen durch Lärmbelastung aufgrund angrenzender Verkehrswege für das Plangebiet erwartet. Durch die Flächenversiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren und es wird in Laubholzbestände eingegriffen. Damit einhergehend ist der Verlust an Lebensraumpotential für Flora und Fauna.

Der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die vorliegende Planung vorbereitet wird, kann durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden, sodass nach Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zurückbleiben werden.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Abwasserbeseitigung

Für das Baugrundstück besteht satzungsgemäßer Anschluss und Benutzungszwang an die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich soll in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Entsprechende Reserven der Kläranlage Husum sind vorhanden.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird über separate Grundleitungen gesammelt und über einen Anschlusskanal der Regenwasserkanalisation zugeleitet. Falls der Untergrund eine Versickerung von Niederschlagswasser nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zulässt, soll im Interesse der Abflussreduzierung versickert werden.

8.2 Wasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Husum Netz GmbH.

8.3 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Husum Netz GmbH.

8.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern durch das Abfallwirtschaftszentrum Nordfriesland.

8.5 Telekommunikation

Im Bereich der Straßen und Wege sind zum Zeitpunkt der Erschließung Telekommunikationskabel als Erdkabel auszulegen.

8.6 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen sind in erforderlicher Zahl Hydranten anzuordnen; im Zuge der Detailplanung sind diesbezüglich mit der zuständigen Fachbehörde die erforderlichen Abstimmungen rechtzeitig vorzunehmen.

9. Denkmalschutz

Falls 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. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.


10. Flächenbilanz

Bruttobauland	m ²	%
Sonstiges Sondergebiet - SO -	8.909	83,3
Verkehrsflächen	1.787	16,7
Gesamt	10.696	100

11. Kosten

Aus dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 entstehen der Stadt Husum keine weiteren Aufwendungen. Die Kostenregelung ist Gegenstand eines Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Husum.

Husum, den **20.08.2019**


- Bürgermeister -



12. Quellen- und Literaturverzeichnis

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.) (2005): Fortschreibung Regionalplan für den Planungsraum V – Landesteil Schleswig.

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.) 2010: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEINS (HRSG.) (2016): Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1:250 000 – Teil A Bodentyp. Geologischer Dienstag. Flintbek

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEINS (HRSG.) (2006): Die Böden Schleswig-Holsteins. Entstehung, Verbreitung, Nutzung, Eigenschaften und Gefährdung. In: Schriftenreihe LLUR SH – Geologie und Boden; 11. 4. Auflage Dezember 2012. Flintbek

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEINS (HRSG.) (2012): Geologische Übersichtskarte von Schleswig-Holstein 1:250 000. Geologischer Dienstag. Flintbek

Die Böden Schleswig-Holsteins. Entstehung, Verbreitung, Nutzung, Eigenschaften und Gefährdung. In: Schriftenreihe LLUR SH – Geologie und Boden; 11. 4. Auflage Dezember 2012. Flintbek

LANDESBETRIEB STRAßENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN – AMT FÜR PLANFESTSTELLUNG ENERGIE (2016): Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung; Aktualisierung mit Erläuterungen und Beispielen; in Zusammenarbeit mit dem Kieler Institut für Landschaftsökologie und dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein. Kiel

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.) (2002): Landschaftsrahmenplan Planungsraum V – Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg, kreisfreie Stadt Flensburg. Kiel

STADT HUSUM (2018): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 „Hotel Alte Graupenmühle“ der Stadt Husum für das Gebiet nördlich der Ostenfelder Straße, östlich der B5 und westlich der Verbindungsrampe zwischen B5 und Ostenfelder Straße.

STADT HUSUM (2003): Landschaftsplan der Stadt Husum.

TAUBERT UND RUHE GMBH, PINNEBERG (2018): Hotel Ostenfelder Straße Schalltechnische Stellungnahme - Stadt Husum

VERMESSUNGSBÜRO JÜRS GBR (2018): Lage- und Höhenplan. Husum

WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR GMBH, NEUMÜNSTER (2018): Neubau eines Hotels im Zuge der Ostfelder Straße (L 37) Verkehrsgutachten - Stadt Husum

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen - Arbeitsgruppe Straßenentwurf (2006): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASt 06

Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 9. Dezember 2013. Fundstelle: Amtsblatt Schleswig-Holstein 2013 S. 1170

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009, in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) i.d.F. vom 24. Februar 2010, mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz), i.d.F. vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) i.d.F. vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 29.07.2017

Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Husum (Wasserschutzgebietsverordnung Husum/Mildstedt) Vom 27. Januar 2010

Daten

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2018): Auszug aus dem Artkatasters für die Stadt Husum.

Internet

LANDWIRTSCHAFTS- UND UMWELTATLAS (2018): <http://www.umweltdaten.landsh.de>

Verbreitungskarten BfN (2018): <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/>

Verteilung der Sickerwasserraten für ganz Schleswig-Holstein auf Basis des RENGER & WESSOLEK – Verfahrens. ©LLUR“: <https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/G/grundwasser/grundwasserdargebot.html>

Anhang

Anhang 1: Lage des Ökokontos in Oeversee.

