

Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
des Hauptausschusses		
der Stadtvertretung	16/5.13	9

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Kriminalpräventiver Rat: nein
- Seniorenbeirat: nein

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 (Marina Resort)

A) SACHVERHALT

In ihrer Sitzung am 28.02.2013 beschloss die Stadtvertretung, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 (Marina Resort) sowie die Begründung dazu gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.04.2013 bis einschließlich 15.05.2013.

B) STELLUNGNAHME

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch diese Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme der Verwaltung zum vorgenannten Verfahrensschritt ist dieser Vorlage zur Kenntnis beigefügt.

Die Planzeichnung sowie die Begründung können bei der Bauverwaltung während der Dienststunden eingesehen werden.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Antragsteller in voller Höhe getragen, sodass der Stadt keine Kosten entstehen. Eine entsprechende Vereinbarung liegt vor.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Die während der öffentlichen Auslegung der Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 (Marina Resort) und der Begründung vorgebrachten

Anregungen hat die Stadtvertretung geprüft und nach eingehender Abwägung die vorgelegte Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben sowie die Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Aufgrund des § 10 BauGB beschließt die Stadtvertretung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 (Marina Resort), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
5. Der Beschluss des zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 (Marina Resort) durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.


Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	30.04.13
Amtsleiterin / Amtsleiter	30.4.13
Büroleitender Beamter	215.13

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltung:

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Stadtvertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 02.05.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1	<p>Kreis Ostholstein; Stellungnahmen vom 15.04.2013 zu der Planung wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:</p> <p>Bauleitplanung Sicherheit und Ordnung/Katastrophenschutz Boden- u. Gewässerschutz Naturschutz Bauordnung einschl. Brandschutz</p> <p>Nachfolgend aufgeführte Fachbereiche bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
1-1	<p>Bauleitplanung Aus ortsplanerischer und planungsrechtlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>a) Nach der Anlage 2 der Begründung hat im Rahmen der Bedarfseinschätzung die IFT FREIZEIT UND TOURISMUSBERATUNG mitgeteilt, dass wegen der Professionalisierung der Markt zunehmend von den großen Vermietungsgesellschaften wie Dan Center, Novasol, Wolters, etc. beeinflusst wird.</p> <p>Die im Betreiberkonzept verankerten Maßnahmen zur Absicherung der touristischen Nutzung wie</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Einsetzung eines zentralen Verwalters, • die Sicherstellung einer einheitlichen und zentralen Vermietung, • eine Beschränkung der Eigennutzung der Ferienimmobilien auf einen Zeitraum von maximal 6 Wochen pro Jahr könnten ins Leere laufen, wenn keine große Vermietungsge- 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Studie von IFT (2008) führt aus: „ Kennzeichnend für den Markt der Ferienwohnungen/-häuser ist [derzeit] eine private Vermieterstruktur. Zunehmend wird der Markt allerdings von großen Vermietungsgesellschaften, wie Dan Center, Novasol, Wolters, etc. beeinflusst, die für eine Professionalisierung des Marktes sorgen.“ Eine Empfehlung für den Einsatz nur dieser großen Vermietungsgesellschaften für den Betrieb einer Ferienhausanlage kann aus der Studie nicht abgeleitet werden.</p> <p>Die erwünschte professionelle Vermarktung der neuen Ferienanlage ist jedoch durch das zentrale Betreiber-/ Verwalterkonzept gewährleistet, weil es sicherstellt, dass die Ferienhäuser nicht einzeln privat vermietet werden. Die Vorschreibung einer bestimmten Vermietungsgesellschaft ist städtebaulich nicht begründbar.</p>		X	

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>sellschaft, wie von der IFT FREIZEIT UND TOURISMUSBERA- TUNG empfohlen, hinter der Vermarktung steht. Zur Sicherstel- lung der dauerhaften touristischen Nutzung wird daher drin- gend empfohlen, dass dem Betreiber eine Vermarktung über eine der großen Vermietungsgesellschaften aufgelegt wird.</p>	<p>Die dauerhafte touristische Nutzung ist durch Festsetzung sichergestellt.</p>			
	<p>b) Nach der Nutzungsschablone sind in Verbindung mit der festgesetzten GRZ/ GFZ und der Anzahl der zulässigen Ferien- wohnungen nur sehr große Wohnungen zulässig (z.B. Bau- grundstücksbezeichnung 1-4: Grundstücksgröße ca. 1.000 qm x GFZ 0.32 = 320 qm GF für 2 Wohnungen). Da die mögliche Wohnfläche erheblich von der üblichen Größe einer Ferien- wohnung abweicht, dürfte eine Vermarktung schwierig wer- den; um anschließende Leerstände zu vermeiden, könnte ab- weichend von den planungsrechtlichen Festsetzungen eine Nutzung als Erst- oder Dauerwohnsitz die Folge sein. Es wird eine Senkung der möglichen Geschossfläche nahegelegt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Wie in der Tabelle 1 auf Seite 23 der Begründung dargestellt ist, werden neben großen Ferienhäusern mit Platz für bis zu 6 Betten auch kleinere Ferienwohnungen mit 4, 3 oder auch nur 2 Betten entstehen. Weiterhin ist anzuführen, dass bereits die Studie von IFT (2008) festgestellt hat, dass „individuelle Raumkonzepte ... an Bedeutung zu[nehmen], um nicht nur Familien sondern auch z.B. gemeinsam reisenden Paaren oder kleinen Gruppen mit bis zu 6 Personen eine adäquate Unterkunft anbieten zu können.“ Und weiter führt IFT an: „Das Anspruchsniveau der Gäste steigt aufgrund umfassender Reiseerfahrungen.“ Die Planung beabsichtigt gerade solche unterschiedlichen Raumkonzepte zu bedienen. Dazu gehört auch das Angebot von entsprechend großzügigen Ferienhäusern und Ferienwoh- nungen. Eine Nutzung als Erst- oder Dauerwohnsitz ist aufgrund der Festsetzung der dauerhaften touristischen Nutzung nicht zu- lässig.</p>	X		
	<p>c) Bezüglich des Bedarfs von touristischen Großprojekten wird weiterhin auf einen Artikel in den Lübecker Nachrichten vom 14. März 2013 verwiesen. Danach stagniert die Realisierung der auf Fehmarn bauordnungsrechtlich genehmigten touristi-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans hat die parallele Entwicklung verschiedener touristischer Unterkunftsprojekte im Gemeindegebiet der Stadt Heiligenhafen auf dem Stein-</p>		X	

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 02.05.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>schen Großprojekte.</p> <p>Da die Stadt Heiligenhafen mit dem Seepark [Anmerkung: gemeint ist hier wahrscheinlich das Projekt Dünenpark auf dem Steinwarder] noch ein weiteres touristisches Großprojekt plant, sollte die Realisierungsmöglichkeit dieses Ferienhausgebietes noch einmal eingehend geprüft werden. Der Bezug in der Begründung auf die Ausführungen zum Flächennutzungsplan reicht nicht aus.</p>	<p>warder zum Inhalt und ist genehmigt.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 wird aus den Darstellungen des FNP entwickelt.</p> <p>Gemäß dem Absichtungsprinzip in der Bauleitplanung hat eine Bewertung der verschiedenen Unterkunftsprojekte zueinander auf der FNP-Ebene stattgefunden und muss auf der Ebene des B-Plans nicht wiederholt werden.</p> <p>Die Planung erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Die Umsetzung des Vorhabens ist im Durchführungsvertrag mit Benennung von Fristen geregelt und eindeutig bestimmt. Deshalb wird der Verweis auf die stagnierende Realisierung von Großprojekten auf Fehmarn hier nicht für zutreffend erachtet. Sollte es seitens des Vorhabenträgers zu Schwierigkeiten bei der Umsetzung kommen, verfügt die Gemeinde über die Möglichkeiten nach § 12 Abs. 6 BauGB.</p>			
	<p>d) Aufgrund des Hochwasserschutzkonzeptes und der Umsetzung der darin für erforderlich gehaltenen Sicherungsmaßnahmen werden bestehende planungsrechtliche Bedenken zum Hochwasserschutz zurückgestellt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
	<p>e) Bezüglich der Lärmimmissionen, die durch das Klappern der Fallen der im angrenzenden Jachthafen liegenden Segelboote entstehen, ist zur objektiven Abwägung der entstehende Lärmpegel zu ermitteln und zu bewerten. Nach der Bewertung der Lärmimmissionen kann eine Überschreitung der Orientierungswerte in vertretbarem Maße im Rahmen der Abwägung möglich sein, wenn anderen Belangen ein Vorrang eingeräumt wird.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Eine fachgutachterliche Bewertung des Fallenklapperns wird erstellt und in der Begründung ergänzt. Die fachgutachterliche Bewertung kommt zu keiner abweichenden Einschätzung zum Umgang mit den Lärmimmissionen aus „Fallenklappern“ des Jachthafens als bisher in der Begründung dargelegt ist. Die Ergänzung hat daher nur redaktionellen Charakter.</p> <p>Im Übrigen sind von der für Immissionsschutzfragen fachlich</p>	X		

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 02.05.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		zuständigen Behörde (LLUR) keine Lärmprobleme zwischen der Planung und dem benachbarten Jachthafen im Rahmen der Behördenbeteiligung thematisiert worden.			
	f) In der Nutzungsschablone dürfte es sich bei der Festsetzung „max. Höhenlage OKFF im EG in m üNN“ um einen offensichtlichen Schreibfehler handeln. Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist die Festsetzung einer Mindesthöhenlage erforderlich.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Bezeichnung wird dahingehend korrigiert, dass „maximal“ gestrichen wird. Damit wird die geplante Höhenlage klargestellt, die im Plan ausgewiesen ist. Ein geringfügiger Spielraum für die OKFF-Höhen wird durch die Festsetzungen Nr. 8 und 9 geregelt. Die Mindesthöhenlage, die aus Gründen des Hochwasserschutzes in den Baufeldern 1 und 2 bei NN +2,50 m liegen soll, ist dadurch sichergestellt. Die Änderung hat nur redaktionellen Charakter. Inhaltlich ergeben sich keine Änderungen, weil die geplanten Höhenlage-Werte nicht verändert werden.	X		
	g) Die in der Nutzungsschablone festgesetzten Traufhöhen sind im Hinblick auf die II-Geschossigkeit und die Höhe der Schlafräume auf 3,50 m üNN in Verbindung mit dem aus Hochwasserschutzgründen erforderlichen Ringbalken zu überprüfen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Rechtsprechung die Traufhöhe mit dem Schnittpunkt der Wand- und Dachfläche definiert hat. Dies ist nicht die Höhe der tatsächlichen Traufe. Eine Systemskizze der angedachten Gebäude mit Geschosshöhe und Ringbalken könnte die Umsetzungsmöglichkeit der Festsetzung erläutern.	Der Stellungnahme wird bereits gefolgt. Die Festsetzung Nr. 6 beinhaltet bereits die angeführte Definition der Traufhöhe. Die Schlafräume müssen mindestens auf einer Höhe von NN +3,50 m liegen, d.h. sie können auch darüber liegen. In der Planung wird davon ausgegangen, dass in allen Gebäuden die Schlafräume nicht im Erdgeschoss, sondern in den Obergeschossen liegen. Als Ringbalken werden die in den Gebäuden eingezogenen Decken bzw. die Außenwandoberkanten, auf denen der Dachaufbau aufsetzt, ausgebildet. Die Abbildungen 8 und 9 in der Begründung zeigen bereits Ansichten der geplanten Gebäude.	X		

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 02.05.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	h) In der Planzeichenerklärung ist als Rechtsgrundlage des S02-Gebietes entsprechend 11. Seite der Begründung § 11 BauNVO anzugeben.	Der Stellungnahme wird gefolgt. In der Begründung (S. 18) ist § 11 BauNVO bereits korrekt für das S02-Gebiet benannt. In der Planzeichenerklärung wird der Schreibfehler korrigiert. Die Änderung hat nur redaktionellen Charakter.	X		
	i) In der Planzeichenerklärung wird eine „zulässige Verkaufsnutzfläche (netto) ...“ erläutert. Da das Bundesverwaltungsgericht eine Verkaufsfläche eindeutig definiert hat, sollte zur Vermeidung von Auslegungsproblemen auch die planungsrechtlich definierte „Verkaufsfläche“ festgesetzt werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Begriff wird auf der Planzeichnung angepasst. Die Definition, was gemäß Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 10.04) zur Verkaufsfläche zu zählen ist, wird in der Begründung wie folgt ergänzt. Der Begriff der Verkaufsfläche ist in der Baunutzungsverordnung nicht geregelt. Es ist daher folgende Definition, die durch das Bundesverwaltungsgericht präzisiert wurde, anzuwenden. In die Verkaufsfläche sind alle Flächen einzu beziehen, die dem Kunden zugänglich sind. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen (einschließlich Rolltreppen und Personenaufzüge), Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. Zusätzlich zu den durch die Kunden zu betretenden reinen Verkaufsflächen sind die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, die er - wie bei einer Kuchen-, Käse- oder Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - jedoch einsehen kann, einzubeziehen. Weiterhin zählen auch der Kassenvorraum einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials sowie ein Windfang, d.h. der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, zur Verkaufsfläche. Freiflächen und Verkehrsflächen vor den Läden zählen zur	X		

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 02.05.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		<p>Verkaufsfläche, soweit dort dauerhaft und nicht nur kurzfristig Waren zum Verkauf angeboten werden. Als dauerhaft gilt eine Nutzung, wenn die Flächen über Zeiträume, die zusammengerechnet mehr als 50 Prozent der Öffnungszeiten eines Jahres ausmachen, zum Verkauf oder der Ausstellung von Waren in Anspruch genommen werden.</p> <p>Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die (reinen) Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen - für den Kunden nicht zugänglich und nicht sichtbar - die handwerkliche und sonstige Vorbereitung erfolgt.</p> <p>Die Anpassung hat nur redaktionellen Charakter. Die zulässigen Werte werden nicht verändert.</p>			
	j) Entsprechend der Rechtsgrundlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ist in der Planzeichenerklärung statt „Anzahl der Ferienwohnungen je Baugrundstück“ die „Anzahl der Ferienwohnungen je Wohngebäude“ festzusetzen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Begriff wird auf der Planzeichnung und in der Begründung angepasst. Die Anpassung hat nur redaktionellen Charakter.	X		
	k) Die tabellarische Darstellung der Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter weicht in der Bewertung des Eingriffs von den textlichen Ausführungen auf den Seiten 56 ff. erheblich ab. Eine Übereinstimmung ist herbeizuführen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die tabellarische Darstellung der Umweltauswirkungen wird in der Begründung angepasst. Die Anpassung hat nur redaktionellen Charakter, weil die Eingriffsermittlung und -bewertung ab Seite 52 ff. maßgeblich ist und diese nicht geändert wird.	X		
	l) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können nur dann eine Ausgleichsfunktion erfüllen, wenn sie nicht, wie in diesem Fall offensichtlich aus städtebaulichen Gründen zur Abschirmung bzw. zur Gliederung erforderlich sind. Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen wären auch als „Ausgleichsmaßnahmen“ zu bezeichnen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. So wie Bestandsflächen nicht ausschließlich für ein Schutzgut eine Funktion erfüllen, sondern integriert für verschiedene Schutzgüter wie Boden, Wasser, Klima, Biotope und Arten sowie das Landschaftsbild wirksam sind, können auch neu angelegte Biotop- und Pflanzflächen im Zuge einer Planung		X	

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 02.05.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			gefolgt Ja	Nein	
		<p>verschiedene Ausgleichsfunktionen für Schutzgüter übernehmen. Eine unbefestigte, naturnah und landschaftsgerecht bepflanzte Fläche sichert nicht nur Funktionen für das Landschaftsbild, sondern auch für den Boden (u.a. Lebensraum für Pflanzen und Bodenlebewesen), für den Wasserhaushalt (u.a. Versickerung von Niederschlägen), für das Klima (u.a. ausgleichende Wirkung durch Verdunstung und Staubfilterung) sowie für den Biotop- und Artenschutz (u.a. Neuanlage von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere).</p> <p>Auch der Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998 (IV 63 - 510.335, X 33 - 5120) besagt: „Eine Ausgleichsmaßnahme kann Doppelcharakter haben: Eine Schutzpflanzung kann z.B. einen Eingriff in den Boden und den Eingriff in das Landschaftsbild ausgleichen.“ Weiterhin führt der Runderlass aus: „Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion können auf dem Eingriffsgrundstück (Baugrundstück) selbst dargestellt oder festgesetzt werden. Dies kann sich empfehlen, um den Eingriff ortsnah auszugleichen und um Kosten zu sparen.“</p> <p>Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt oder in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind.</p> <p>In der Planung wurde diesbezüglich ein Schwerpunkt darauf gelegt im Plangebiet selbst wieder neue Biotopstrukturen zu</p>			

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 02.05.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			gefolgt Ja	Nein	
		<p>schaffen, die entweder den verloren gegangenen Gehölzbiotopen entsprechen oder durch die Anlage von Grau- und Braundünen-Vegetation neue Wertbiotope zu schaffen, die in ihrer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt auch aufgrund des Landschaftszusammenhanges zum Dünengürtel entlang des Ostseestrandes höherwertig einzustufen sind als die vor der Planung weitgehend vorhandenen Rasenflächen und Rabatten.</p> <p>Die Planung hebt sich durch die Festlegungen zu den Grundstücksfreiflächen deutlich dadurch ab, dass anders als bei Planungen zu Wohngebieten, in denen die Gärten individuell gestaltet werden und daher auch die Entstehung einer besonderen Biotopfunktion nicht angenommen werden kann, hier eine Ferienanlage durch die einheitliche landschaftliche Gestaltung einen wieder erkennbaren Charakter und eine besondere Biotopfunktion erhält, die auch zukünftig durch die einheitliche Verwaltung in der Pflege gesichert ist. Die Festsetzungen sind hierzu sowohl was die Artenauswahl angeht als auch hinsichtlich der Unterhaltung und Pflege eindeutig formuliert.</p> <p>Wie in der Begründung dargelegt, erfolgt die Regelung der „Ausgleichswirksamkeit“ der innerhalb des Plangebietes festgelegten Grundstücksbepflanzungen wie auch der extern nachzuweisenden Kompensation im Durchführungsvertrag (vgl. Kap. 2.3.14).</p> <p>Entsprechend der Formulierung des Runderlasses: „Es ist letztlich Aufgabe der planenden Gemeinde, in eigener Verantwortung die Schwere der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu beurteilen und über Vermeidung und Ausgleich - auch unter Kostengesichtspunkten - abwägend zu entscheiden“ hält die Gemeinde den gefunden Umgang mit den zu</p>			

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 02.05.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	m) Die Textziffern 30 und 31 sind zu streichen, da es für die beabsichtigte Regelung keine Rechtsgrundlage gibt. § 9 Abs. 2 BauGB betrifft das Baurecht auf Zeit; § 12 Abs. 3 BauGB hat für die Bauaufsichtsbehörde keine Bindungswirkung.	erwartenden Eingriffen durch intern im Plangebiet festgelegte Maßnahmen sowie einen externen Ausgleich für angemessen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Rechtsgrundlagen sind benannt, es sind § 9 Abs. 2 BauGB (bestimmte Umstände), § 12 Abs. 3 BauGB (keine Bindung an die Festsetzungen nach § 9 BauGB) und § 12 Abs. 3a BauGB (nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet).		X	
	n) Nach der Ziffer 2.3.9 der Begründung haben die Häuser auf dem Graswader keinen Anschluss an die Schmutzwasserleitungen, die im Plangebiet liegen. Im Rahmen des erforderlichen Ausbaus der Schmutzwasserleitung sollte die Möglichkeit des Anschlusses der Häuser auf dem Graswader an diese Leitung geprüft werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Nach Prüfung ergibt sich folgende Einschätzung. Neue Schmutzwasserleitungen werden für das Vorhaben benötigt und durch den Vorhabenträger auf seinem Grundstück hergestellt. Ein darüber hinausgehender Ausbau der Schmutzwasserleitung zum Anschluss der Einzelhäuser auf dem Graswader steht nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit diesem Vorhaben. Ein Ausbau ist jedoch auch aus Kostengründen weder seitens der Stadt Heiligenhafen noch seitens des Zweckverbandes Ostholstein aufgrund der geringen Anzahl zu entsorgender Grundstücke auf dem Graswader für sinnvoll erachtet worden. Die derzeit dort praktizierte Lösung der geregelten Schmutzwasserentsorgung durch Sammlung und Abfuhr wird hier als ausreichend erachtet.	X		
1-2	Sicherheit und Ordnung / Katastrophenschutz Zu der oben genannten Planung nehme ich als Untere Katastrophenschutzbehörde wie folgt Stellung:	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 02.05.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Wie bereits der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (LKN) in seiner Stellungnahme vom 12.10.2012 hinweist, sollten die Grundregeln zur Minimierung von Hochwassergefahren in dem geplanten Gebiet beachtet und eingehalten werden.</p> <p>In dem Begründungsentwurf vom 28.02.2013 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Heiligenhafen wird unter Ziffer 1.8.6 vollinhaltlich auf die Empfehlungen des LKN eingegangen und sind mit aufgenommen worden. Auf die organisatorischen und technischen Vorsorgemaßnahmen hinsichtlich der Warnung und Evakuierung gefährdeter Personen durch Küstenhochwasser weise ich besonders hin. Den Empfehlungen auf Ausweisung und Festlegung von Fluchtwegen und -räumen sowie hochgelegenen Sammelplätzen schreibe ich mich an.</p> <p>Entsprechend des geplanten Hochwasserschutzkonzeptes im Bereich des BP1 und der Umsetzung der darin für erforderlich gehaltenen Sicherungsmaßnahmen sehe ich nach derzeitigem Stand der Planungen grundsätzlich keine Bedenken für meine Zuständigkeiten.</p>				
1-3	<p>Boden- und Gewässerschutz <u>Gewässerschutz</u> Zum Vorhaben der Stadt Heiligenhafen bestehen aus Sicht der Wasserbehörde Bedenken, da für die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet eine Versickerung vorgesehen wird.</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung Das Niederschlagswasser aus dem B-Plangebiet ist schadlos abzuleiten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Einhaltung eines Mindestabstandes von 1 m zwischen dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand und der Versickerungsebene kann im Vorhabengebiet für die Baugrundstücke und die Privatstraßen, deren Niederschlagswasser versickert werden soll, eingehalten werden. Hierzu wurde erneut eine fachgutachterliche Beurteilung durch KED-Ingenieure hinzugezogen, die insbesondere die Voraussetzungen für die Planung und Anordnung einer Versickerung entsprechend den</p>		X	

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Gemäß DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.)-Arbeitsblatt 138 soll der höchste zu erwartende Grundwasserstand mindestens einen Meter unterhalb der Versickerungsebene liegen. Als vorgesehener Versickerungshorizont ist gemäß Erläuterungsbericht, entsprechend der anstehenden Geländehöhen 1,50 bis 1,70 m NN, vorgesehen. Da das Grundwasser mit dem Ostseewasser korrespondiert, ist der geforderte Mindestabstand somit nicht gewährleistet. Denkbar wäre eine Versickerung in Kombination mit einem Überlauf in eine Niederschlagswasserkanalisation.</p>	<p>Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 näher untersucht und bewertet.</p> <p>Gemäß der fachgutachterlichen Beurteilung ist als Bezugswasserstand für die Überprüfung der Mächtigkeit des Sickerraumes nach den Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 der „mittlere höchste Grundwasserstand“ anzusetzen. Für das Plangebiet wird als „mittlerer höchster Grundwasserstand“ der mittlere Wasserstand der Ostsee angenommen. Für den Pegel Heiligenhafen wird der mittlere Wasserstand im 10-jährigen Mittel der Abflussjahre 2001 bis 2010 mit PN +504 cm (PN = NN -4,98) angegeben und liegt damit auf NN +0,06 m. Der Grundwasserstand im geplanten Ferienhausgebiet korrespondiert zeitlich verzögert und gedämpft mit dem Ostseewasserstand, so dass der Ostseewasserstand als Maximalwert des mittleren höchsten Grundwasserstandes angesetzt wird. Die mit den durchgeführten Baugrundaufschlüssen (Kleinrammbohrungen) angetroffenen Wasserstände um NN ±0,00 m bestätigen die Annahme.</p> <p>Die außergewöhnlichen Hochwasserstände der Ostsee mit Werten um NN +1,50 m werden bei dieser Betrachtung nicht berücksichtigt, da es sich hierbei um Sonderfälle handelt, die nur sehr vereinzelt anzutreffen sind. Zwischen 1940 und 2006 wurden in Heiligenhafen lediglich 8 Hochwasserereignisse von NN +1,50 m registriert. Derartige Hochwasserstände werden ausschließlich zeitlich begrenzt auftreten, so dass das Grundwasser aufgrund der zeitlichen Verzögerung nur gedämpft ansteigen wird und das Erreichen der Maximalwerte des Ostseehochwassers als Grundwasserstand im Ferienhausgebiet nicht zu erwarten ist. Die außergewöhnlichen Wasserstände bei Hochwasserereignissen werden als nicht relevant für die Festlegung des mittleren höchsten Grundwasserstandes bewertet.</p>			

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 02.05.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		<p>Die unter Berücksichtigung dieser Randbedingungen berechnete Mächtigkeit des Sickerraumes unterhalb der Versickerungsmulden bzw. Versickerungsflächen beträgt für die</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ferienhausgebäude BF 1 und 2 (Traufe Dächer) geplante Geländehöhe Traufkies: NN +2,30 bis +3,20 m, Mächtigkeit Sickerraum: mind. 2,20 m bis 3,10 m - Privatstraßen (begleitende Mulden) geplante Geländehöhe Versickerungsmulde Unterkante: NN +1,50 bis +1,70 m, Mächtigkeit Sickerraum: mind. 1,40 bis 1,60 m <p>Die Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes (Mindestmächtigkeit 1 m) werden danach eingehalten.</p> <p>Die fachgutachterliche Beurteilung wird in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Anlage aufgenommen. Dies stellt lediglich eine redaktionelle Änderung dar.</p>			
	<p>Hierfür wären die folgenden Hinweise zu beachten: Eine direkte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer stellt eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung nach §§ 8-13 WHG da, die bei der Wasserbehörde zu beantragen ist. Eventuell sind nach überschläglicher Berechnung der hydraulischen Gewässerbelastung Flächen für eine Regenwasserrückhaltung (als Zwischenspeicherraum) ggf. für eine Behandlung im Plangebiet vorzusehen.</p> <p>Bei Anschluss an den städtischen Regenwasserkanal gilt zu beachten, dass - sofern sich durch zusätzliche Erschließungen zugelassene Einleitungsmengen aus der vorhandenen städti-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 02.05.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>schen Oberflächenentwässerung der Stadt Heiligenhafen in ein Gewässer II. Ordnung verändern - bei der Wasserbehörde eine Änderung des entsprechenden Erlaubnisbescheides zu beantragen ist.</p> <p>Für die Regenwasserbeseitigung über eine öffentliche Kanalisation sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkana- lisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff, Änderungen und Ergänzungen vom 15.04.2002, Bek. - V 441- 5200.330 - Amtsbl. S. 250) heranzuziehen.</p>				
	Die Entsorgung für das Niederschlagswasser ist in den Festset- zungen des B-Plans verbindlich zu beschreiben.	Der Stellungnahme wird bereits gefolgt. Vgl. Festsetzung Nr. 20 sowie die Ausführungen in der Be- gründung.	X		
	<p>Schmutzwasserbeseitigung</p> <p>Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll über das städtische Schmutzwasserentsorgungsnetz der zentralen Klär- anlage Lütjenbrode (ZVO) zugeführt werden. Es bestehen kei- ne Bedenken, wenn weitere Anschlüsse zur Schmutzwasserbe- seitigung an die Kläranlage im Rahmen ihrer zulässigen Auslastung vorgenommen werden. Bei Überschreitung der Auslastung ist bei der Wasserbehörde eine Änderung der be- stehenden Genehmigung und Erlaubnis zu beantragen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	<p>Grundwasser</p> <p>Soweit für die Gründung der geplanten Bauwerke eine Grund- wasserabsenkung durchgeführt werden soll, ist eine wasser- rechtliche Erlaubnis nach §§8-13 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 02.05.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Sofern der B-Plan die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen für die Beheizung von Ferienhäusern und/oder sonstigen Gebäuden vorsieht, ist zu beachten, dass gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz Erdarbeiten oder Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der unteren Wasserbehörde unter Vorlage der für das Unternehmen erforderlichen Pläne (Zeichnungen, Nachweisungen, Beschreibungen) einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen sind.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) sind besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot dieser Anlagen vorzusehen, sofern eine Gefahr durch Auftrieb der Lagerbehälter entstehen kann. (§ 62 WHG)	Wird zur Kenntnis genommen. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) im Zuge der Planung ist nicht erkennbar, weil für die Wärmeerzeugung die Verwendung von Gas vorgesehen ist.			X
	<u>Hochwasserschutz</u> Die entsprechenden Hinweise des zuständigen Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (LKN) in Husum sind aufgenommen worden.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	<u>Bodenschutz</u> Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Altlagerungen: sind nicht bekannt. Altstandorte: sind nicht bekannt.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	<u>Abfall</u> Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 02.05.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1-4	<p>Naturschutz</p> <p>a) Gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) An der nordöstlichen Grenze des Plangeltungsbereiches befindet sich angrenzend an den geplanten Fuß- und Radweg im Uferbereich des Binnensees eine Salzwiese, gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG. Durch die geplante Aufschüttung und in der Planzeichnung dargestellte Böschung außerhalb des Plangeltungsbereiches ist eine Beseitigung eines Teiles dieser Salzwiese bzw. eine Beeinträchtigung angrenzender Salzwiesenflächen außerhalb des Plangebietes zu befürchten. Es wird auf den Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG hingewiesen. Die Aufschüttungen sind soweit zu verlagern, dass eine Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope ausgeschlossen ist. Ggf. ist dadurch auf einen oder zwei Gebäudestandorte zu verzichten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird (bereits) gefolgt. Die Bebauung auf den nordöstlichen Grundstücken 2-23 und 2-28 ist bereits dahingehend geprüft worden. Der Bodenauftrag wie auch die Bebauung finden außerhalb der gesetzlich geschützten Biotope „Salzwiese“ und „Flachwasserzone“, welche östlich des bereits vorhandenen Fuß- und Radweges liegen, statt, nämlich westlich des vorhandenen Fuß- und Radweges (dort befinden sich intensiv gepflegte Rasenflächen, die als Spielplatz genutzt werden). Diese Flächen stehen daher unter keinem Genehmigungsvorbehalt. Östlich an diesen Fuß- und Radweg angrenzend finden keine Baumaßnahmen statt. Die im Plan östlich des Weges angezeigte Böschung ist eine Bestandsböschung, die der Grundvermessungsplan zeigt. Zur Klarstellung dieses Aspektes werden als redaktionelle Änderung in der Planzeichenerklärung neben den geplanten Böschungen auch die vorhandenen Böschungen ausgewiesen und beide in der grafischen Darstellung der Planzeichnung voneinander unterschieden. Hierzu erhalten die geplanten Böschungen eine gestrichelte Signatur im Vergleich zu den vorhandenen Böschungen, die mit durchgezogenen Linien gezeichnet werden. Zur Sicherstellung der Vermeidung von Beeinträchtigungen der östlich des Weges vorhandenen geschützten Biotope kann während der Bauphase ein Bauzaun gestellt werden. Die Schutzmaßnahme kann als Auflage im Zuge der Baugenehmigung aufgegeben werden, ist jedoch nicht durch den Bebauungsplan zu regeln.</p>	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>b) Eingriffsbilanzierung</p> <p>Mit der Planung sind erhebliche Veränderungen der bestehenden Bodenverhältnisse und der Topografie durch Aufschüttungen in einer Stärke von mehr als 1 m bis 1,50 m verbunden. Die Notwendigkeit der Aufschüttungen ergibt sich aus dem Erfordernis des Hochwasserschutzes für die Wohnnutzung innerhalb der geplanten Gebäude. Dieser Eingriff soll durch die Gestaltung und Modellierung von künstlichen „Dünen“ auf Grundstücksfreiflächen des Plangebietes in sich ausgeglichen sein und keinen zusätzlichen Ausgleichsbedarf hervorgerufen. Somit kann die Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen mit sogenannter „Grau- und Braundünervegetation“ innerhalb des insgesamt aufgeschütteten Geländes nicht als Ausgleichsfläche für den Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Biotope und Arten angerechnet werden.</p> <p>Ebenso sind die Gehölzanzpflanzungen in den Randbereichen als Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu beurteilen, gemäß der Begründung dienen sie der Abschirmung und Trennung von Nutzungen. Eine Anrechnung als Ausgleichsmaßnahme ist hier ebenfalls nicht möglich, zumal die Anpflanzungen vielfach durch Zufahrten und Stellplätze unterbrochen sind und aufgrund der Nähe zu stark befahrenen Straßen und intensiv touristisch genutzten Grundstücken keine Kompensationsfunktion erfüllen können. Darüber hinaus ist im Bereich der geplanten Anpflanzungen im Süden und Norden auch noch ein „Hochwasserlimienschutz“ festgesetzt (Winkelstützwand mit „Dünenverwallung“), der als Bauwerk in die Eingriffsbilanzierung aufzunehmen ist. Aus fachlicher Beurteilung sind die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen in der vorliegenden Bilanzierung nicht nachgewiesen. Der Kompensationsbedarf ist insgesamt außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes nachzuweisen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>So wie Bestandsflächen nicht ausschließlich für ein Schutzgut eine Funktion erfüllen, sondern integriert für verschiedene Schutzgüter wie Boden, Wasser, Klima, Biotope und Arten sowie das Landschaftsbild wirksam sind, können auch neu angelegte Biotop- und Pflanzflächen im Zuge einer Planung verschiedene Ausgleichsfunktionen für Schutzgüter übernehmen. Eine unbefestigte, naturnah und landschaftsgerecht bepflanzte Fläche sichert nicht nur Funktionen für das Landschaftsbild, sondern auch für den Boden (u.a. Lebensraum für Pflanzen und Bodenlebewesen), für den Wasserhaushalt (u.a. Versickerung von Niederschlägen), für das Klima (u.a. ausgleichende Wirkung durch Verdunstung und Staubfilterung) sowie für den Biotop- und Artenschutz (u.a. Neuanlage von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere).</p> <p>Auch der Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998 (IV 63 - 510.335, X 33 - 5120) besagt: „Eine Ausgleichsmaßnahme kann Doppelcharakter haben: Eine Schutzpflanzung kann z.B. einen Eingriff in den Boden und den Eingriff in das Landschaftsbild ausgleichen.“ Weiterhin führt der Runderlass aus: „Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion können auf dem Eingriffsgrundstück (Baugrundstück) selbst dargestellt oder festgesetzt werden. Dies kann sich empfehlen, um den Eingriff ortsnah auszugleichen und um Kosten zu sparen.“</p> <p>Im vorliegenden Fall wird dieser Doppelausgleichscharakter und zwar „ortsnah“ innerhalb des Plangebietes für die Eingriffsf</p> <p>- „Bodenauftrag – Ausgleich durch Neumodellierung Dünen-</p>	<p>Nein</p> <p>X</p>		

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 02.05.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>die festgesetzten Anpflanzungen innerhalb und am Rande des Plangeltungsbereiches haben lediglich gestalterische und eingriffsmindernde Funktionen.</p>	<p>gelände innerhalb des Plangebietes“ und - „Verlust von Biotopen nicht nur allgemeiner Bedeutung (Gehölze) – Ausgleich durch Schaffung von Wertbiotopen in Form von Gehölzpflanzungen und Grau-/Braundüne innerhalb des Plangebietes“ angesetzt.</p> <p>Hinsichtlich des Bodenauftrags ist zusätzlich eingriffssreduzierend anzuführen, dass der Auftrag auf einem in den 1970er Jahren künstlich aufgespültem Gelände stattfindet und das Gillhus bereits auf einer warftähnlichen Erhöhung steht.</p> <p>Der danach noch ausstehende Kompensationsbedarf für</p> <ul style="list-style-type: none"> - „zusätzliche Bodenversiegelung“ (3.033 qm) und - „Verlust von Biotopen nicht nur allgemeiner Bedeutung (Gehölze)“ (630 qm) <p>wird extern nachgewiesen (zusammen 3.663 qm).</p> <p>Die Hochwasserschutzlinienelemente wurden in der Eingriffsbilanz als Nebenanlagen mit erfasst und damit auch im Ausgleich berücksichtigt. Die in die Geländemodellierung integrierten und weitgehend nicht sichtbaren Hochwasserschutzlinienelemente beeinträchtigen die vorgesehenen Anpflanzungen nicht.</p> <p>In der Planung wurde bewusst ein Schwerpunkt darauf gelegt im Plangebiet selbst wieder neue Biotopstrukturen zu schaffen, die entweder den verloren gehen den Gehölzbiotopen entsprechen oder durch die Anlage von Grau- und Braundünen-Vegetation neue Wertbiotope zu schaffen, die in ihrer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt auch aufgrund des Landschaftszusammenhanges zum Dünengürtel entlang des Ostseestrandes höherwertig einzustufen sind als die vor der</p>			

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		<p>Planung weitgehend vorhandenen Rasenflächen und Rabatten.</p> <p>Die Planung hebt sich durch die Festlegungen zu den Grundstücksfreiflächen deutlich dadurch ab, dass anders als bei Planungen zu Wohngebieten, in denen die Gärten individuell gestaltet werden und daher auch die Entstehung einer besonderen Biotopfunktion nicht angenommen werden kann, hier eine Ferienanlage durch die einheitliche landschaftliche Gestaltung einen wieder erkennbaren Charakter und eine besondere Biotopfunktion erhält, die auch zukünftig durch die einheitliche Verwaltung in der Pflege gesichert ist. Die Festsetzungen sind hierzu sowohl was die Artenauswahl anbelangt als auch hinsichtlich der Unterhaltung und Pflege eindeutig formuliert.</p> <p>Wie in der Begründung dargelegt, erfolgt die Regelung der „Ausgleichswirksamkeit“ der innerhalb des Plangebietes festgelegten Grundstücksbepflanzungen wie auch der extern nachzuweisenden Kompensation im Durchführungsvertrag (vgl. Kap. 2.3.14).</p> <p>Entsprechend der Formulierung des Runderlasses: „Es ist letztlich Aufgabe der planenden Gemeinde, in eigener Verantwortung die Schwere der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu beurteilen und über Vermeidung und Ausgleich - auch unter Kostengesichtspunkten - abwägend zu entscheiden“ hält die Gemeinde den gefunden Umgang mit den zu erwartenden Eingriffen durch intern im Plangebiet festgelegte Maßnahmen sowie einen externen Ausgleich für angemessen.</p>			
	<p>c) Betroffenheit von Natura 2000 Gebieten Im Rahmen der vorbereitenden Planung zur 27. Änderung des F-Planes der Stadt Heiligenhafen wurde 2008 eine Vorprüfung</p>	<p>Der Stellungnahme wird (teilweise) gefolgt. Vorab ist festzustellen, dass - im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung weder von der</p>	X		

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 02.05.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>zur Verträglichkeit der Pläne mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der angrenzenden Schutzgebiete erstellt. Für die Teil-Projekte Nr. 6 und 7, die den vorliegenden Plangeltungsbereich betreffen, wurde eine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen prognostiziert. Es wurde seinerzeit deutlich gemacht, dass die Planung auf F-Planebene noch nicht konkret genug ist, um sich mit den möglichen Auswirkungen der Pläne vorhaben auseinandersetzen zu können. Der Plangeltungsbereich umfasst inzwischen zusätzlich einen Teilbereich, der seinerzeit für das Teilprojekt 8 – „Ostseehaus“ - vorgesehen war. Für diese Teilprojekt wurden durchaus anlage- und betriebsbedingte Betroffenheiten vorausgesehen. Außerdem war im Zusammenhang mit der 27. F-Planänderung noch nicht deutlich, dass derart massive Aufschüttungen und Hochwasserschutzmaßnahmen mit der Realisierung der Planung einhergehen werden. Die FFH-Vorprüfung ist daher in Bezug auf die vorliegende Planung zu modifizieren.</p>	<p>zuständigen Fachbehörde (UNB) noch von Naturschutzverbänden ein Hinweis erfolgte, die FFH-Verträglichkeit des Vorhabens erneut zu betrachten;</p> <p>- die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung (FFH-VU) zum 1. Entwurf der 27. Änderung des FNP der Stadt Heiligenhafen systematisch und ausführlich den möglichen zu erwartenden, prinzipiellen Auswirkungen aus den verschiedenen geplanten Projekten nachgegangen ist und sie auf ihre Relevanz hinsichtlich der europäischen Schutzgebiete überprüft hat. Da sich die Projekttypen zum 2., beschlossenen Entwurf nicht verändert haben, sondern lediglich die Lokalisierung (jeweils außerhalb der FFH- und Vogelschutzgebiete) sowie einige Projekte entfallen sind, wurden diese prinzipiellen Aussagen der FFH-VU überprüft und erforderlichenfalls im Umweltbericht der FNP-Begründung in Kurzform angepasst.</p> <p>Damit wurde nicht mehr das Teilprojekt 8 – „Ostseehaus“ im Rahmen der 27. Änderung des FNP abgeprüft, sondern die Teilprojekte 6, 7 und 17 in ihrer beschlossenen Flächendarstellung und Größe, die jetzt in dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 - aus dem FNP abgeleitet - konkretisiert werden.</p> <p>Im Rahmen der Verträglichkeitsbetrachtung auf der Ebene des FNP wurden bei den Teilprojekten 6, 7 und 17 für alle abgeprüften bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren keine erheblichen Auswirkungen auf die NATURA 2000 Gebiete festgestellt.</p> <p>Aufgrund der Stellungnahme erfolgt eine erneute Betrachtung der FFH-Verträglichkeit, nun auf der Planungsebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die FFH-Verträglichkeitsbetrachtung wird als weitere Anlage der Begründung</p>			

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 02.05.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		<p>angefügt.</p> <p>In Bezug auf das Europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000 ist danach im Ergebnis festzustellen, dass das Plangebiet in keinem Europäischen Schutzgebiet liegt und damit anlagebedingte Wirkungen (wie die Beanspruchung von Böden und Biotopen) nicht in der Lage sind, die Schutzgebietsziele - bspw. die Flächen von Lebensraumtypen in den Schutzgebieten - zu beanspruchen, unabhängig davon wie umfangreich die Beanspruchung außerhalb ausfällt.</p> <p>Weiterhin wurden die bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren, die ggf. auch von außen auf die vorhandenen benachbarten Europäischen Schutzgebiete und ihre Schutzziele einwirken können, erneut betrachtet. Nach der fachgutachterlichen Prüfung wurden hier ebenfalls keine erheblich nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgebietsziele festgestellt.</p> <p>Die Ergänzung der Unterlage zur FFH-Verträglichkeit als Anlage zur Begründung stellt eine redaktionelle Änderung dar.</p>			
	<p>Hinweise: Pflanzlisten laut Durchführungsvertrag In der Anlage 5 zum Durchführungsvertrag sind Pflanzenarten aufgelistet, die zur Realisierung einer „Grau- und Braundünenvegetation“ verwendet werden sollen. Es handelt sich dabei um Arten der Dünenvegetation, Trockenrasen, Staudenfluren und Ackerwildkräuter sowie Pionierwaldarten und Arten der Sukzessionsflächen. Eine Überprüfung der Artenliste im Hinblick auf Arten, die aufgrund ihrer Ausbreitungsdominanz (z.B. durch Ausläufer) andere verdrängen könnten, wird empfohlen.</p>	<p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Die Auswahl der Pflanzenarten wird im Zuge der Präzisierung der Planung erfolgen. Dabei können die hier gemachten Hinweise berücksichtigt werden.</p> <p>In die Pflanzenlisten werden eine Kennzeichnung der ausläuferbildenden Arten und der Hinweis für eine zurückhaltende Verwendung dieser Arten aufgenommen. Eine Streichung der Arten erfolgt jedoch nicht, weil es sich z.B. bei Sanddorn, Schlehe oder Brombeere um naturraumtypische Gehölzarten mit Funktion auch für andere Lebewesen wie bspw. Vögel handelt.</p>	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		Diese Ergänzung dient der Klarstellung und hat nur redaktionellen Charakter.			
	Die festgesetzten Pflanzqualitäten für die Baumpflanzungen haben zwar in der Anlagephase schon eine prägende Wirkung. Aufgrund der Standortfaktoren (Bodenverhältnisse, Windexposition, salzhaltige Luft) wird ein Anwachsen nur bei intensiver Bodenvorbereitung und Anwachspflege bei derartiger Baumschulware möglich sein.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
1-5	Bauidnung einschließlic Brandschutz Die Maßnahmen des Hochwasserschutzes (Wände und Sperren) liegen außerhalb der überbaubaren Flächen. Da es sich hierbei nicht um untergeordnete bauliche Anlagen handelt, sollten sie gemäß § 23 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt werden (z. B. als ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Fläche zulässige bauliche Anlagen).	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Anlagen zum Hochwasserschutz (Wände, mobile Dammbalken und Wände) haben aufgrund ihres geringen Flächenbedarfs (Wanddicke ca. 30 cm), der geringen Höhe (maximal ca. 1,00 m bis 1,20 m sichtbare Wandflächen über Gelände entlang der Jachthafenpromenade), des weitgehend im Gelände eingebauten Charakters (in Dünenmodellierung integriert) und des dem Baugebiet dienenden Charakters eine untergeordnete Funktion und zählen damit zu den untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Die HWS-Anlagen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragen und damit erkennbar als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässige bauliche Anlagen. Ihr Verriegelungsanteil ist in der zulässigen GRZ-Überschreitung mit eingerechnet worden.		X	
	Zum Nutzungsschlüssel ist festzustellen, dass die aufgeführten Haustypen in den Unterlagen nicht enthalten sind; daher sollte die Spalte Haustyp im Nutzungsschlüssel entfallen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Haustypen sind in der Planzeichenerklärung unter „Sonstige Darstellungen“ enthalten. Die Legende und die Begrün-		X	

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |

Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
02.05.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 33 LBO bei Reetdächern ein Abstand von mindestens 6 m zwischen Grundstücksgrenze und Außenkante Dach eingehalten werden muss. Für Gebäude mit Reetdach gilt der Abstand nach § 33 LBO auch für Gebäudeteile mit einer harten Bedachung. (OVG Schleswig Urt. V. 19.12.95-11L81/95-)	ung werden dahingehend ergänzt, dass die Haustypen der Zuordnungsschlüssel innerhalb der Baugrundstücke für unterschiedliche Traufhöhen, Firsthöhen, bzw. Oberkanten sind. Die Anpassung hat nur redaktionellen Charakter. Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Da die Bezeichnungen 4-16, 4-17, 4-18 und 5-29 in der Zeichnung doppelt auftreten, ist zu erläutern, welche der im Nutzungsschlüssel aufgeführten Festsetzungen für die kleinsten Grundstücksteile gelten sollen. (Für 4-17 keine Angaben ?)	Der Stellungnahme wird gefolgt. In der Begründung wird hierzu ergänzt, dass sich Teilflächen der Baugrundstücke 4-16, 4-17, 4-18 und 5-29 auch auf der gegenüberliegenden Seite der Privatstraße befinden. Die im Baugrundstücksschlüssel festgelegten städtebaulichen Werte gelten dabei insgesamt für die Summe der Teilgrundstückflächen und nicht jeweils einzeln auf die Teilflächen bezogen. Zur Absicherung wird für die Teilgrundstückflächen eine Baulast eingetragen, so dass die Teilgrundstücke nicht mehr voneinander getrennt werden dürfen. Die Nutzungsmöglichkeiten der Teilgrundstückflächen sind im übrigen durch die Ausweisung der Baulinien/Baugrenzen, Flächengrenzung für Stellplätze sowie Flächengrenzung für Anpflanzungen präzisiert. Keine Angaben entsprechen hier einer Nutzung als Grundstücksfreifläche bzw. durch untergeordnete Nebenanlagen. Die Ergänzung in der Begründung hat nur redaktionellen Charakter.	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Es sollte geprüft werden, ob die Entfernung zwischen den Ferienwohnungen und den Gemeinschafts-Müllstandorten nah genug sind.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Entfernungen werden mit maximal 170 m Fußweg als vertretbar für eine Ferienwohnungsnutzung eingeschätzt. Vor dem Hintergrund des angestrebten gemeinschaftlichen, ungestörten Charakters der Grundstücksfreiflächen als „Grau- und Braundünen“ wird die Vermeidung einer Anordnung kleinteiliger Müllstandorte als vorrangig eingestuft.	X		
	Die Löschwasserkapazität muss aufgrund der weichen Bedingungen gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.8.2010 mindestens 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m betragen und ist im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich nachzuweisen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Inzwischen liegt eine Bestätigung der erforderlichen Löschwasserkapazität durch den Zweckverband Ostholstein vor. Das Schreiben wird als Anlage der Begründung beigelegt. Die Ergänzung in der Begründung hat nur redaktionellen Charakter.	X		
	Gemäß der Seiten 17 und 26 der Begründung bleibt die Yachthafenpromenade Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Tatsächlich handelt es sich jedoch auch um eine notwendige Feuerwehrezufahrt des Sportboothafens, wie auf Seite 31 richtig ausgeführt wird. Dieser Widerspruch sollte redaktionell überarbeitet werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird in diesem Punkt redaktionell überarbeitet.	X		
	Die Festsetzungen in diesem Bauleitplan sind äußerst umfangreich und detailliert. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im TöB- Verfahren kein auf die Einzelfestsetzungen abgestellter bauordnungsrechtlicher Abgleich bzw. keine Prüfung der Zulässigkeit einzelner Vorhaben im Plangebiet durchgeführt worden ist, zumal die Größen der Haustypen nicht enthalten sind. Darüber hinaus dürften die Vorhaben großenteils verfahrensfrei gemäß § 68 LBO sein, so dass keine „Genehmigungsplanung“, wie auf Seite 33 der Begründung beschrieben, zum Tragen kommen wird. Insoweit verweise ich auf die Verantwortung der Planer und die in der Vorbesprechung gegebene	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 02.05.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme nen Hinweise.	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1-6	Allgemeines 1. Ich bitte um die Übersendung des Abwägungsergebnisses, wenn möglich per Mail an bauleitplanung@kreis-oh.de 2. Es wird darauf hingewiesen, dass je eine Durchschrift dieses Schreibens an den Ministerpräsidenten – Staatskanzlei, Abteilung Landesplanung, an das Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Innenministeriums, sowie an das Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MELUR) gelangt.	Der Stellungnahme wird gefolgt.	X		
2	Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, Betriebsstätte Kiel, Stellungnahme vom 09.04.2013 Zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Jachthafenpromenade und Graswarderweg“ der Stadt Heiligenhafen nehme ich hiermit erneut Stellung. Aus Sicht des Küsten und Hochwasserschutzes bestehen keine weiteren Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 12. Oktober 2012, in der die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes ausführlich dargelegt wurden. Diese Stellungnahme behält im vollen Umfang ihre Gültigkeit.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme vom 12. Oktober 2012 wird in weiten Teilen gefolgt. Die Antwort vom 15.02.2013 auf die Stellungnahme vom 12. Oktober 2012 behält ihre Gültigkeit.			X
	Hinweise: Vorsorglich weise ich darauf hin, dass eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küsten-	Wird zur Kenntnis genommen. Die im Einzelfall erforderlichen küstenschutzrechtlichen Genehmigungen nach Landeswassergesetz werden im Rahmen			X

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 02.05.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>schutzbehörde aufgestellt wurde, nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz ersetzt.</p> <p>Aufgrund dieser Stellungnahme können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.</p>	<p>der Genehmigungsplanung bei der zuständigen Küstenschutzbehörde beantragt.</p> <p>Dem Hinweis wird bereits gefolgt. Der Hinweis ist bereits in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen.</p>	X		
3	<p>Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck Stellungnahme vom 18.03.2013</p> <p>Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Heiligenhafen verweise ich auf meine Stellungnahme vom 10.10.2012.</p> <p>Dem entsprechend werden meine Belange im Entwurf zur Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Heiligenhafen für den Bereich zwischen Steinwarderstraße, Jachthafenpromenade und Graswarderweg vom 19.02.2013 unter dem Punkt 2.6 „Hinweise – Anlagen an Bundeswasserstraßen“ ausreichend berücksichtigt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
4	<p>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde Stellungnahme vom 13.03.2013</p> <p>Zu der von ihnen vorgelegten Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Heiligenhafen teile ich mit, dass forstbehördliche Belange nicht betroffen sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
5	<p>Wehrbereichsverwaltung Nord, Außenstelle Kiel Stellungnahme vom 19.03.2013 Durch die Planungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Heiligenhafen werden Belange der Bundeswehr berührt.</p> <p>Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt innerhalb des Interessenbereiches der Verteidigungsanlage Elmenhorst sowie innerhalb des Interessenbereiches der Verteidigungsanlage Staberhuk.</p> <p>Gegen die Planung bestehen jedoch keine Bedenken.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.			X
6	<p>IHK Lübeck Stellungnahme vom 26.03.2013 Die Planunterlagen haben wir geprüft. Die IHK zu Lübeck als Träger öffentlicher Belange erhebt keine Bedenken bezüglich der Planungen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.			X
7	<p>Zweckverband Ostholstein (ZVO) Stellungnahme vom 15.04.2013 Wir haben Ihr geplantes Vorhaben geprüft und bitten Sie folgende Hinweise zu beachten:</p> <p><u>Gas- und Wasserversorgung</u> Eine Versorgung mit beiden Medien ist möglich.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.			X
7-1	<p>Unter der Ziffer „2.3.9 Ver- und Entsorgung“ sind viele Passagen aufgeführt, welche in einem B-Plan-Verfahren überflüssig sind, z.B. Verlegeleistungen, Kostenverteilungen, etc.. Diese sind in einem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag zu regeln. Die ZVO Gruppe wird solch detaillierte Regelungen in</p>	Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Die Ausführungen im Kapitel 2.3.9 haben lediglich erläutern- den und keinen festlegenden Charakter. Sie sind notwendig, um den Anforderungen an einen vorhabenbezogenen B-Plan Rechnung zu tragen, hier den Umfang der Erschließungslei-	X		

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 02.05.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>einem B-Plan nicht akzeptieren.</p> <p>Auf Seite 27 sind die Absätze Nr. 2 bis 9 ersatzlos zu streichen.</p> <p>Auf Seite 30 sind im Kapitel „Gasversorgung“ der dritte bis fünfte Absatz ersatzlos zu streichen.</p> <p>Als Anlage sind Kopien der Streichungen beigelegt.</p>	<p>Stellungen für die der Investor gegenüber der Stadt Heiligenhafen zur Sicherstellung der Erschließung des Bauvorhabens verantwortlich zeichnet (einschließlich Umverlegung und Kostentragung) und bleiben daher in der Begründung stehen.</p> <p>Die rechtliche Absicherung erfolgt jedoch durch den Abschluss von Erschließungsverträgen zwischen dem Versorgungsträger und dem Vorhabenträger, die unabhängig vom Bebauungsplan durch beide Parteien zu verhandeln und abzuschließen sind. Die Begründung wird diesbezüglich redaktionell überarbeitet.</p>			
	<p><u>Schmutzwasserentsorgung</u> Eine Stellungnahme zur Schmutzwasserentsorgung erfolgt direkt durch unseren Betriebsbereich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
	<p><u>Müllentsorgung</u> Die Erschließungsstraßen oder Erschließungswege müssen auch bei parkenden Fahrzeugen breit und tragfähig genug für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen sein.</p> <p>Das Lichtraumprofil ist nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken und in Stichstraßen muss der Wendepunkt einen Durchmesser von mindestens 20,0 m aufweisen.</p>	<p>Dem Hinweis wird bereits gefolgt.</p> <p>Die privaten Erschließungsstraßen berücksichtigen bereits die für Müllfahrzeuge bis 26 Tonnen erforderlichen Durchfahrweiten und Kurvenradien. Ein Parken von Fahrzeugen ist nur auf den dafür vorgesehenen Stellplätzen zulässig und auf den Verkehrsflächen nicht vorgesehen. Ein tragfähiger Ausbau wird im Zuge der Genehmigungsplanung berücksichtigt. Stichstraßen sind nicht vorgesehen.</p>	X		
	<p>Sollte sich bei den späteren Abfall- und Wertstoffsammlungen herausstellen, dass ein Befahren der geplanten Erschließungsstraßen mit unseren Großraum-Sammelfahrzeugen aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden die Sammlungen nur in den nächstgelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 02.05.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme zu errichten, welche mit uns abzustimmen sind.	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Betroffene Kunden haben nach den Vorgaben des § 19 der Abfallwirtschaftsatzung im Kreis Ostholstein vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen im Seitenbereich (Bankett/gehweg) dieser Straßen zur Abholung bereitzustellen.</p> <p>Ihnen ist anzuraten die betreffenden Anwohner darüber zu informieren, dass die Behältnisse nach der Abfuhr auch wieder entfernt werden und dies kein „Dauerstandplatz“ ist, zum Beispiel mit einem Schild „Sammelstellplatz nur am Tage der Abfuhr“.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es sind nur zentrale Müllsammelstandorte im Vorhabengebiet geplant, an denen die Sammlung und Abholung des Abfalls erfolgen soll.</p>			X
	<p><u>Weitere Hinweise</u> In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit unseren Anlagen kommen. Zur Zeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Unsere Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, Aufschüttungen, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind mit uns vor der Bauausführung abzustimmen. Durch Ihr Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel wird von uns vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z.B. bei Baumstandorten sind mit uns abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 02.05.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Für die Erschließung ist zwischen dem Erschließungsträger und der ZVO-Gruppe ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem unter anderem die oben genannten Belange geregelt werden. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Peters, Telefon 04561/399 491 zur Verfügung.	Dem Hinweis wird gefolgt. Der Vorhabenträger schließt mit der ZVO-Gruppe einen Erschließungsvertrag u.a. für die erforderlichen Leitungslegungen und -umverlegungen ab.	X		
	Dieses Schreiben ergeht auch in Vertretung der ZVO Entsorgung GmbH und der ZVO Energie GmbH.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
7-2	Zweckverband Ostholstein, ZVO Entwässerung Stellungnahme vom 15.04.2013 Unter Bezug auf Ihr Schreiben vom 07.03.2013 betreffend die öffentliche Auslegung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Heiligenhafen übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme den Schmutzwasserbereich betreffend als Ergänzung zur Stellungnahme des Zweckverbandes Ostholstein vom 15.04.2013 (Herr Peters).	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Unsere Stellungnahme berücksichtigt die Ergebnisse des Erörterungstermins am 12.04.2013 im Hause Zweckverband Ostholstein. Teilnehmer: Herr Wefers, Seebauer, Wefers und Partner GbR; Frau Fassbinder, b&o Ingenieure.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Nachfolgende Punkte sind über Nummerierung und Text als Planeintrag in beigefügter Unterlage zu finden.	Werden zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Punkte beinhalten Ausführungsdetails, die über die Regelungsinhalte des vorhabenbezogenen B-Plans hinausgehen. Sie werden daher nicht in den B-Plan aufgenommen. Sie werden jedoch im Zuge der weiteren Planungsschritte durch den Vorhabenträger berücksichtigt werden.			X

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 02.05.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>1.) Übergabe SW (Schmutzwasser) vom Berliner Lager. Übergabeschacht innerhalb des hochwassergeschützten Bereiches, aber möglichst weit von Ferienhaus/Terrassen entfernt. Alternativ Schacht mit geschlossenem Deckel außerhalb HW(Hochwasser)-Schutz und zusätzlicher Be- und Entlüftungsleitung. Hierzu ergibt sich eine Regelung zwischen Erschließer und Betreiber/Eigentümer des „Berliner Lager“. Der ZVO übernimmt vom Erschließer den Übergabeschacht und nachfolgenden SW-Kanal soweit diese Anlagen gem. den Anforderungen des ZVO erstellt worden sind.</p> <p>2.) Vor Übergang SW-Druckleitung (DRL) auf SW-Freigefälleschacht ca. 3 m Freigefällerohr zur Druckentspannung vorsehen. (Geschlossene Ausführung). Hierzu ergibt sich eine Regelung zwischen Erschließer und Betreiber/Eigentümer des „Berliner Lager“. Diese Anlage wird der ZVO nicht übernehmen. Schnittpunkt Anlagenzuständigkeit ist Außenkante Schacht/Einbindung ankommende Leitung vom „Berliner Lager“.</p> <p>3.) SW-Hauptkanal DN 200 künftig in Zuständigkeit ZVO. Sicherung Anlagen und Betrieb/Unterhaltung/Instandhaltung durch pers. Dienstbarkeit. Wird zwischen Erschließer und ZVO durch Erschließungsvertrag geregelt.</p> <p>4.) Es erfolgt keine kleinteilige Grundstücksbildung. Gebildet werden Wohnungsgrundbücher/Eigentümergeinschaften/Miteigentumsverhältnisse. Siehe auch Anlage 1 der Unterlagen zum B-Plan 1 (Betriebs-/Verwaltung der Ferienanlage). Aus diesem Grund kann darauf verzichtet werden, dass jedes Objekt einzeln an den Hauptkanal angeschlossen wird. Kosten der Störungsbeseitigung im Bereich Grundstücksentwässerungsanlagen trägt der</p>	s.o.			

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>zentrale Verwalter.</p> <p>Werden einzelne Grundstücke gebildet, so sind diese mit eigener Anschlussleitung zu versehen.</p> <p>5.) Vorstreckung Freigefällekanal für möglichen SW-Anschluss Hotelneubau. Die Vorstreckung und Kostenbeteiligung wird zwischen Erschließer und ZVO über den Erschließungsvertrag geregelt.</p> <p>6.) Beispiel: Anschlussleitung DN 150 bis an Grenze Verkehrsweg/Grundstück, max. 1 m auf Grundstück, (künftig in Zuständigkeit ZVO) Sicherung wie bei Hauptkanal. Übergabeschacht DN 400 (privat/Gemeinschaft). Wird zwischen Erschließer und ZVO durch Erschließungsvertrag geregelt.</p> <p>7.) Freigefällekanal außerhalb HW-Schutz muss geschlossen ohne Schächte und ohne Anbindung von Objekten/SW-Einläufen die außerhalb des HW-Schutzes liegen hergestellt werden. Abstand von Baumanpflanzungen beachten, ggf. wird zusätzlicher Schutz des Kanals erforderlich. Außerhalb der Verkehrsflächen ist ein Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserbeseitigungspflichtigen vorzusehen. Eine Überbauung der SW-Anlage darf nicht stattfinden, Sicherungstreifen allg. 2,50 m links und rechts der Leitungstrasse. Kann im Einzelfall angepasst werden.</p> <p>8.) PW (Pumpwerk) ggf. außerhalb HW-Schutz, aber mit hochgezogenem Schacht und oben liegender Arbeitsbühne. Übernahme SW von o.Leu und öffentl. WC (Sanitäranlage Jachthafen). Übergabe SW an SW-DRL des ZVO. Die PW-Fläche allg. 8*10 m muss über Dienstbarkeit zu Gunsten ZVO gesichert werden. Fläche kann nach Absprache angepasst werden. Wird</p>	S.O.			

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>zwischen Erschließer und ZVO im Erschließungsvertrag geregelt, bzw. HVB und ZVO.</p> <p>9.) Vorhandene SW-Anlagen (Druckleitungen) des ZVO.</p> <p>Generell sind alle Überbauungen von Schmutzwasserbeseitigungsanlagen des Zweckverbandes Ostholstein durch bauliche Anlagen des Hochwasserschutzes im Vorwege mit ausreichend zeitlichem Vorlauf mit dem Zweckverband Ostholstein abzustimmen. Es sind im wesentlichen folgende Punkte zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die überbaute Leitung darf in ihrer Standsticherheit/Zustand nicht nachteilig beeinflusst werden (z.B. zu hoher Scheiteldruck). - Die überbaute Leitung muss im Falle der Erneuerung/Reparatur ausgetauscht werden können, ohne dass die baulichen Anlage des Hochwasserschutzes entfernt werden muss. - Bei den Planungen ist der kritische Fall „Hochwasser und Bruch der Leitung außerhalb des Hochwasserschutzes“ ausreichend zu berücksichtigen. Ein Unterlaufen des Hochwasserschutzes ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern (z.B. Notabsperrschieber). <p>Unter Einhaltung der vorgenannten Punkte kann die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung als gesichert angesehen werden. Wir bitten die aufgeführten Punkte, soweit diese für den vorhabenbezogenen B-Plan eine Relevanz haben, zu berücksichtigen.</p>	s.o.			
					X

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 02.05.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
8	Schleswig-Holstein Netz AG Stellungnahme vom 21.03.2013 Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Heiligenhafen gibt es von Seiten der Schleswig-Holstein Netz AG keine Anregungen und Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Die Kosten für Leitungsumlegungen/umbauten werden dem Versusacher in Rechnung gestellt (Verursacherprinzip).	Wird zur Kenntnis genommen. Für die Vorhabenserschließung einschließlich Leitungsumlegungen ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Versorgungsträger und dem Vorhabenträger abzuschließen. Dieser regelt auch die Kostenverteilung.			X
9	Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 20.03.2013 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir verweisen auf unser Schreiben vom 25.10.2012.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Antwort vom 15.02.2013 auf die Stellungnahme vom 25.10.2012 behält ihre Gültigkeit.			X
10	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Stellungnahme vom 27.03.2013 Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplanten Baumaßnahmen keine Einwände geltend macht.	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens.</p> <p>Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unseinerseits derzeit nicht geplant. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.</p>				
	<p>Sollten Sie an einer Versorgung des Gebietes mit Kabelanschluss interessiert sein, so steht Ihnen unser Kollege, Herr Kort, unter Tel.: 040/6366-1046; E-Mail: Hartmut.Kort@Kabeldeutschland.de gern zur Verfügung. Die nötigen Unterlagen haben wir ihm bereits übergeben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
11	<p>Stadt Oldenburg in Holstein, Der Bürgermeister Stellungnahme vom 26.03.2013</p> <p>Seitens der Stadt Oldenburg in Holstein werden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Heiligenhafen keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
12	<p>NABU Schleswig-Holstein Stellungnahme vom 10.04.2013</p> <p>Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Heiligenhafen gibt der NABU – nach Rücksprache mit seinem örtlichen Bearbeiter – die nachfolgende Stellungnahme ab. Diese gilt zugleich für den NABU Heiligenhafen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
	<p>Anmerkung vorab: Das Planungsbüro Seebauer, Wefers und Partner GbR wirbt in seiner Darstellung natürlich für das Projekt. Das ist aus dortiger Perspektive verständlich. Uns fällt</p>	<p>Der Anmerkung wird nicht gefolgt. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 ist die durch die Stadtvertretung Heiligenhafen gebilligte</p>		X	

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 02.05.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	auf, dass mögliche kritische Aspekte dabei nur wenig oder gar nicht beleuchtet werden.	Darstellung und Erläuterung der Planung. Sie stellt den Umgang mit den gemäß § 1 BauGB zu berücksichtigenden Anforderungen und Belangen sachgerecht dar.			
	Obwohl das Planungsgebiet in unmittelbarer Nähe zu Flächen liegt, die per Gesetz unter Naturschutz stehen (direkt angrenzende Salzwiesen) bzw. sich in der Nachbarschaft zum NSG Graswarder befindet, wird nur kurz auf diese Tatsache verwiesen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Da die Planung nicht im Naturschutzgebiet Graswarder liegt und auch keine gesetzlich geschützten Biotope überplant, ist die kurze Wiedergabe dieser Tatsachen ausreichend.		X	
	Es findet sich der Hinweis, dass bereits auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes in einem entsprechenden Gutachten festgestellt wurde, dass es keinerlei Auswirkungen von außen auf dieses Gebiet gäbe [Anmerkung: mit „Gebiet“ gemeint sind die Europäischen Schutzgebiete NATURA 2000]. Zitat: „Eine weitere Betrachtung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann daher entfallen“ (Kapitel 1.8.1 der Entwurfsbegründung). Dieser Auffassung widerspricht der NABU entschieden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Vorab ist festzustellen, dass - im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung weder von der zuständigen Fachbehörde (UNB) noch von Naturschutzverbänden ein Hinweis erfolgte, die FFH-Verträglichkeit des Vorhabens erneut zu betrachten; - die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung (FFH-VU) zum 1. Entwurf der 27. Änderung des FNP der Stadt Heiligenhafen systematisch und ausführlich den möglichen zu erwartenden, prinzipiellen Auswirkungen aus den verschiedenen geplanten Projekten nachgegangen ist und sie auf ihre Relevanz hinsichtlich der europäischen Schutzgebiete abgeprüft hat. Da sich die Projekttypen zum 2., beschlossenen Entwurf nicht verändert haben, sondern lediglich die Lokalisierung (jeweils außerhalb der FFH- und Vogelschutzgebiete) sowie einige Projekte entfallen sind, wurden diese prinzipiellen Aussagen der FFH-VU überprüft und erforderlichenfalls im Umweltbericht der FNP-Begründung in Kurzform angepasst. Damit wurde nicht mehr das Teilprojekt 8 – „Ostseehaus“ im Rahmen der 27. Änderung des FNP abgeprüft, sondern die Teilprojekte 6, 7 und 17 in ihrer beschlossenen Fläche	X		

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 02.05.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		<p>chendarstellung und Größe, die jetzt in dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 - aus dem FNP abgeleitet - konkretisiert werden.</p> <p>Im Rahmen der Verträglichkeitsbetrachtung auf der Ebene des FNP wurden bei den Teilprojekten 6, 7 und 17 für alle abgeprüften bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren keine erheblichen Auswirkungen auf die NATURA 2000 Gebiete festgestellt.</p> <p>Aufgrund der Stellungnahme erfolgt eine erneute Betrachtung der FFH-Verträglichkeit, nun auf der Planungsebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die FFH-Verträglichkeitsbetrachtung wird als weitere Anlage der Begründung angefügt.</p> <p>In Bezug auf das Europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000 ist danach im Ergebnis festzustellen, dass das Plangebiet in keinem Europäischen Schutzgebiet liegt und damit anlagebedingte Wirkungen (wie die Beanspruchung von Böden und Biotopen) nicht in der Lage sind, die Schutzgebietsziele - bspw. die Flächen von Lebensraumtypen in den Schutzgebieten - zu beanspruchen, unabhängig davon wie umfangreich die Beanspruchung außerhalb ausfällt.</p> <p>Weiterhin wurden die bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren, die ggf. auch von außen auf die vorhandenen benachbarten Europäischen Schutzgebiete und ihre Schutzziele einwirken können, erneut betrachtet. Nach der fachgutachterlichen Prüfung wurden hier ebenfalls keine erheblich nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgebietsziele festgestellt.</p> <p>Die Ergänzung der Unterlage zur FFH-Verträglichkeit als Anlage der Begründung stellt eine redaktionelle Änderung dar.</p>			

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Bebauungskonzept</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1/ Vorhaben- und Erschließungsraum ist einer besonders kritischen Überprüfung in Bezug auf die Grundstücke OKFF 2.50 und OKFF 2.60 zu unterziehen [Anmerkung: vermutlich sind damit die nordöstlichen Grundstücke 2-23 und 2-28 gemeint]. Sie liegen in unmittelbarer Nähe zu Salzwiesen und Flachwasserzonen, die per Gesetz grundsätzlich geschützt sind.</p> <p>Die Grundstücke mit der entsprechenden Bebauung (siehe oben) liegen nur wenige Meter von den Salzwiesen entfernt. Es ist anzunehmen, dass die geschützten Landschaftsbestandteile bei der geplanten Bebauung erheblich in Mitleidenschaft gezogen werden.</p> <p>Es ist daher zu prüfen, ob die Bebauung der Grundstücke OKFF 2.50 und OKFF 2.60 überhaupt genehmigungsfähig ist.</p>	<p>Der Stellungnahme wird bereits gefolgt.</p> <p>Die Bebauung auf den Grundstücken 2-23 und 2-28 ist bereits dahingehend geprüft worden. Der Bodenauftrag wie auch die Bebauung finden außerhalb der gesetzlich geschützten Biotope „Salzwiese“ und „Flachwasserzone“, welche östlich des bereits vorhandenen Fuß- und Radweges liegen, statt, nämlich westlich des vorhandenen Fuß- und Radweges (dort befinden sich intensiv gepflegte Rasenflächen, die als Spielplatz genutzt werden). Diese Flächen stehen daher unter keinem Genehmigungsverfahren.</p>	X		
	<p>Es muss sichergestellt werden, dass die östlich von dem Fuß- und Radweg (F+R) gelegenen Salzwiesen und Flachwasserzonen unangetastet bleiben.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Dies kann durch die Errichtung eines Bauzaunes während der Bauphase sichergestellt werden. Die Schutzmaßnahme kann als Auflage im Zuge der Baugenehmigung aufgegeben werden, ist jedoch nicht durch den Bebauungsplan zu regeln.</p>	X		
	<p>Die Salzwiese weist u.a. den Echten Sellerie (<i>Apium graveolens</i>), die Strand-Segge (<i>Carex extensa</i>) und das Dänische Löffelkraut (<i>Cochlearia danica</i>) in ansehnlichen Beständen auf. Dazu kommen ausgedehnte Flächen von gewöhnlicher Strandsimse (<i>Bolboschoenus maritimus</i>), die im Übergangsbereich vom Flachwasser zur Salzwiese in prägenden Beständen stehen sowie andere salztolerante und vom Salzwasser abhängige Pflanzen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 02.05.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Die Planunterlagen weisen lt. „Planzeichenerklärung/ Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB“ in dieser Zone ein anzulegendes Böschungprofil aus. Das sollte in jedem Fall vermieden werden, da sich in diesen Bereichen die vorgenannten Arten befinden, mit Apium graveolens auch eine Rote Liste Art (s. auch beigefügte Fotos).</p>	<p>Der Stellungnahme wird bereits gefolgt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 endet an der Ostkante des bereits vorhandenen, mit Pflaster befestigten Fußweges. Dieser Fußweg wird als öffentlich nutzbarer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt und damit gesichert. Östlich an diesen Weg angrenzend finden keine Baumaßnahmen statt. Die im Plan östlich des Weges angezeigte Böschung ist eine Bestandsböschung, die der Grundvermessungsplan zeigt. Zur Klarstellung dieses Aspektes werden als redaktionelle Änderung in der Planzeichenerklärung neben den geplanten Böschungen auch die vorhandenen Böschungen ausgewiesen und beide in der Darstellung der Planzeichnung voneinander unterschieden. Hierzu erhalten die geplanten Böschungen eine gestrichelte Signatur im Vergleich zu den vorhandenen Böschungen, die mit durchgezogenen Linien gekennzeichnet sind.</p>	X		
	<p>Zum Bepflanzungskonzept Das Bepflanzungskonzept für die Dünenflächen ist nicht besonders überzeugend. Es wird der Eindruck erweckt, als wären große Flächen, auf denen sich Dünenreihen hätten entwickeln können, vorhanden (wie im Osten). Auf dem Graswarter hat es solche Entwicklungen bis hin zur Braundüne nie gegeben. Insofern ist die künstliche Herstellung derartiger Flächen mit Heidegesellschaften aus Krähenbeere und Besenheide nicht nachvollziehbar und auch nicht im Sinne des Naturschutzes. Im Falle einer derartigen Etablierung muss auch hinterfragt werden, ob die Voraussetzungen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Planung versucht nicht die vorhandene Naturbiotope wieder herzustellen, sondern kreierte bewusst Grundstücksfreiflächen, die aus der landschaftlichen Umgebung (Düne) abgeleitet sind und deren Charakter aufgreifen sollen. Da das Plangebiet bereits zu den windabgewandten Arealen gehört, ist eine reine Strandhaferbepflanzung hier nicht zu realisieren, weil die regelmäßige Sandverlagerung fehlt. Daher soll der Übergangstypus „Grau- und Braundüne“ entstehen, d.h. neben dem Strandhafer sollen hier auch andere Gräser und Kräuter sowie Kleinsträucher die Pflanzendecke bilden.</p>			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>für ein erfolgreiches gedeihen dieser Heidekrautarten, nämlich entkalkte Sande mit niedrigen pH-Werten und entsprechend nährstoffarmen Rohhumusanteilen vorliegen oder geschaffen werden können.</p> <p>Man darf davon ausgehen, dass vorhandene Sande (wahrscheinlich mit Muschelschalen und einem entsprechend hohen pH-Wert) zu Hügeln aufgeworfen werden.</p> <p>Das gilt auch für die älteren Stadien der Graudüne. Auch andere genannte „Hauptarten“ wie Dünen-Rose und Kriechweide sind in dem Gebiet nicht heimisch!</p> <p>Die Kartoffelrose (Rosa rugosa) mit ihrer aggressiven Ausbreitung hat gerade auf dem Graswarder ihre negativen Auswirkungen gezeigt. Die Anpflanzung von Sanddorn, Schlehe, Weißdorn, Kratzbeere und Brombeere kann über kurz oder lang zu ähnlichen Problemen führen.</p> <p>Sanddorn und Schlehen wandern durch unterirdische Ausläufer schnell in die Fläche. Brombeeren und Kratzbeeren können in einem Jahr viele Meter lange, über den Boden kriechende Zweige (Ausläufer) entwickeln und sich bei Kontakt mit dem Boden verwurzeln. Auf diese Weise können sie große Flächen in wenigen Jahren bedecken.</p> <p>Zu dieser vegetativen Vermehrung kommt eine großflächige Ausbreitung durch Samen hinzu (von Vögeln gefressene Früchte).</p> <p>Diese „Neubürger“ sind im angrenzenden NSG aber nicht erwünscht.</p>	<p>Die im Bauleitplanverfahren als Anlage zum Durchführungsvertrag festgelegten Pflanzenlisten setzen einen Rahmen für das Bepflanzungskonzept. (Anmerkung: Die Artenauswahl umfasst dabei ein größeres Spektrum als nur die lokal vorhandenen Arten. Hier ist ein anderer Maßstab anzulegen, als an Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb eines Naturschutzgebietes.) Ein detaillierter Pflanzplan wie auch eine Eingrenzung der zum Einsatz kommenden Pflanzenarten wird erst im Zuge der Ausführungsplanung entwickelt. Deshalb ist es sinnvoll, wenn die Liste vorerst mehr Arten umfasst. Die Auffüstung lässt noch keine Schlussfolgerung auf die später wirklich zum Einsatz kommenden Pflanzenarten aus dieser Liste zu. Eine Schwerpunktsetzung für den Strandhafer, der vom NABU für passend gehalten wird, ist jedoch abgesichert.</p> <p>Auf Seite 36 der Begründung sind die Argumente für die Aufnahme der nicht einheimischen Österreicherischen Schwarzkiefer in die Pflanzenliste bereits dargelegt.</p> <p>Die gegebenen Hinweise können in den weiteren Planungsschritten berücksichtigt werden. Eine Veränderung der Pflanzenlisten oder der Pflanzqualitäten wird nicht vorgenommen.</p> <p>In die Pflanzenlisten werden jedoch eine Kennzeichnung der ausläuferbildenden Arten und der Hinweis für eine zurückhaltende Verwendung dieser Arten aufgenommen. Eine Streichung der Arten erfolgt jedoch nicht, weil es sich um naturtypische Gehölzarten mit Funktion auch für andere Lebewesen wie bspw. Vögel handelt.</p> <p>Diese Ergänzungen dienen der Klarstellung, sie haben nur redaktionellen Charakter.</p>	Ja	Nein	

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 02.05.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Darüber hinaus muss die Frage erlaubt sein, ob bedornete bzw. stachelige DICKICHTE überhaupt erwünscht sind.</p> <p>Bei vielen weiteren Gehölzarten stellt sich die Frage, ob eine derartige Mischung, z.B. verschiedener Weiden, dorthin gehört.</p> <p>Auf Seite 36 der Begründung sind die Argumente für die Aufnahme der nicht einheimischen Österreichischen Schwarzkiefer in die Pflanzenliste bereits dargelegt.</p> <p>Bei den Blütenpflanzen stellt sich die Frage, warum viele Arten überhaupt gepflanzt werden sollen. Vielmehr sollte der natürlichen Sukzession dort vorkommender Arten Raum gelassen werden.</p> <p>Wie gerade in Heiligenhafen zu sehen ist, wächst die Grasnelke nicht unbedingt in Dünen. Sie liebt nämlich beweidete und alte Strandwälle.</p> <p>Der Landschaft und dem Naturschutz würde es viel näher kommen, diese Flächen überwiegend mit Strandhafer (<i>Amphila arenaria</i> und <i>A. baltica</i>), Strandroggen (<i>Elymus arenaria</i>) und Leinkraut (<i>Linaria vulgaris</i>) zu bepflanzen. Diese Arten bilden alle Ausläufer und legen den Sand fest.</p> <p>Vielleicht kann die Pfefferkresse (<i>Lepidium latifolium</i>) gewonnen und verwendet werden. Diese Pflanze breitet sich derzeit vom NSG kommend in Richtung Westen mächtig aus. Sie stand bis vor kurzem noch auf der Roten Liste, hat ein ansprechendes Erscheinungsbild und kann sogar als Gewürzpflanze für die heimische Küche genutzt werden.</p>				

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 02.05.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			gefolgt Ja	Nein	
	<p>Viele der in der Liste genannten Arten und andere (Hundszenge, Ochsenzunge) sollten von selbst einwandern oder evtl. durch zusätzliches Saatgut (von dort gewonnen) gefördert werden.</p> <p>Mit der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollte zurückhaltend verfahren werden. Auch sie können auf natürlichem Wege hierher gelangen. Gegen vereinzelte Kiefern, Birken, Salweiden gibt es keine wesentlichen Bedenken, aber bitte keine hochstämmigen oder über zwei Meter hohen Bäume. Sie können sich erfahrungsgemäß an diesem windexponierten Standort nur unvollkommen entwickeln.</p>				
	<p>Der NABU bittet um Rückäußerung, wie über seine Anmerkungen, Anregungen und/oder Einwände entschieden wurde und um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	X		