

Stadt Heiligenhafen

Der Bürgermeister

Stadt Heiligenhafen • Postfach 13 55 • 23773 Heiligenhafen

FD 23 - Bauverwaltung

An die
Mitglieder der Stadtvertretung

Markt 4 - 5
23774 Heiligenhafen

Postfach 13 55
23773 Heiligenhafen

Telefon (0 43 62) 9 06-6
Telefax (0 43 62) 67 48

<http://www.heiligenhafen.de>
E-mail: info@heiligenhafen.de

Öffnungszeiten	Mo.	Di.	Mi.	Do.	Fr.
Servicebüro	8 - 16	8 - 16	8 - 16	8 - 17	8 - 12
alle anderen Ämter und Abteilungen	9 - 12	9 - 12	-	9 - 12 14 - 16	9 - 12

Aktenzeichen 611-140/1	Schü/Lü.	Auskunft erteilt Norbert Schütt	☎ 906- 706	Zimmer-Nr. 106	Datum 10.05.2013
---------------------------	----------	------------------------------------	---------------	-------------------	---------------------

Sitzung der Stadtvertretung am 16.05.2013;

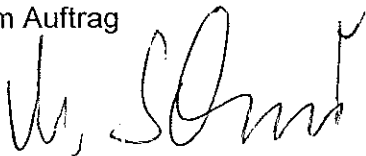
hier: TOP 7, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 (Marina Resort)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit überreiche ich Ihnen die Seite 6 der Stellungnahme zum o. a. Tagesordnungspunkt mit der Bitte um Austausch sowie die Seiten 41 bis 43 mit der Bitte, diese den bereits übersandten Unterlagen hinzuzufügen.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag



(Norbert Schütt)

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>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 nicht gefolgt. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Der Bezug „Baugrundstück“ ist in diesem Fall eindeutiger.		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	

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Viele der in der Liste genannten Arten und andere (Hundszun-ge, 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 zu-rückhaltend verfahren werden. Auch sie können auf natürl-ichem Wege hierher gelangen. Gegen vereinzelte Kiefern, Bir-ken, Salweiden gibt es keine wesentlichen Bedenken, aber bitte keine hochstämmigen oder über zwei Meter hohen Bäu-me. Sie können sich erfahrungsgemäß an diesem windexpo-nierten Standort nur unvollkommen entwickeln.</p>				
	<p>Der NABU bittet um Rückäußerung, wie über seine Anmerkun-gen, Anregungen und/oder Einwände entschieden wurde und um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	X		
13	<p>Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holsetin Staatskanzlei, Abteilung Landesplanung Stellungnahme vom 02.05.2013</p> <p>Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, im Bereich zwischen Steinwarderstraße, Jachthafenpromenade und Graswarderweg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhäusern, von Gebäuden für nicht störendes mariti-mes Gewerbe, Verwaltung, Einzelhandel und Gastronomienut-zung zu schaffen. Insgesamt sollen 32 Häuser und Hausgrup-pen mit einer Kapazität von 303 Betten entstehen. Im Erdgeschoss entlang der Seebrückenpromenade sollen ca. 1.200 m² gewerblich genutzte Flächen entstehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
	<p>Aus Sicht der Landesplanung nehme ich wie folgt Stellung: Die beabsichtigte Planung entwickelt sich aus den Darstellun-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Inhalt der Stellungnahme gen der rechtswirksamen 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen. Die Neuordnung bzw. Neuaufrichtung der städtebaulichen Gesamtentwicklung des Hafenumfeldes zu einem touristischen Schwerpunktbereich ist grundsätzlich mit der Landesplanung abgestimmt.				
	Hiermit wird bestätigt, dass gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 keine Bedenken bestehen. Insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den Planungsabsichten der Stadt Heiligenhafen nicht entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Hinweis: Die touristische Nutzung der Ferienhäuser ist auf der Grundlage eines Nutzungs- und Betreiberkonzeptes durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.	Der Stellungnahme wird bereits gefolgt. Die zulässige Nutzung wird durch textliche Festsetzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Darin werden nur „Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen“ für zulässig erklärt. Im Durchführungsvertrag wird weiterhin die Betreibung und Verwaltung der Ferienanlage vertraglich verankert, welche - 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 und - die Regelung zukünftiger Eigentümer untereinander, insbesondere zum Umgang mit den gemeinschaftlich genutzten Anlagen wie Privatstraßen, Müllstandorten, Hochwasserschutzanlagen etc. beinhaltet. Das Betreiber-/Verwalterkonzept liegt der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage bei.	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	
	Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.	Damit ist eine touristisch-gewerbliche Nutzung gewährleistet. Wird zur Kenntnis genommen.			X