

<input type="checkbox"/>	<b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b>	<b>am</b>	<b>TOP</b>
<input type="checkbox"/>	<b>des Stadtentwicklungsausschusses</b>		
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>des Haupt- und Finanzausschusses</b>		
<input type="checkbox"/>	<b>der Stadtvertretung</b>		

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

## **Aufstellung der 12. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Dünenpark)**

### **A) SACHVERHALT**

In ihrer Sitzung am 21.03.2013 beschloss die Stadtvertretung, den Entwurf der 12. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Dünenpark) sowie die Begründung dazu gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 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 19.04.2013 bis einschließlich 21.05.2013.

### **B) STELLUNGNAHME**

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

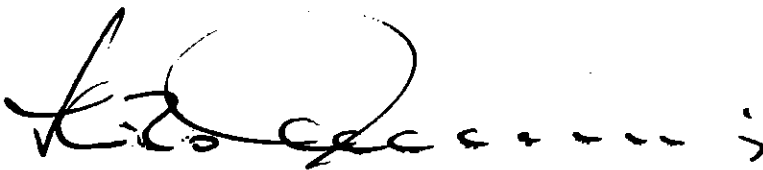
Die Planzeichnung sowie die Begründung können bei der Bauverwaltung während der Dienststunden eingesehen werden.

### **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 der 12. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Dünenpark) 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 die 12. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Dünenpark), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.
5. Der Beschluss der 12. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Dünenpark) 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	21.08.13
Amtsleiterin / Amtsleiter	21.8.13
Büroleitender Beamter	22/8.13

### Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

### Bemerkung:

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

Stadt Heiligenhafen | B-Plan 12, 12. Änderung "Dünenpark" | Antwort auf die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB - 20.08.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1	Kreis Ostholstein Stellungnahme vom 17.05.2013				
1a	Zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauleitplanung</li> <li>- Boden- und Gewässerschutz</li> <li>- Naturschutz</li> <li>- Bauordnung einschl. Brandschutz</li> </ul> Von diesen Fachbehörden sind zur Berücksichtigung für die gemeindliche Abwägung Stellungnahmen eingegangen.  Nachfolgend aufgeführte Fachbereiche bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:	Wird zur Kenntnis genommen.			X
1b	Boden- und Gewässerschutz <u>Gewässerschutz</u> Zum Vorhaben der Stadt Heiligenhafen bestehen aus Sicht der Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch sollten die nachfolgende Hinweise, insbesondere zum Niederschlagswasser, berücksichtigt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
1c	<u>Schmutzwasser</u> Das Schmutzwasser soll zentral über die KA Nord entsorgt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
1d	<u>Niederschlagswasser</u>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Das Niederschlagswasser aus dem B-Plan-Gebiet soll laut Erläuterungsbericht versickert werden. Dies ist aufgrund der geringen Grundwasserstände nicht erlaubnisfähig. Gemäß DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.)-Arbeitsblatt 138 muss der höchste zu erwartende Grundwasserstand mehr als einen Meter niedriger sein als der jeweilige Versickerungshorizont. Da das Grundwasser am Steinwar-der mit dem Ostseewasserstand korrespondiert, ist hier diese Voraussetzung nicht erfüllt.</p>	<p>Als Bezugswasserstand für die Überprüfung der Mächtigkeit des Sickerraumes ist 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 Plangebiet korrespondiert zeitlich verzögert und gedämpft mit dem Ostseewasserstand, so dass der Ostseewasserstand als Maximalwert des mittleren höchsten Grundwasserstandes angesetzt wird.</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 Plangebiet nicht zu erwarten ist. Die außergewöhnlichen Wasserstände bei Hochwasserereignissen werden als nicht relevant für die Festlegung des mittleren höchsten Grundwasserstandes bewertet.</p>			

Stadt Heiligenhafen | B-Plan 12, 12. Änderung "Dünenpark" | Antwort auf die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB - 20.08.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser		Wird gefolgt		Zur Kenntnis		
		Ja	Nein	Ja	Nein			
		<p>Im Sommer 2013 wurde von einem Ingenieurbüro für Geotechnik Bagrunduntersuchungen durchgeführt und ein Konzept zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erarbeitet. Es kommt zu dem Ergebnis, dass aus geotechnischer Sicht eine Versickerung nach den planungsrechtlichen Festsetzungen im Plangebiet unter Ausnutzung normativer Spielräume und Einschränkungen unter folgenden Voraussetzungen möglich ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versickerung über eine Muldenversickerungsanlage,</li> <li>- Berücksichtigung des mittleren Wasserstandes Mw = 0,06 m NN,</li> <li>- Verminderung des Sickertraumes auf 0,90 m Mächtigkeit bei zu erwartenden, „unbedenklichen“ Niederschlagsabflüssen,</li> <li>- Ausbildung der Oberbodenschicht in einer Mächtigkeit von mind. 15 cm zur Erhöhung der Filtrations- bzw. Reinigungsleistungen,</li> <li>- Ausbildung der Verkehrsflächenbefestigung, Hauszufahrten und Außenstellplätze als Pflasterfläche mit „offenen“ Fugen,</li> <li>- Höherlegung des Verkehrsflächenniveaus,</li> <li>- Inkaufnahme einer zeitweise reduzierten und ggf. vorübergehenden, aufgehobenen Wirkungsweise bei in Korrespondenz zur Ostsee stehenden, höheren Wasserständen,</li> <li>- Inkaufnahme einer völligen, kurzzeitigen Aufhebung der Funktionsfähigkeit bei Überschwemmungen durch außergewöhnliche Hochwasserstände der Ostsee,</li> <li>- Gegebenenfalls Behandlung des Niederschlagswassers aus den Verkehrs- und Dachflächen nach Emp-</li> </ul>						

Stadt Heiligenhafen | B-Plan 12, 12. Änderung "Dünenpark" | Antwort auf die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB - 20.08.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		<p>fehlungen des Merkblatts DWA – M 153 und - Nutzung des gesetzlich geschützten Biotops als Überlaufläche bei extremen Niederschlägen.</p> <p>Mit der Erstellung der Unterlagen für einen Bauantrag muss durch den Vorhabensträger auch eine erlaubnisfähige Niederschlagswasserbehandlung nachgewiesen werden. Das diese grundsätzlich möglich ist, wurde oben erläutert.</p> <p>Darüber hinaus liegt für die Fassung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 eine Baugenehmigung mit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers für das Plangebiet vor. Hierin wird bei gleichem Versiegelungsanteil im Plangebiet einer Niederschlagswasserversickerung unter bestimmten Bedingungen zugelassen.</p> <p>Der Begründungstext wird in Kapitel 2.3.5 um die o.g. Ausführungen ergänzt.</p>			
1e	Denkbar wäre eine Versickerung in Kombination mit einem Überlauf in eine Niederschlagswasserkanalisation. 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.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
1f	Weiterhin ist im Erläuterungsbericht die Versickerung über Sickerschächte angedacht. Hierbei wird die Proble-	Wird zur Kenntnis genommen. Im Bestand erfolgt die Versickerung von Nieder-			X

Stadt Heiligenhafen | B-Plan 12, 12. Änderung "Dünenpark" | Antwort auf die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB - 20.08.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	matik des Grundwasserabstands noch verschärft.	<p>schlagswasser der vorhandenen Wegeflächen, die Teile der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bilden über eine flächige Versickerung sowie an einer Stelle, im Bereich der DLRG-Rettungsstelle auch mit einem Sickerschacht.</p> <p>Mit der Erstellung der Unterlagen für einen Bauantrag muss durch den Vorhabensträger auch eine erlaubnisfähige Niederschlagswasserbehandlung nachgewiesen werden. Das diese grundsätzlich möglich ist, wurde oben erläutert (siehe 1d).</p>			
1g	Außerdem kommt hinzu, dass das Niederschlagswasser von Park- und Verkehrsflächen vor Einleitung zu klären ist.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
1h	Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu beachten. Vor der Einleitung in ein Gewässer, beziehungsweise in das Grundwasser ist für normal verschmutztes Niederschlagswasser eine Behandlung über ein Regenklärbecken erforderlich (Leichtstoffrückhaltevorrichtung, Sedimentfang oder Ähnliches). Entsprechende Anträge für die Einleitungen und Abwasseranlagen sind bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des Kreises zu stellen.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
1i	Die Entsorgung für das Niederschlagswassers ist in den	Der Stellungnahme wird bereits gefolgt.	X		

Stadt Heiligenhafen | B-Plan 12, 12. Änderung "Dünenpark" | Antwort auf die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB - 20.08.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1j	<p>Festsetzungen des B-Plans verbindlich und erlaubnistauftraglich zu beschreiben.</p> <p><u>Grundwasser</u> Soweit für die Gründung der geplanten Bauwerke eine Grundwasserabsenkung durchgeführt werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§8-13 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>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 Erarbeiten 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.</p>	<p>Vgl. Festsetzung Nr. 11 in Verbindung mit Abwägungsergebnis zu den Punkten 1d bis 1f.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Mit der Erstellung der Unterlagen für einen Bauantrag müssen durch den Vorhabensträger auch ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bei der zuständigen Wasserbehörde beantragt werden bzw. notwendige Anzeigen vor Beginn entsprechender Arbeit bei der unteren Wasserbehörde gemeldet werden.</p>			X
1k	<p>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)</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) ist derzeit nicht erkennbar, weil für die Wärmeerzeugung die Verwendung von Gas geplant ist.</p>			X
1l	<p><u>Hochwasserschutz</u> Die entsprechenden Hinweise des zuständigen Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (LKN) in Husum sind aufgenommen worden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X



Stadt Heiligenhafen | B-Plan 12, 12. Änderung "Dünenpark" | Antwort auf die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB - 20.08.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1m	<u>Bodenschutz</u> Gegen das Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.  Altablagerungen: Sind nicht bekannt. Altstandorte: Sind nicht bekannt.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
1n	<u>Abfall</u> Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
1o	<u>Bauordnung einschließlich Brandschutz</u> Die Hauptzugangsachse B ist auch für Feuerwehrfahrzeuge festzusetzen (vgl. auch Seite 22 der Begründung).	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Nutzung von Rad- und Fußwegen für Feuerwehrfahrzeuge ist nicht ausgeschlossen. Die Hauptzugangsachse B wird im Begründungstext auf Seite 22 explizit als nutzbar für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge benannt. Eine Festsetzung dieser Nutzung ist nicht zwingend erforderlich.		X	
1p	Bezüglich der auf den Seiten 29 und 31 der Begründung und dargestellten Feuerwehrzufahrten wird auf den Abschnitt 4.2 des Stellplatzerlasses hingewiesen, nachdem Doppelnutzungen der Stellplätze und deren Zu- und Abfahrten mit Flächen für die Feuerwehr unzulässig sind.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Das Brandschutzkonzept wurde überarbeitet und auf Seite 29 der Begründung angepasst. Dies stellt lediglich eine redaktionelle Änderung dar, die Planung wurde nicht verändert.  Die dargestellte Lösung schafft die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr und die Wegeführung mit den erforderlichen Kurvenradien die allseitige Zugänglichkeit zu den Gebäuden.	X		

Stadt Heiligenhafen | B-Plan 12, 12. Änderung "Dünenpark" | Antwort auf die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB - 20.08.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1q	Die laut Text Nr. 24 möglichen Holzfassaden sind ohne weitere Einschränkungen nur bis zur Gebäudeklasse 3 zulässig.	Die Zufahrten zu den Stellplätzen werden gar nicht oder nur geringfügig eingeschränkt, so dass ihre Zugänglichkeit, insbesondere für an- und abrückende Rettungskräfte, gewährleistet bleibt.  Die tatsächlichen Flächen für die Feuerwehr sind durch den Vorhabensträger im Zuge der Bauantragsplanung mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle abzustimmen. Durch die dargestellten Maßnahmen sind die Anforderungen der Landesbauordnung § 15 – Brandschutz, die Rettung von Menschen und Tieren sowie der wirksame Löschgriff, sicher gestellt.		X	
1r	Der Fachdienst weist darauf hin, dass der aktuelle Erlass des Innenministeriums zur Löschwasserversorgung vom 30.8.2010 datiert.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung in Kapitel 2.3.5, Absatz Brandschutz mit der aktuellen Datierung des Erlasses.	X		
1s	<u>Allgemeines</u> 1.) Ich bitte um die Übersendung des Abwägungsergeb-	Der Stellungnahme wird gefolgt.	X		

Stadt Heiligenhafen | B-Plan 12, 12. Änderung "Dünenpark" | Antwort auf die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB - 20.08.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1t	nisses, wenn möglich per Mail an <a href="mailto:bauleitplanung@kreis-oh.de">bauleitplanung@kreis-oh.de</a>  2. Es wird darauf hingewiesen, dass je eine Kopie dieses Schreibens an den Ministerpräsidenten, Abteilung Regionalentwicklung und Regionalplanung sowie an das Innenministerium, Abteilung Städtebau und Ortsplanung gelangt.	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Stadt Heiligenhafen | B-Plan 12, 12. Änderung "Dünenpark" | Antwort auf die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB - 20.08.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
2	Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, Betriebsstätte Kiel Stellungnahme vom 17.05.2013				
2a	Aus der Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes bestehen keine weiteren Bedenken und Anregungen.  Ich verweise auf meine Stellungnahmen vom 08.01.2008, 03.11.2009 und 20.07.2010 in denen die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes ausführlich dargelegt wurden. Diese Stellungnahmen behalten im vollen Umfang ihre Gültigkeit.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
2b	<u>Hinweise:</u> Vorsorglich weise ich darauf hin, dass eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswasserschutzgesetz ersetzt.	Wird zur Kenntnis genommen. Mit der Erstellung der Unterlagen für einen Bauantrag müssen durch den Vorhabensträger auch die küstenschutzrechtlichen Genehmigungen nach Landeswasserschutzgesetz bei der zuständigen Küstenschutzbehörde beantragt werden.			X
2c	Auf Grund 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 Hochwasser 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.	Der Stellungnahme wird bereits gefolgt. Der Hinweis ist bereits aufgenommen.	X		

Stadt Heiligenhafen | B-Plan 12, 12. Änderung "Dünenpark" | Antwort auf die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB - 20.08.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
3	Zweckverband Ostholstein Stellungnahme vom 21.05.2013				
3a	Betr. Schmutzwasserbeseitigung in dem o.g. B-Plangebiet geben wir folgende Stellungnahme zu dem ausgelegten B-Plan 12, 12. Änderung ab:	Wird zur Kenntnis genommen.			X
3b	1. Durch die Veräußerung der im Geltungsbereich liegenden Flächen (maßgeblich Flstck. 7/153, 7/154, 7/156, 7/155, 6/27 und 26/28) sind Schmutzwasserleitungen, die über diese Flächen verlaufen zu Gunsten des ZVO zu sichern oder in Abstimmung mit dem neuen Eigentümer umzulegen, um die dortige Schmutzwasserbeseitigung sicherzustellen. Betreffend den SW-Hauptkanal, verlaufend über die Flurstücke 7/156, 7/155 und die zugehörigen Anschlussleitungen für die Objekte südlich des B-Planes ist bereits Einvernehmen hergestellt, dass diese Leitungen bestehen bleiben. Insofern bitten wir um Aufnahme des Leitungsrechtes zu Gunsten der Schmutzwasserbeseitigung durch Abwasserbeseitigungspflichten in diesem Bereich.	Der Stellungnahme wird bereits gefolgt. Der Schmutzwasser-Hauptkanal, verlaufend im Süden über die Flurstücke 7/155 und 7/156 ist in der Planzeichnung als Hauptabwasserleitung des Zweckverbandes Ostholstein mit seinen Freihaltebereichen festgesetzt und damit gesichert.	X		
3c	2. Auf dem Flstck 7/156 verläuft an der Grenze des ausgewiesenen Biotopes ein Schmutzwasserkanal des ZVO. In einem Teilbereich grenzt das Baufenster an das ausgewiesene Biotop. Auf Grund der Bauplanungen wird es erforderlich sein, dass der Schmutzwasserkanal aus diesem Grenzbereich zum Baufenster in das ausgewiesene Biotop verlegt wird. Die Inanspruchnahme des Biotopes für Ausweisung von notwendigen Verkehrsflächen wurde mit Schreiben der UNB vom 27.08.09 in Aussicht gestellt. Wir gehen davon aus, dass auf Grund des einmaligen	Der Stellungnahme wird bereits gefolgt. Zwischen dem Grundstückseigentümer und dem ZVO wurde zwischenzeitlich abgestimmt, dass die angesprochene Schmutzwasser-Leitung vom ZVO stillgelegt und durch eine neue Leitung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Hauptzugangsachse B verlegt wird (siehe Punkt 3g).  Eine Inanspruchnahme des geschützten Biotops entfällt. Die Sicherung eines Leitungsrechtes für die neue Tras-	X		

Stadt Heiligenhafen | B-Plan 12, 12. Änderung "Dünenpark" | Antwort auf die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB - 20.08.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Eingriffes für die Umlegung des vorhandenen Schutzwasserkanals die Inanspruchnahme ebenfalls in Aussicht gestellt werden kann. Eine entsprechende Anfrage geht vom ZVO an die UNB. Für den Schmutzwasserkanal, welcher vom Hauptkanal Richtung Flstck. 7/153 verläuft wird analog zu Ziffer 1. auch die Aufnahme des Leitungsrechtes beantragt.</p>	<p>senführung ist nicht erforderlich, da die neue Trassenführung innerhalb einer öffentlichen Fläche verläuft.</p>			
3d	<p>3. Soweit Schmutzwasserleitungen umzulegen sind, werden die neuen Leitungen soweit möglich in die ausgewiesenen „öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ verlegt. Für die übrigen Leitungen incl. der unter Ziffer 1. u. 2. genannten Leitungen wird der ZVO neben den beantragten, im B-Plan aufzunehmenden Leitungsrechten die Sicherung durch persönliche Dienstbarkeit (Leitung mit Schutzstreifen und Zulassung zur Durchführung von Instandhaltungs-/Erneuerungsarbeiten) im Grundbuch in die Wege leiten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
3e	<p>4. Betreffend Hochwasserschutz wird ergänzend zu der Ausführung auf Seite 11 des Erläuterungsberichtes darauf hingewiesen, dass der Zweckverband Ostholstein seine Anlagen (Schächte des Freigefällesystems) mit geschlossenen Deckeln ausführen und keine Bodeneinläufe in ungeschützten Bereichen mit N.N. &lt; 3,50 m zulassen wird. Demzufolge ist bei der Herstellung der Entwässerungseinrichtungen in den Gebäuden eine eigene ausreichende Be- und Entlüftung vorzusehen. Es wird weiterhin darauf verwiesen, dass der Zweckverband sich vorbehält Absperreinrichtungen in seinem Netz einzubauen und zu betreiben, um eine im Hochwassergefähr-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X

Stadt Heiligenhafen | B-Plan 12, 12. Änderung "Dünenpark" | Antwort auf die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB - 20.08.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
3f	deten Bereich liegende Schmutzwasserkanalisation vom übrigen Netz zu trennen. Zur weiteren Erläuterung der Punkte 1-3 legen wir Ihnen den Katasterplan zu den Flurstücken (Stand 14.03.11) und Übersichtsplan zum Abstimmungsstand der Leitungsumlegung (Stand 11.03.13) bei.	Wird zur Kenntnis genommen.			
3	Nachtrag zur Stellungnahme vom 21.05.2013 Zweckverband Ostholstein vom 27.05.2013				
3g	Nach dem derzeitigen Abstimmungsstand mit dem Grundstückseigentümer vom Flstck. 7/156 hat sich der unten genannte Pkt.2 (Anmerkung Verfasser: siehe 3c) erledigt. Die im Pkt. 2 angesprochene SW-Leitung wird vom ZVO stillgelegt und durch eine neue Leitung ersetzt. Betr. die Trasse der neuen SW-Leitung gilt Pkt. 3 entsprechend. Die UNB, Herr Garms wird von uns informiert, dass kein Abstimmungsbedarf besteht.	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Stadt Heiligenhafen | B-Plan 12, 12. Änderung "Dünenpark" | Antwort auf die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB - 20.08.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
4	Zweckverband Ostholstein, ZVO Gruppe Stellungnahme vom 27.05.213				
4a	Wir haben Ihr geplantes Vorhaben geprüft und bitten Sie folgende Hinweise zu beachten:	Wird zur Kenntnis genommen.			X
4b	<u>Gasversorgung</u> Entgegen der Aussage auf Seite 30 der Begründung, ist eine Versorgung mit Erdgas möglich. Der Steinwarder ist an unser Versorgungsnetz angeschlossen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung in Kapitel 2.3.5, Absatz Energie- und Wärmeversorgung.	X		
4c	<u>Wasserversorgung</u> Die ZVO Gruppe ist ausschließlich für die Trinkwasserversorgung zuständig und kann für das geplante Vorhaben eine Versorgung ermöglichen.  Löschwasser wird nur gemäß DVGW Richtlinie 405, Stand Februar 2008 zur Verfügung gestellt. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, dem Objekteigentümern und uns zu vereinbaren.  Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist möglich.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
4d	<u>Schmutzwasserversorgung</u> Für die Abwasserentsorgung ist jedoch zu prüfen ob diese im Freigefälle vorgenommen werden kann. Sollte dieses nicht möglich sein, ist im Gebiet eine Pumpstation und eine entsprechende Druckrohrleitung zu errichten.	Wird zur Kenntnis genommen.			X



Stadt Heiligenhafen | B-Plan 12, 12. Änderung "Dünenpark" | Antwort auf die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB - 20.08.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
4e	Für den Freigefällekanal, Verlauf von Ost nach West im südlichen Bereich des Gebietes, ist ein Leitungsrecht einzutragen.	Der Stellungnahme wird bereits gefolgt. Der Schmutzwasser-Hauptkanal, verlaufend im Süden über die Flurstücke 7/155 und 7/156 ist in der Planzeichnung als Hauptabwasserleitung des Zweckverbands Ostholstein mit seinen Freihaltebereichen festgesetzt und damit gesichert (siehe Punkt 3b).	X		
4f	<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.  Das Lichtraumprofil ist nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken und in Stichstraßen muss der Wendeplatz einen Durchmesser von mindestens 20,0 m aufweisen.  Sollte sich bei den späteren Abfall- und Wertstoffsammlungen herausstellen, dass ein Befahren der geplanten Erschließungsstraßen mit unseren Großraum-Sammel-fahrzeugen aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden die Sammlungen in den nächstgelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten, welche mit uns abzustimmen sind.  Betroffenen Kunden haben nach den Vorgaben des § 19 Abfallwirtschaftsgesetz im Kreis Ostholstein vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammel-	Wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließungsstraßen (Weg A und C) sind für die Nutzung von Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ausgelegt. Damit sind eine entsprechende Tragfähigkeit und Wenderadien von über 20 m Durchmesser bereits vorgesehen.			X

Stadt Heiligenhafen | B-Plan 12, 12. Änderung "Dünenpark" | Antwort auf die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB - 20.08.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>ragen im Seitenbereich (Bankett/Gehweg) dieser Straßen zur Abholung bereit zu stellen.</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 dem Schild „Sammelplatz nur am Tage der Abfuhr“.</p>				
4g	<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.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Siehe Punkte 3b-3d sowie 3g</p>			X
4h	<p>Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
4i	<p>Unsere Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind mit uns vor der Bauausführung abzustimmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Begründungstext wird unter Punkt 2.3.9, Anpflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen auf die Einhaltung der Vorhaben des Leitungsträgern hingewiesen.</p>			X
4j	<p>Falls für Ihre Planung noch Bestandsunterlagen der ZVO-Gruppe benötigen werden, bitten wir Sie sich an ihren Ansprechpartner Herrn Thömke zu wenden, der für Sie unter der Rufnummer 04561/399 320 zu erreichen ist.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
4k	<p>Durch Ihr Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umliegen von Leitungen und Kabel, wird von uns übernommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit uns abzustimmen. Diese Arbeit-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X

Stadt Heiligenhafen | B-Plan 12, 12. Änderung "Dünenpark" | Antwort auf die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB - 20.08.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	ten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt.				
4l	Für die Erschließung ist zwischen dem Erschließungsträger und der ZVO-Gruppe ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem unter anderem die oben genannten Belange geregelt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
4m	Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Peters, Telefon 04561/399 491 zur Verfügung. Dieses Schreiben ergeht auch in Vertretung der ZVO Entsorgung GmbH und ZVO Energie GmbH.	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Stadt Heiligenhafen | B-Plan 12, 12. Änderung "Dünenpark" | Antwort auf die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB - 20.08.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
5	AG-29 Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein Stellungnahme vom 17.05.2013				
5a	Aus Sicht der in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände bestehen gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken, wenn die umwelt- und naturschutzfachliche Standards eingehalten werden.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
5b	Wir bitten, die AG-29 in weiteren Verfahren zu beteiligen. Insbesondere wären wir Ihnen für die Zuleitung des Beschlusses der Stadt Heiligenhafen dankbar.	Der Stellungnahme wird gefolgt.	X		
6	Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 24.05.2013				
6a	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. 68 Abs. 1 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
6b	Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, folgendes bitten wir aber zu beachten:	Wird zur Kenntnis genommen.			X
6c	Es besteht keine Verpflichtung seitens der Telekom Campingplätze, Ferienhäuser/-wohnungen, Reisemobil-	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Stadt Heiligenhafen | B-Plan 12, 12. Änderung "Dünenpark" | Antwort auf die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB - 20.08.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>plätze und dergleichen an das öffentliche Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH anzuschließen. Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Netz der Telekom auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der DT AG erforderlich.</p>				
6d	<p>Ergänzend bitten wir zu beachten: Vor dem tatsächlichen Baubeginn (Abriss und Neubau von Wegen, Straßen u. Häusern) bitten wir um rechtzeitige Einbindung, damit die vorhandenen Anlagen der Telekom entsprechend gesichert, angepasst oder erweitert werden können.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Stadt Heiligenhafen | B-Plan 12, 12. Änderung "Dünenpark" | Antwort auf die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB - 20.08.2013

Lfd. Nr.	Bürger Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
6	Dipl.-Ing Klaus Hillgruber, Architekt Stellungnahme vom 21.05.2013				
6a	Gegen die 12. (vereinfachten) Änderungen des Bebauungsplans Nr.12 „Dünenpark“ lege ich hiermit frist- und formgerecht Widerspruch ein.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
6b	Zur Begründung: In der 12.Änderung des Bebauungsplans 12 „Dünenpark“ wurde die Traufhöhe der ausgewiesenen Baukörper von ehemals 13,4 m auf aktuell 16,0 m (+ 2,6 m) und die Firsthöhe von 15,2 m auf jetzt 17,5 m (+ 2,3 m) angehoben.  Hierfür werden in den textlichen Erläuterungen zum B-Plan zwei Begründungen genannt.  1.) „Dazu gehört eine Anpassung der Bauhöhen der geplanten Gebäude, um in Zukunft Blickbeziehungen über den Dünenriegel hinweg zur Ostsee zu ermöglichen.“ (S.15, 2.1)  Dieses Argument ist nicht schlüssig. Der „Dünenriegel“ ist seit jeher zumindest aber seit Aufstellung des Bebauungsplans 12 unverändert, so dass eine Erhöhung der Baukörper um nahezu ein Vollgeschoss nicht mit gewünschten Blickbeziehungen begründet werden kann, zumal die Erhöhung der Neubauten die bestehenden Nachbargebäude südlich des Steinwarderwegs unangemessen benachteiligt, da deren Ostseeblick verstellt wird.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die zitierte Textpassage ist Teil der Ausführungen zu den Planungszielen in Kapitel 2.1, die bereit für die Fassung der 9. Änderung galten. Im gleichen Kapitel wird weiter unten auf den geänderten Architektenentwurf mit einer geplanten villenartigen Bebauung hingewiesen und die daraus resultierende Anpassung des Bebauungsplanes in Baugrenzen, Bauhöhen sowie in Teilen zulässiger Baumassen begründet.  Eine Baumassenerhöhung erfolgt in der 12. Änderung ausschließlich im Baugebiet SO2. Die der Straße Steinwarder zugewandten Baumassen gegenüber der 9. und 11. ihren zulässigen Baumassen gegenüber der 9. und 11. Änderung nicht verändert. Hier wird die Bauweise, als abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge von maximal 25 m und die zulässige Gebäudehöhe geändert, um die Errichtung von zwei Einzelgebäuden mit einem entsprechenden Grenzabstand zu sichern und gleichzeitig die bereits in der 9. und 11. Änderung zulässige Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks zu erhalten.  In Kapitel 2.2 Städtebauliches Konzept wird der Entwurf für den Dünenpark mit drei villenartigen Einzelgebäuden	Ja	Nein	X

Stadt Heiligenhafen | B-Plan 12, 12. Änderung "Dünenpark" | Antwort auf die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB - 20.08.2013

Lfd. Nr.	Bürger Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
6c	<p>2.) „Gleichzeitig wird mit der Anhebung der nutzbaren Räume das Ziel verfolgt, einen besseren Hochwasserschutz zu gewährleisten, indem auf Erdgeschossenebene hauptsächlich Stellplätze unter den Gebäuden untergebracht werden, während die Hauptnutzung ins 1.Obergeschoss verlagert wird.“ (S.15, 2.1)</p> <p>Die Tatsache, dass das Gelände im Hochwasserbereich liegt ist den Verfassern des B-Plans ebenfalls seit langem bekannt. Es ist nicht einzusehen bzw. zu akzeptieren, dass die Stellplätze aus rein finanziellen Überlegungen nunmehr auf Erdgeschoss – Niveau errichtet werden und damit sämtliche Baukörper um nahezu ein</p>	<p>entlang der Straße Steinwarder dargestellt (siehe S. 19). Im Punkt Ferienwohnungen (siehe S. 20) wird explizit auf die veränderte Höhenfestsetzung eingegangen. Durch die festgelegte villenartige Bebauung werden die Ausblicksmöglichkeiten von der vorhandenen Bebauung südlich der Straße Steinwarder in Richtung Ostsee in einem höheren Maße berücksichtigt und erhalten als dies in der 9. und 11. Änderung und der hier zu Grunde liegenden halbkreisförmig angeordneten, riegelartigen Bebauung der Fall war. In nordwestlicher, nördlicher aber auch in nordöstlicher Richtung bleiben großzügige Ausblicksmöglichkeiten über die Biotopfläche des Strandsees zur Ostsee unverändert erhalten. Hinzu kommen nun Ausblicksmöglichkeiten zwischen den Einzelbaukörper. Dies mindert die Beeinträchtigungen von Blickbeziehungen Richtung Dünengürtel und Ostsee der unteren Geschosse der Bestandsgebäude.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Stellplatzverlegung in die Erdgeschossenebene erfolgte bereits in der 9. Änderung. Auf Grund der Lage im Hochwasserschutzbereich sind Schlafräume erst ab einer Höhe von mindestens 3,50 m über NHN zulässig, wodurch eine Anordnung von Ferienwohnungen mit entsprechenden Schlafgelegenheiten in der Erdgeschoßebene nicht möglich ist.</p> <p>Aus diesem Grund sind in der Erdgeschossenebene neben Abstellräumen auch Stellplatzflächen untergebracht. Gleichzeitig werden auf diese Weise die Freiflächen der Bauflächen in höchst möglichem Maß von Stellplätzen</p>			X

Stadt Heiligenhafen | B-Plan 12, 12. Änderung "Dünenpark" | Antwort auf die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB - 20.08.2013

Lfd. Nr.	Bürger Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Vollgeschoss angehoben werden sollen.</p> <p>Dem zukünftigen Investor werden somit ohne inhaltlichen Grund die Lasten einer teureren, hochwassergeschützten Tiefgaragengründung abgenommen. Leittragende sind hierbei die Inhaber der benachbarten Bestandsgebäude, die dieses „Geschenk“ mit dem Wertverlust ihrer Immobilien bezahlen.</p>	<p>frei gehalten, was sich auf die gestalterische Qualität der Gesamtanlage und so auch die unmittelbare Umgebung positiv auswirkt. Finanzielle Überlegungen wurden bei der Nutzungszonierung nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Bestandsgebäude südlich der Straße Steinwarder werden von einer gestalterischen Verbesserung und Aufwertung des Strandversorgungspunktes um die DLRG-Station profitieren.</p>			



Stadt Heiligenhafen | B-Plan 12, 12. Änderung "Dünenpark" | Antwort auf die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB - 20.08.2013

Lfd. Nr.	Bürger Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenn- nis
			Ja	Nein	
6d	<p>Ich bitte um Prüfung und Berichtigung des B-Plans auf die „alten“ Baukörperhöhen von maximal 13,4 m Traufhöhe und 15,2 m Firsthöhe der einzelnen Baukörper.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Erhöhung der Baukörperhöhen für die geplante Bebauung mit villenartigen Einzelbaukörpern entsprechend der aktuellen Entwurfsplanung ist erforderlich, um die bereits in der 9. und 11. Änderung festgesetzten Baumassen zu ermöglichen und somit eine Schadensersatz pflichtige Beschneidung von bestehendem Baurecht zu vermeiden.</p> <p>Eine Benachteiligung der Bestandsbebauung in Bezug auf Ausblickmöglichkeiten zu Ostsee gegenüber der 9. und 11. Änderung ist entsprechend der o.g. Ausführungen per se nicht zu erkennen. Hier mögen sich für das obere Geschoss Beeinträchtigungen ergeben, wo hingegen die unteren Geschosse von der geänderten städtebaulichen Figur in ihren Ausblickmöglichkeiten profitieren.</p> <p>Gleichzeitig ist die Entwicklung neuer, hochwertiger Ferienwohnungen an diesem Standort sinnvoll, weil die geplante Bebauung hier sowohl durch die vorhandenen Wohn- und Ferienwohnungsgebäude südlich der Straße Steinwarder als auch durch die bauliche Vorprägung des Strandversorgungsbereiches städtebaulich eingebunden werden kann.</p> <p>Aus diesen Überlegungen heraus wird eine Veränderung der Ausblickbeziehungen für die Bestandsbebauung südlich der Straße Steinwarder in Richtung Norden zur Ostsee für vertretbar gehalten. Das Interesse einer Förderung der Tourismusentwicklung der Stadt Heiligenhaf-</p>	<p>Ja</p>	<p>Nein</p> <p>X</p>	

Stadt Heiligenhafen | B-Plan 12, 12. Änderung "Dünenpark" | Antwort auf die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB - 20.08.2013

Lfd. Nr.	Bürger Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		fen durch die Schaffung neuer an die heutige Nachfrage angepasster Übernachtungsangebote wird an dieser Stelle höher gewichtet, weil es über die damit verbundene Wirtschaftsentwicklung und Schaffung von Arbeitsplätzen auch dem Wohl der Allgemeinheit dient.			

Stadt Heiligenhafen | B-Plan 12, 12. Änderung "Dünenpark" | Antwort auf die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB - 20.08.2013

Lfd. Nr.	Bürger Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
6e	Sollten Sie meinem Widerspruch nicht stattgeben, werde ich ein Normenkontrollverfahren zur Sicherung der Ansprüche einleiten lassen.	Wird zur Kenntnis genommen.			X