

Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
des Stadtentwicklungsausschusses	17.2.2015	5
der Stadtvertretung		

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

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 (Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade)

A) SACHVERHALT

In ihrer Sitzung am 25.06.2014 beschloss die Stadtvertretung die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 (Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10.10.2014 bis 24.10.2014 durchgeführt. Weiterhin hatten die Träger öffentlicher Belange Gelegenheit, ihre Stellungnahmen bis zum 03.11.2014 vorzubringen.

B) STELLUNGNAHME

Eine Stellungnahme der Verwaltung zu den in beiden vorgenannten Verfahrensschritten eingegangenen Anregungen ist dieser Vorlage zur Kenntnis beigefügt.

Der Planentwurf sowie die Begründung dazu werden vom planbearbeitenden Architekten in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 17.02.2015 erläutert.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Mit dem Vorhabenträger wird ein entsprechender Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 abgeschlossen, der die Stadt kostenfrei hält.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 (Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade) mit Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt. Der Stellungnahme der Verwaltung zu den eingegangenen Anregungen wird nach eingehender Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zugestimmt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	016 Dr. St. Dr.
Amtsleiterin / Amtsleiter	av 6.2.15
Büroleitender Beamter	6/2/15

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 |
 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwälderstraße, Graswälderweg und Strandpromenade“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 05.02.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1	<p>Kreis Ostholstein; Stellungnahmen vom 03.11.2014</p> <p>Zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:</p> <p>Bauleitplanung Sicherheit und Ordnung Straßenverkehrsaufsicht Boden- und Gewässerschutz Naturschutz Denkmalschutz Regionale Planung Bauordnung einschließlich Brandschutz</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
	<p>Außerung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung) Der Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts, der einen besonderen Teil der Begründung bildet, ist entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB vorzunehmen. Dabei sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in Form einer Checkliste abzuarbeiten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird bereits gefolgt. Im Zuge der Entwurfsbearbeitung wird auch der Umweltbericht, wo erforderlich, angepasst.</p>	X		
	<p>Nachfolgend aufgeführte Fachbereiche bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
1-1	<p>Bauleitplanung Aus ortsplannerischer und planungsrechtlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen: a) Nach dem in der Begründung dargelegten städtebaulichen Konzept ist die Errichtung der beiden Hotels vorrangiges Ziel.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Durchführungsvertrag wird festgelegt, dass die Hotels vor oder gleichzeitig mit den Hotelapartments errichtet werden müssen und im Vertrieb an die Hotels gebunden sind.</p>	X		

Stadt Heiligenhafen |
 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwaderstraße, Graswaderweg und Strandpromenade“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 05.02.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Der durch den Vorhabenträger vorgesehene Abverkauf von Hotelapartments und die vorgesehene Bildung von Teileigentum bei gleichzeitiger Bindung an den Hotelvertrieb setzt erst die Errichtung der Hotels voraus. Dies entspricht auch der Ausweisung des Flächennutzungsplanes, der ein SO-Hotel darstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Durchführungsvertrag mit dem Investor eine diesbezügliche Vereinbarung getroffen werden müsste.</p>				
	<p>b) Ziffer 1.6.1 der Begründung ist dahingehend zu ergänzen, dass nach dem Landesentwicklungsplan (Ziffer 3.7.3 (4)) bei tourismusbezogenen Bauvorhaben von mehr als 150 Betten eine raumordnerische Abstimmung durchgeführt werden muss. Mit den geplanten 700 Betten liegt das beabsichtigte Vorhaben deutlich über dem Schwellenwert.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Begründung wird um den Grundsatz einer raumordnerischen Abstimmung der Bettenkapazitäten bei tourismusbezogenen Bauvorhaben gemäß Landesentwicklungsplan ergänzt. Gemäß einer gemeinsamen Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde (Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei) und dem Kreis Ostholstein am 08.12.2014 kann jedoch auf eine erneute raumordnerische Abstimmung der geplanten Bettenkapazitäten für die Hotelanlagen verzichtet werden, da sich die verbindliche Bauleitplanung im Rahmen der Vorgaben der 27. Änderung des Flächennutzungsplans bewegt und die Bettenkapazitäten im Zuge dieser F-Planänderung bereits raumordnerisch abgestimmt wurden.</p>	X		
	<p>c) Für die außerhalb der Maßnahmenflächen gelegenen öffentlichen Grünflächen ist eine Zweckbestimmung festzusetzen. Darüber hinaus ist das Planungserfordernis für die im Westen des Plangebietes befindliche bandartige Grünfläche in der Begründung darzulegen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Für die öffentlichen Grünflächen außerhalb der Maßnahmenflächen entlang der Strandpromenade wird die Zweckbestimmungen „Parkanlage“ ergänzt. Die im Westen des Plangebietes bandartige Grünanlage dient einerseits der Herstellung der Hochwasserschutzanlage für die Hotelanlage, welche mit Anschluss an die vorhandene Hochwasserschutzanlage Steinwar-</p>	X		

Stadt Heiligenhafen |
 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 05.02.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	d) Die Rechtsgrundlage für die festgesetzten Wohnungen in den Hotelapartments kann nicht § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sein, da mit dieser Rechtsgrundlage nur die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden kann. Hotelapartments dienen nicht dem Wohnen. Es wird eine verbindliche Regelung im Durchführungsvertrag und eine Darstellung ohne Normcharakter im Bebauungsplan empfohlen.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Es bleibt bei einer verbindlichen Festlegung der Anzahl zulässiger Hotelapartments im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Als Rechtsgrundlage wird § 12 Abs. 3 BauGB herangezogen, wonach die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden ist.	X		
	e) Für die Hotelapartments wird das Maß der baulichen Nutzung für mehrere überbaubare Flächen als zulässige Grund- oder Geschossfläche zusammenhängend festgesetzt. Bei Grundstücksteilungen kann es Probleme bei der Inanspruchnahme der Grund- und Geschossfläche geben. In der Rechtsprechung wird das Problem mit „Windhundprinzip“ bezeichnet. Es sollte daher für jeden Baukörper eine gesonderte Grund- und Geschossfläche festgesetzt werden oder eine Grund- und Geschossflächenzahl. In diesem Fall kann der Bebauungsplan als öffentlich-rechtliche Vorschrift mit einer eindeutigen Regelung die in der Begründung genannte Bau- last, mit der ein Zusammenhang der einzelnen Plangebiete sichergestellt werden soll, vermeiden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Es wird für jeden Baukörper eine gesonderte Grund- und Geschossfläche festgesetzt.	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	f) Wenn entsprechend der Ziffern 2.3.12 und 2.3.13 der Begründung auch die Sondergebiete 3 A – C einen Strandzugang über die Fläche des SO-Hotel erhalten sollen, müsste ein entsprechendes Gehrecht festgesetzt werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Es wird ein Gehrecht außerhalb der Maßnahmenflächen auf dem Sondergebiet des Hotels (SO1A) östlich des Sondergebietes SO3A als Strandzugang ausgewiesen. Aufgrund des Hinweises, dass eine Anlage von Wegen über die Strandwallbiotope von der UNB nicht mitgetragen wird, wird auf die Ausweisung von örtlichen Strandzugängen über die Maßnahmenflächen verzichtet.	X		
	g) Für die Festsetzung „OK Gelände als Höchstmaß über NHN“ ist § 16 BauNVO als Rechtsgrundlage unzutreffend, da mit § 16 das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden kann. Allenfalls kann hier eine Festsetzung über eine maximale Aufschüttung getroffen werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Festsetzung erfolgt unter § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB. Die Festsetzung ist sinnvoll und notwendig, um die Geländeerhöhung aus Gründen des Hochwasserschutzes zu definieren und gleichzeitig ein landschaftsgerechtes Maß vorzugeben, dessen gestalterische Einbindung in das vorhandene Höhenniveau auf dem Steinwarder (höhergelegte Steinwarderstraße, ansteigende Seebückenpromenade, Geländemodellierung des benachbarten Ferienhausgebietes Primus Strandresort, Dünenriegel nördlich des Vorhabensgebietes) möglich ist.	X		
	h) Entsprechend der Planzeichenerklärung ist in der Planzeichnung die äußere Umrandung für das Regenrückhaltebecken festzusetzen.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Zulässigkeit des privaten Regenrückhaltebeckens wird durch eine textliche Festsetzung, die Fläche und Begünstigte regelt, zusammen mit einer Beschreibung in der Planzeichnung über die zulässige Abgrabungstiefe bis auf eine Höhe in Meter über Normalnull (NHN) gefasst. Auf eine exakte Abgrenzung, die sich in der Ausführungsplanung noch ändern könnte, kann damit verzichtet werden.	X		

Stadt Heiligenhafen |
 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwaderstraße, Graswaderweg und Strandpromenade“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 05.02.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	i) Satzungen sind eindeutig zu bestimmen. Die über Textziffer 1.1e1) bzw. 1.1e2) alternativ festgesetzte Nutzung für den Bereich SO 1A ist unzulässig. j) Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich durch geeignete Festsetzungen von Flächen- oder Maßnahmen. Die in der Begründung genannte Ökotothfläche der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein ist daher in der Lage eindeutig zu bestimmen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Festsetzung wird eindeutig formuliert. Der Stellungnahme wird gefolgt. Zum Entwurf werden die vorgesehenen Maßnahmen und Flächen zum internen und externen Ausgleich der naturschutzfachlichen Eingriffe eindeutig als textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB bestimmt und zugeordnet, u.a. zählt dazu der Ersatzaufforstungsnachweis bei der Stiftung Naturschutz im Waldersatzpool „Johannisthal 3“.	X		
1-2	Boden- und Gewässerschutz Zum Vorhaben der Stadt Heiligenhafen einen Hotelkomplex zu errichten, bestehen aus Sicht der Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die Hinweise im Folgenden beachtet werden.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Niederschlagswasser Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung werden Verkehrsflächen (Zufahrten und PKW-Stellplatzflächen) ausgewiesen. Gewerbliche genutzte Parkplätze und entsprechende versiegelte Zufahrten sind im Sinne der „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkommunikation“ als normal verschmutzt einzustufen (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr.50, S.829 ff). Eine entsprechende Behandlung (i.d.R. Regenklärbecken) ist damit Voraussetzung für eine erlaubnissfähige Einleitung des Regenwassers.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Eine Behandlung des normal verschmutzten Regenwassers von Zufahrten und Stellplätzen ist wie folgt vorgesehen: Beach Motel Neben einigen Dachflächen wird das normal verschmutzte Niederschlagswasser, welches auf tiefer liegenden Fahrflächen und Stellplätzen des Beach Motel Grundstücks anfällt, über eine R-Kanalisation gesammelt, gelangt in einen Sandfangschacht und wird von dort zu einem Pumpwerk im Freigeleite geleitet. Die Druckrohrleitung des Regenwasserpumpwerks pumpt das Regenwasser in ein privates Regenrückhaltebecken	X		

Stadt Heiligenhafen |
 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwaderstraße, Graswaderweg und Strandpromenade“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 05.02.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		<p>(RRB) auf dem Grundstück. Der Einlaufbereich wird mit einer schwimmenden Tauchwand zum Rückhalt von Schwimmstoffen (Ölabscheidung) ausgestattet. Eine weitere Klärung erfolgt über Röhrichtzonen im Becken.</p> <p>Die Böschungen und die Sohle sind mit einer Folie und zusätzlich mit einer Lehmschicht abgedichtet. Am Auslauf des RRB ist ein Drosselbauwerk vorgesehen. Hier werden 4 l/s abgeben. Das Wasser wird in eine Sickermulde mit einer Oberbodenschicht mit Mächtigkeit von 15 cm oder mehr zur Erhöhung der Filtrations- bzw. Reinigungsleistung abgeleitet.</p> <p>Bretterbude Beim Grundstück Bretterbude werden Dachflächen, Fahrflächen und Stellplätze vollständig über eine R-Kanalisation gesammelt und mittels Pumpwerk an die geplante Regenwasserleitung im Graswaderweg angeschlossen.</p> <p>In der Straße ist ein Regenwasserbehandlungsschacht vorgesehen, der ausreichend dimensioniert ist, um auch die Behandlung der Fläche des Hotels Bretterbude zu leisten.</p>			
	<p>Für einen Teil des unbelasteten Niederschlagwassers ist eine Versickerung vorgesehen. Eine schadlose Versickerung über den Oberboden ist gemäß DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) -Arbeitsblatt 138 nachzuweisen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Neben den Dachflächen der Hotelapartmentgebäude (EG Niveau auf +3,50 m NHN) soll das normal verschmutzte Niederschlagswasser, welches auf höher angelegten Fahrflächen und Stellplätzen des Beach Motel Grundstücks anfällt, durch Versickerung auf dem Grundstück entsorgt werden.</p> <p>Das Wasser wird in Sickermulden mit einer Oberbodenschicht mit Mächtigkeit von 10 cm oder mehr zur Erhöhung der Filtrations- bzw. Reinigungsleistung abgeleitet.</p>	X		

Stadt Heiligenhafen |
 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwälderstraße, Graswälderweg und Strandpromenade“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 05.02.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		<p>Als Behandlungsmaßnahmen sind Flächenversickerungen über durchlässige Beläge, auf einem mindestens 30 cm dicken, frostsicheren Oberbau (D5 gem. DWA - M 153) und dezentrale Muldenversickerung über mind. 10 cm bewachsenen Oberboden (D3 gem. DWA - M 153), vorgesehen, welche eine ausreichende Reinigungsleistung erzielen.</p> <p>Gemäß dem zum Bauvorhaben erstellten Baugrundgutachten (IGB 2014) liegen die ermittelten Grundwasserstände zwischen $-0,03$ m NHN und $+0,39$ m NHN. Es wird als höchster Grundwasserstand MHGW eine Höhe von $+0,40$ m NHN angenommen. Der gemäß DWA - A 138 geforderte Sickerwasserhorizont von größer/gleich $1,00$ m wird bei einer Geländeanhebung auf mind. $+1,70$ m NHN auf den Stellplatzflächen und $+1,90$ m NHN auf den Erschließungsflächen eingehalten und auch bei parallel zu diesen angeordneten Versickerungsmulden mit einer Tiefe von bis zu $0,30$ m immer noch beachtet.</p>			
	<p><u>Hochwasserschutz</u> Für Fragen des Hochwasserschutzes im Bereich der Ostsee wird auf die zuständige Wasserbehörde des Landes, Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (LKN) in Husum verwiesen.</p> <p>Das Vorhaben liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich und es besteht Überflutungsgefahr bei Ostseehochwasser. Bei Unterschreitung der Bebauung von NN $+3,50$ empfiehlt das LKN: - Besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verzicht der</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
		<p>Wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Belange des Hochwasserschutzes wird auf die Antwort unter der lfd. Nr. 2 zur Stellungnahme des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, Betriebsstätte Kiel, vom 29.10.2014 verwiesen.</p>			X

Stadt Heiligenhafen |
 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 05.02.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser		Zur Kenntnis
		Wird Ja	gefolgt Nein	
	<p>Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung - Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Hautstechnikanlagen und Hausanschlüssen - Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen - Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung <p>Aufgrund dieser Hinweise des LKN können keine Schadensersatzansprüche gegen das Land abgeleitet werden.</p>			
	<p>Bodenschutz Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Altlagerungen: Sind nicht bekannt. Altstandorte: Sind nicht bekannt. Abfall: Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>			X
1-3	Naturschutz			
	<p>Im Beteiligungsverfahren gemäß § 4(1) BauGB ergeht aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege folgende Stellungnahme:</p> <p>Allgemeines Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 entwickelt sich aus der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt</p>			X
				X

Stadt Heiligenhafen |
 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 05.02.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Heiligenhafen.</p> <p>Im östlichen Teilbereich des Plangebietes verläuft vom Jachthafen kommend die Seebückenpromenade in Richtung Strand. Es ist geplant, beiderseits der Promenade Hotelanlagen mit Einkaufsmöglichkeiten sowie 10 Apartmenthäuser zu errichten. Außerdem entstehen zahlreiche Stellplätze für Dauerparkeer auf den Flächen angrenzend zum Graswarderweg. Nahe der Seebückenpromenade haben die Gebäude 3 bis 4 Vollgeschosse. Die übrigen Gebäude werden überwiegend in zweigeschossiger Bauweise errichtet.</p> <p>Vor ca. 40 Jahren wurde das Plangebiet mit dem Bau der Verbindungsstraße vom Hafen zum Steinwarder großflächig aufgespült und als PKW-Parkplatz und Wohnmobilplatz hergerichtet. Der Wohnmobilplatz ist heute mit zahlreichen Einzelbäumen überstanden, wobei es sich überwiegend um Pappel- und Ahornbäume handelt. Trotz der exponierten Strandlage haben sich zahlreiche Einzelbäume teilweise sehr gut entwickelt. Mit dem Bau der Hotelanlagen und der Apartmenthäuser geht dieser Baumbestand vollständig verloren und soll durch neue Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes ersetzt werden.</p> <p>Westlich des Fußweges, der von der Steinwarderstraße zum Strandkiosk führt, hat sich in den vergangenen Jahrzehnten auf einer Fläche von ursprünglich ca. 7 ha eine Waldvegetation eingestellt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die 27. F-Planänderung wurde von der Forstbehörde eine Waldumwandelungsgenehmigung in Aussicht gestellt. Für die Umsetzung der baulichen Festsetzungen sollen im Geltungsbe- reich des Bebauungsplans Nr. 3 insgesamt 2 ha Wald gerodet</p>	<p>Der Stellungnahme wird weitgehend gefolgt. Es sind nur 9 solitäre Gebäude für ausschließlich Hotelapart-ments vorgesehen sowie als ein weiterer Solitärbau das soge- nannte LakeHouse, welches jedoch nicht der Fremdenbeher-bergung dient, sondern ausschließlich für Veranstaltungs- zwecke genutzt werden soll.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird weitgehend gefolgt. Die Waldumwandlungsfläche beträgt 1,8146 ha (vgl. Kap. 1.7.7).</p>	X		
			X		
			X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	werden.				
	<p>Vor Einstieg in die eigentliche Bewertung der Entwurfsplanung aus Naturschutzsicht muss die grundsätzliche Frage erlaucht sein, ob es in Zeiten des Klimawandels, der sicherlich zu einem fortlaufenden Anstieg des Meeresspiegels führen wird, noch vertretbar ist, auf dem stark hochwassergefährdeten Steinwader mit einer natürlichen Höhe von bis zu 2,00 m ü. NN, eine so massive Bebauung planungsrechtlich zu ermöglichen. Der Anstieg des Meeresspiegels wird dazu führen, dass an solch gefährdeten Standorten immer größere bauliche und finanzielle Aufwendungen notwendig werden, um den Hochwasserschutz langfristig zu gewährleisten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Thematik wurde bereits im Rahmen der vorangegangenen 27. Änderung des Flächennutzungsplans, welche diesen verbindlichen Bauleitplan vorbereitet, erörtert und eine bauliche Entwicklung von touristischer Infrastruktur an diesem Standort für sinnvoll erachtet. Das Hochwasserschutzrisiko ist dabei berücksichtigt worden.</p> <p>Im jetzt vorliegenden konkreten Fall der Hotelanlagen sind dem Vorhabenträger die Hochwasserrisiken bekannt. Verantwortlich für den Schutz von privatem Eigentum sind die jeweiligen Eigentümer. Die baulichen und damit finanziellen Aufwendungen für den Hochwasserschutz der Hotelanlagen liegen entsprechend beim Vorhabenträger.</p>		X	
	<p><u>Landschaftsbild / Eingrünung (§ 13 BNatSchG)</u> Gemäß der 27. F-Planänderung soll seeseitig der geplanten Hotelanlagen in Richtung Strandpromenade ein mind. 10 m breiter Grünstreifen verbleiben. Dieser Grünstreifen wird in der vorliegenden Planzeichnung lediglich im Bereich der geschützten Biotopflächen berücksichtigt. Es wird um Prüfung gebeten, inwieweit dieser Grünstreifen in die Planzeichnung übernommen werden kann.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Übertragbarkeit des Grünstreifens aus dem FNP ist geprüft worden.</p> <p>Der Flächennutzungsplan liefert keine maßstabgetreue Darstellung. So sind Straßen und Fußwege generell überhöht dargestellt. Aufgrund des Maßstabsbruchs zwischen dem Flächennutzungsplan (1:5000) und dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (1:500) lassen sich exakte Breiten von Grünstreifen wie die von der UNB benannten 10 m daher nicht begründet ableiten.</p> <p>In Umsetzung des Flächennutzungsplans berücksichtigt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan jedoch bereits eine öffent-</p>	X		

Stadt Heiligenhafen |
 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwaderstraße, Graswaderweg und Strandpromenade“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 05.02.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		<p>liche Grünfläche zwischen 10 und 23 m Breite im westlichen Plangebiet. Hinzu kommt die eigentliche Wegeverbindung der Strandpromenade mit 3,50 m Breite sowie Platzaufweitungen, die jedoch außerhalb des Plangebietes liegen und deshalb auch nicht als Grünfläche ausgewiesen werden können.</p> <p>Auch die Fläche der Seebrückenpromenade mit den 4 m breiten Auf- und Abgängen parallel zur Strandpromenade dient als öffentliches Erholungsangebot. Die Wegeflächen sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Der begrünte Böschungstreifen zwischen der Seebrückenpromenade und der Strandpromenade mit einer Breite von ca. 7 m wird zur Entwurfsfassung nun als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Damit ergibt sich auch im östlichen Plangebiet einschließlich der Strandpromenade, die außerhalb des Geltungsbereiches liegt, eine Breite von 14,50 m öffentlich zur Erholung nutzbaren Raums nördlich entlang des Vorhabengebietes.</p>			
	<p>Es ist davon auszugehen, dass sich die derzeitige weitgehend ebene Geländestruktur durch geplante Bodenaufschüttungen an den Gebäudestandorten, durch den Bau der Hochwasserschutzanlagen sowie durch Abgrabungen im Bereich der geplanten Wasserrückhaltung grundlegend verändern wird. (siehe benachbarte Ferienhaussiedlung Richtung Jachthafen).</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Ein Bodenauftrag findet vor allem im Bereich des Grundstück Beach Motel statt. Hier gibt es auch einen Bodenabtrag für das geplante Regenrückhaltebecken. Der Bereich Bretterbude erfährt nur in einem kleinen Bereich an der Seebrückenpromenade einen Geländeauftrag.</p> <p>Die Geländeänderungen werden auf einem ursprünglich ebenfalls künstlich durch Aufspülung angelegten Standort, der zudem derzeit fast zur Hälfte versiegelt ist, vorgenommen.</p> <p>Die Geländeerhöhungen nehmen Bezug auf in der Umgebung</p>	X		

Stadt Heiligenhafen |
 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 05.02.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		bereits neu angelegte Strukturen wie die Seebrückenpromenade (Niveau +2,80 m bis +4,12 m NHN), die Straße Steinwarder (Niveau +2,65 m NHN), die Umpflanzung der neuen Stellplatzanlage (Niveau +2,60 m NHN) oder das Feinhausgebiet Priemus Strandresort (Niveau +2,80 m bis +3,20 m NHN). Mit Höhenabweichungen zu diesen vorgenannten Umgebungshöhen um ca. 0,30 m bis 0,90 m nach oben bleiben die Veränderungen gering und kaum wahrnehmbar. Sie werden die Einordnung des Plangebietes in die Umgebung gewährleisten. Die geplante sanfte, der Dünentopografie nachempfundene Geländemodellierung wird eine Verbesserung des Landschaftsbildes bewirken und zur Neugestaltung des Landschaftsbildes wesentlich beitragen.			
	Im Zusammenhang mit der Errichtung der Hotelanlagen und sonstiger Gebäude führt dies zu einer erheblichen Veränderung und Beeinträchtigung der Landschaft und ist als gesonderter Eingriff zu werten. Gemäß § 15 BNatSchG ist ein Eingriff ausgeschlossen, wenn das Landschaftsbild landschaftsgehergestellt oder neu gestaltet ist. Diese Wiederherstellung oder Neugestaltung ist durch geplante Einzelbaumpflanzungen und sonstige Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes (siehe Begründung) nur teilweise zu gewährleisten. Die verbleibenden Beeinträchtigungen sind nach hiesiger Auffassung durch angemessene Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle zu kompensieren, die im weiteren Planverfahren nachzuweisen sind.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Der Geländeauf- und -abtrag wird in der Entwurfsfassung in die Eingriffsbilanz eingestellt. Die Neugestaltung des Landschaftsbildes erfolgt durch die geplanten Baumanpflanzungen im Plangebiet, die Gestaltung eines Großteils der Freiflächen als Weiß-, Grau- und Braundünenvegetation sowie eine naturnahe Modellierung der Geländeveränderungen. Weiterhin werden die Gebäude selbst mit ihren abwechslungsreichen Fassaden einen neuen Ortsrand gestalten. Hierbei ist die Sichtbarkeit der Baukörper aus Richtung Norden und Osten zur Betonung des Seebrückenumfelds und zur Identitätsbildung für diesen neuen touristischen Schwerpunkt der Stadt Heiligenhafen bewusst erwünscht und angestrebt.	X		
	Der östlich der Brückenpromenade gelegene Parkplatz wird	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.		X	

Stadt Heiligenhafen |
 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwälderstraße, Graswardenweg und Strandpromenade“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 05.02.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	nach Osten entlang der Geltungsbereichsgrenze und teilweise nach Norden zur Strandpromenade durch einen schmalen Gehölzstreifen begrenzt (siehe Darstellung in Abbildung 2 der Begründung), der wahrscheinlich im Zusammenhang mit der Eingrünung des ursprünglichen Parkplatzanlage angelegt wurde. Durch diesen Gehölzstreifen wird der jetzige Parkplatz, östlich angrenzenden Hotelanlagen gegenüber den werden. Es wird daher angeregt, die geplanten Bulliplätze sowie die dazugehörigen Sanitäranlagen so weit zu verlagern, dass der jetzige Gehölzstreifen erhalten bleibt.	Der benannte Gehölzbestand kann aufgrund der Errichtung der Hochwasserschutzwand entlang der östlichen Grundstücksgrenze, die in den Wurzelbereich der vorhandenen Bäume eingreifen wird, nicht erhalten werden. Weiterhin bietet das östliche Grundstück nicht den Platz, die geplanten Bulliplätze und die dazugehörigen Sanitäranlagen zu verlagern. Da diese Anlagen explizit als Ziel durch den Vorhabenträger vorgegeben sind und auf sie nicht verzichtet werden kann, stehen anderweitige Planungsmöglichkeiten hier nicht zur Verfügung. Schließlich ist wie oben bereits dargelegt die Sichtbarkeit der Baukörper der Hotels aus Richtung Norden und Osten zur Betonung des Seerückenumfelds und zur Identitätsbildung für diesen neuen touristischen Schwerpunkt der Stadt Heiligenhafen bewusst erwünscht und angestrebt. Zur Herstellung einer neuen Randbegrünung am Ostrand des Plangebietes wird in der Entwurfsfassung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Anpflanzung von mindestens 5 hochstämmigen Bäume zwischen den zulässigen Stellplätzen entlang der Grundstücksgrenze festgelegt. Zusammen mit den festgesetzten Anpflanzungen im Bereich der Hotelstellplatzanlage selbst (Anpflanzung eines Baumes je angefangene 6 Stellplätze) wird so eine Begrünung der Fläche selbst entwickelt, die auch das Landschaftsbild neu gestaltet und einen baumgeprägten Übergang zu den östlich gelegenen Dünen- und Strandwallflächen schafft.			
	In der Planzeichnung wird ein mindestens 8 m breiter Geländestreifen zwischen der Stellplatzanlage und dem Graswarder-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Anpflanzungen sind durch textliche Festsetzungen ausrei-		X	

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	weg bzw. der Steinwaderstraße als Fläche für Anpflanzungen festgelegt (siehe Pkt. 2.3.14 auf Seite 72 der Begründung). Diese Pflanzfläche ist aus Naturschutzsicht in der Planzeichnung als private Grünfläche festzusetzen. Gleiches gilt für eine größere Pflanzfläche nordöstlich entlang der Hauptzufahrt zum geplanten Beach Motel.	chend definiert. Die Ausweisung von Anpflanzungen auf Baugrundstücken, die im Zusammenhang mit Vorgaben zur Pflanzenauswahl auch naturschutzfachliche Bedeutung übernehmen können, ist üblich.			
	Südlich der Strandpromenade stehen auf Höhe der geschützten Dünen- und Strandwallfläche bis zum Strandkiosk zahlreiche Einzelbäume, die von dem eigentlichen Vorhabensgebiet nicht betroffen sind. Aus Gründen der Eingriffsminimierung (siehe § 13 BNatSchG) sind diese Bäume in der Planzeichnung als zu erhalten festzusetzen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es handelt sich bei diesen Bäumen um Pappeln und damit um eine Baumart, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen nicht geschützt ist. Weiterhin stellen Pappeln an diesem Standort auch keine langfristige Zielbaumart dar. Den Bäumen kommt auch keine Bedeutung im Sinne eines „Naturdenkmales“ zu. Eine Festsetzung dieser Bäume zum Erhalt am Standort ist daher aus städtebaulichen Gründen nicht gegeben.		X	
	Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) In der nordwestlichen Ecke des Plangebietes befinden sich südlich der Strandpromenade gesetzlich geschützte Biotope, die in der Planzeichnung mit einer T-Linie umgrenzt sind. Die teilweise Darstellung dieser Schutzflächen als geplantes Vorhabensgebiet ist mit dem gesetzlichen Schutzstatus nicht vereinbar. Die bauliche Vorhabensgrenze ist aus Biotopschutzgründen an den geplanten Verlauf der Hochwasser-schutzanlage zu verlegen. Die nach § 30 BNatSchG geschützten Dünen- und Strandwallflächen bitte ich in der Planzeichnung ausschließlich als Grünfläche festzusetzen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Das Vorhabengebiet nördlich und westlich der Hochwasser-schutzwand im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, welches Strandwalbiotope beinhaltet, wird als private Grünfläche ausgewiesen. Die Überlagerung mit der Maßnahmenfestsetzung (T-Linie) bleibt bestehen.	X		
	Laut Pkt. 2.3.12 auf Seite 70 der Begründung ist innerhalb der gesetzlich geschützten Biotopflächen das Anlegen von Fuß-	Der Stellungnahme wird gefolgt. Auf die Anlage von Fußwegen über die gesetzlich geschützten	X		

Stadt Heiligenhafen |
 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 05.02.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	wegen zulässig. Dieser Planaussage wird aus naturschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich widersprochen. Eine weitere Zerschneidung der Schutzfläche durch Wege oder andere Baumaßnahmen wird mit Hinweis auf § 30 Abs. 2 BNatSchG nicht in Aussicht gestellt. Für die benötigten Strandzugänge stehen innerhalb des Baugebietes ausreichend Geh- und Fahrwege zur Verfügung, die außerhalb der geschützten Biotopflächen an dem bestehenden Strandzugang (Strandkiosk) anschließen.	Strandwallbiotope wird verzichtet.			
	Ebenso sind die Bauarbeiten für die geplante Hochwasserschutzanlage sowie mögliche Bodenanschlüßungen nur außerhalb der gesetzlich geschützten Biotopflächen durchzuführen.	Der Stellungnahme wird bereits gefolgt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der zur Information in die Planzeichnung eingeblendet ist, verdeutlicht dass diese Forderungen umgesetzt werden können.	X		
	Nahe dem vorhandenen WC-Gebäude am Strandkiosk befinden sich renaturierte Dünenflächen, die möglicherweise den Schutzbestimmungen des § 30 BNatSchG unterliegen. Diese geschützten Dünenflächen wurden in der Entwurfsplanung nicht berücksichtigt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bei den im Umfeld des vorhandenen WC-Gebäudes südlich der Strandpromenade mit Strandhafer bepflanzten Flächen, handelt es sich um durch die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe gestaltete Rabattenflächen. Die ursprüngliche Kartoffelrosenbepflanzung wurde hier, auch aus Gründen der Vermeidung einer erneuten Aus- und Verbreitung der Kartoffelrose gerodet und eine Neubepflanzung mit Strandhafer vorgenommen, zur Erzielung eines einheitlichen Erscheinungsbildes im Zusammenhang mit den nördlichen Dünen. Die Pflanzflächen weisen hinsichtlich des Bodens keine Dünen- oder Strandwallstruktur auf, sondern sind anthropogen verändert. Die Flächen unterliegen daher nicht dem gesetzlichen Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG.		X	
	<u>Artenschutz (§ 44 BNatSchG)</u> Laut Umweltbericht führt die vollständige Rodung der vorhan-	Der Stellungnahme wird gefolgt. Zur Entwurfsfassung wurde ein „Fachbeitrag zum Artenschutz“	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			gefolgt	Nein	
	<p>denen Gehölz- und Waldbestände zu einem Verlust von Lebensräumen und hat erhebliche negative Auswirkungen für den Artenschutz. Die im Zusammenhang mit der 27. FNP-Änderung durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass die festgestellten Brutvögel zu den typischen Arten der Siedlungsgebiete mit Gehölzstrukturen gehören. Danach sind im Plangebiet keine geschützten bzw. gefährdeten Brutvögel vorhanden. Bei Einhaltung der Fällzeiten gemäß BNatSchG sollen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen sein. Dieser Schlussfolgerung kann von Seiten der Kreisnaturschutzbehörde nicht gefolgt werden.</p> <p>Aus der Begründung für die 27. FNP-Änderung geht hervor, dass die Anforderungen an den besonderen und strengen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung weiter zu beachten und erforderlichenfalls vertiefend zu untersuchen sind. Auf der B-Planebene kann durch die Festlegung von zu erhaltenden Gehölzbereichen oder über CEF-Maßnahmen im Umfeld der Eintritt eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes vermieden werden. Dabei werden u. a. Maßnahmen zur Diversifizierung (Aufwertung) verbleibender Gehölzbestände als geeignet eingeschätzt, die Bedeutung für Brut-, Rast- und Zugvögel zu verbessern.</p> <p>Mit der vorliegenden Entwurfsplanung ist eine vollständige Beseitigung der Wald- und sonstigen Gehölzflächen verbunden. Dies hat nicht nur für die heimische Vogelwelt erhebliche negative Auswirkungen, sondern reduziert auch die Lebensstätten bzw. das Nahrungsangebot beispielsweise für Fledermäuse und Amphibien. Im weiteren Planverfahren ist aufzuzeigen, wie diese erheblichen negativen Auswirkungen (siehe</p>	<p>erstellt, der mittels Relevanzprüfung die Betroffenheit von</p> <p>a) Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse, sonstige Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Fische/ Muscheln, Libellen, Schmetterlinge, Käfer)</p> <p>b) Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie weiterer streng geschützter Pflanzenarten</p> <p>c) europäischen Vogelarten (Brutvögel, Rastvögel) durch das Vorhaben untersucht und abschätzt.</p> <p>Aus der Relevanzprüfung ergab sich eine mögliche vorhabenbedingte Betroffenheit nur bei den potenziell im Bereich des Vorhabens vorkommenden Arten aus der Gruppe der Fledermäuse und den Brutvögeln der Gilde der Gehölze und sonstigen Baumstrukturen einschließlich Knicks.</p> <p>Anschließend wurde für diese verbliebenen Arten das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen dezidiert geprüft.</p> <p><u>Fledermäuse</u> Bezüglich der Fledermäuse wurde mittels visueller Analyse die Quartiereignung bei Gehölzen und den vorhandenen Gebäuden im Plangebiet eingeschätzt. Danach fanden sich in den vorhandenen Gehölzen (Waldbestand und Einzelgehölze Parkplatz) keine geeigneten Quartiere, die von Fledermäusen als Wochenstube oder Winterquartier genutzt werden können. Auch die Gebäude wiesen keine Öffnungen oder Spalten auf, die eine Nutzung als Wochenstube oder Tagesversteck annehmen lassen.</p> <p>Astaufrisse im Stammbereich von 8 Pappeln im Parkplatzbereich mit Stammdurchmessern kleiner 50 cm wurden als ge-</p>	Ja	Nein	

Stadt Heiligenhafen |
 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwaderstraße, Graswaderweg und Strandpromenade“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 05.02.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser		Wird		Zur Kenntnis
		Ja	Nein	gefolgt	Nein	
	Umweltbericht) kompensiert werden sollen, da die Vorgaben der 27. FNP-Änderung nicht berücksichtigt werden.	<p>eignete Tagesquartiere (Ruhestätten) eingeschätzt, die von den potenziell im Plangebiet vertretenen Fledermausarten genutzt werden können.</p> <p>Die Fachgutachter schätzen ein, dass der Verlust potenzieller Ruhestätten im Plangebiet durch die Rodung von Gehölzen mit einem Stammdurchmesser kleiner 50 cm, nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung von lokalen Populationen der relevanten Fledermausarten führt, da das Angebot von Ruhestätten auch bislang sehr gering ist und die Qualität der Ruhestätten von geringer Bedeutung ist.</p> <p>Zugriffsverbote durch den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten treten somit nicht ein, da unter Berücksichtigung von CEF-Maßnahmen (die Anbringung von 10 Fledermausspaltenkästen an Bäumen westlich des Vorhabengebietes zwischen Natureum und Fischerrinne) keine Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgelöst wird.</p> <p>Baubedingte Zugriffsverbote hinsichtlich Tötung und Verletzung von Einzelindividuen in ihren Ruhestätten können im Bauablauf ausgeschlossen werden, wenn eine Gehölzrodung in einem Zeitraum erfolgt, in dem die Fledermäuse nicht anwesend sind (Festlegung von Gehölzrodung und Fällungen auf den Zeitraum 01.11. bis 28.02.).</p> <p><u>Brutvogelarten der Gilde der Gehölze u. sonst. Baumstrukturen</u> Die im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen (Einzelbäume und Waldflächen) stellen einen Lebensraum für die Gilde der Vogelarten dar, die Gehölze und sonstige Baumstrukturen (einschließlich Knicks) besiedeln. Die Vogelarten in dieser</p>				

Stadt Heiligenhafen |
 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwälderstraße, Graswälderweg und Strandpromenade“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 05.02.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			gefolgt	Nein	
		<p>Gilde sind ungefährdet und weisen in Schleswig-Holstein einen günstigen Erhaltungszustand auf.</p> <p>Die Fachgutachter schätzen ein, dass es bei der Bauaufreimung durch die beabsichtigten Gehölzrodungen zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie zu Tötungen von Lebensformen (Eier, Nestlinge) von Vögeln aus der Gilde der Gehölze und sonstigen Baumstrukturen einschließlich Knicks (Nester in Gehölzen) kommen kann. Der baubedingte Verlust von Lebensstätten durch die Zerstörung von Nestern, die als Niststätten genutzt wurden, ist für die Brutvögel der Gehölze keine erhebliche Beeinträchtigung, da es sich ausschließlich um frei brütende Arten handelt, die ihre Nester jährlich neu errichten. Alle Arten der Gilde haben in Schleswig-Holstein einen günstigen Erhaltungszustand und können bei kleinräumigen Verlusten von Lebensräumen auf andere geeignete Lebensräume im selben Naturraum ausweichen. Da für die Brutvögel dieser Gilde ausreichende gleichartige Lebensräume auf dem ostholsteinischen Festland zur Verfügung stehen, wird davon ausgegangen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der einzelnen Arten aus der Gilde nicht verschlechtert wird.</p> <p>Durch den im Rahmen der Eingriffsregelung zu schaffenden Ausgleich für die Eingriffe in die Gehölzbiotope (Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2 im Waldersatzpool Johannisthal 3, Einzelbaumanpflanzung und Gehölzentwicklung im Vorhabengebiet) werden zudem neue Reviere im Verbreitungsgebiet der Arten geschaffen.</p> <p>Das Verbot der Tötung und Störung von Lebensformen der Arten dieser Gilde kann durch die artenschutzrechtliche Ver-</p>			

Stadt Heiligenhafen |
 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwälderstraße, Graswälderweg und Strandpromenade“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 05.02.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		<p>meidungsmaßnahme, Gehölzrodungen und Fällungen im Zuge der Baufeldfreimachung nur im Zeitraum von 01.10. bis 14.03. durchzuführen, ausgeschlossen werden.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden als Festsetzung und in Form von Hinweisen hinsichtlich der Beachtung der Rodungs-/Fällzeiträume in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.</p>			
	<p><u>Eingriffsregelung (§ 15 BNatSchG)</u> Die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG wird durch den Gemeinsamen Rund-erlass vom 09. Dez. 2013 geregelt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	X		
	<p>Aus Ziffer 3.3 auf Seite 87 der Begründung geht hervor, dass die geplante Ersatzaufforstung für die Waldumwandlung den naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf mit einschließen soll. Für diese Regelungsweise soll dem zuständigen Planungsbüro eine schriftliche Bestätigung der Unteren Naturschutzbehörde vom 17.02.2011 vorliegen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Gemäß § 9 Abs. 2 Landeswaldgesetz entscheidet die Forstbehörde über die Zulassung des mit der Umwandlung von Wald verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde.</p> <p>Das Landeswaldgesetz stellt also klar, dass mit der Waldumwandlung auch über den Eingriff in Natur und Landschaft entschieden wird und eine aufgegebene Ersatzaufforstung auch dem Ausgleich dieser Eingriffe dient.</p> <p>Eine Vorabstimmung und Inaussichtstellung der Waldumwandlung hat bereits zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans stattgefunden. Aus diesem Planverfahren liegen der Stadt Heiligenhafen vor:</p> <p>a) Inaussichtstellung einer Waldumwandlungsgenehmigung</p>	X		

Stadt Heiligenhafen |
 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwaderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 05.02.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		nach § 9 LWaldG durch die Untere Forstbehörde, für die Waldfläche Gemarkung Heiligenhafen, Flur 12, Flurstück 7/46 teilw. und 8/12 teilw.; Ersatzverhältnis 1:2 (Schreiben vom 10.02.2011) und b) Bestätigung des von der unteren Forstbehörde festgesetzten Ersatzverhältnisses durch die Untere Naturschutzbehörde und Inaussichtstellung des Einvernehmens gemäß § 11 Abs. 1 LNatSchG (s.o.) (Schreiben vom 17.02.2011).			
	Erst mit Vorlage der Entwurfsplanung ist der genaue Umfang der baulichen Eingriffsmaßnahmen bekannt. Es ist daher recht ungewöhnlich, dass bereits im Februar 2011 eine Vereinbarung über die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung getroffen wurde. Soll es eine diesbezügliche Vereinbarung gegeben haben, so hat die damalige Regelung für das jetzige B-Planverfahren keine Bedeutung mehr.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Hier liegt ein Missverständnis seitens der stellungnehmenden Unteren Naturschutzbehörde vor. Die Begründung stellt in Kap. 3.3.1 lediglich dar, dass Inaussichtstellungen zur Waldumwandlung, zu deren Ersatzaufforstungsverhältnis und damit zum naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf für die geplante Waldumwandlung vorliegen. Eine Vorabvereinbarung hinsichtlich des insgesamt für das Vorhaben erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs ist damit nicht gemeint. Diese offiziellen Schreiben behalten hinsichtlich der Waldproblematik nach wie vor ihre Gültigkeit.		X	
	Die naturschutzrechtlichen Eingriffsmaßnahmen sind gesondert zu ermitteln und durch entsprechende Flächen und Maßnahmen zu kompensieren, die im Bebauungsplan aufzuzeigen sind. Die vorgelegte Entwurfsplanung trifft hierzu keine Aussagen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. In der Entwurfsfassung werden die bisher enthaltenen Aussagen zum Eingriffsumfang gemäß der veränderten festgesetzten städtebaulichen Werte angepasst. Es erfolgt eine Gegenüberstellung mit den zum Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen.	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	Nein	Nein	
	Inwieweit die Baufläche der Seebrückenpromenade, die Stellplatzanlagen am Graswarderweg sowie die eigentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Vorhabengebietes in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ihre Berücksichtigung gefunden haben, bitte ich zu prüfen.	Der Stellungnahme wird bereits gefolgt. Die benannten Flächen sind in den Tabellen 1 und 2 der Begründung bereits enthalten. Dabei erfolgt eine getrennte Betrachtung der Flächen außerhalb des Vorhabengebietes (bspw. der Seebrückenpromenade als versiegelte Verkehrsfläche) und innerhalb des Vorhabengebietes (Erfassung bspw. der Stellplatzanlage des Hotels am Graswarderweg sowie der gebietsinternen Zufahrten unter der je Baugebiet ausgewiesenen Rubrik „Versiegelung durch Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen“). Die Flächenangaben werden zur Entwurfsfassung aktualisiert.	X				
	Laut Umweltbericht soll die vollständige Beseitigung der im Vorhabensgebiet befindlichen Gehölze durch umfangreiche Neuanpflanzungen ausgedeutet werden. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan. Die geplanten Gehölzanpflanzungen ergeben sich aus dem beiliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan. Es wird fachlicherseits angefragt, die geplanten Baumpflanzungen als Pflanzgebot in die Planzeichnung zu übernehmen, damit ggf. notwendige Nachpflanzungen rechtlich umgesetzt werden können. Für die Anpflanzungen bitte ich ausschließlich heimische und standortverträgliche Laubgehölzarten zu verwenden.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die zulässigen Gehölz- und Pflanzarten für die Anpflanzungen werden im Durchführungsvertrag geregelt. Die Liste gibt heimische und standortgerechte Gehölzarten vor. Die vorgegebene Liste wird zur Entwurfsfassung als Anlage beigefügt. Dem Vorschlag, die durch textliche Festsetzungen geregelten Anpflanzungen als Pflanzgebote am Standort festzusetzen, wird nicht gefolgt, weil eine Flexibilität bei der Wahl der Standorte erhalten bleiben soll. Die Festsetzung, dass die vorgeschriebenen Bepflanzungen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen sind, sichert den dauerhaften Bestand der Anpflanzungen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan kann als Hilfsmittel dienen, da er die gemäß der Festsetzungen vorgegebene Anzahl an Gehölzanpflanzungen korrekt zeigt.	X				
	Im Zusammenhang mit der gebauten Hochwasserschutzanlage wurden auf dem Steinwarder Baumpflanzungen unter anderem nördlich der Steinwarderstraße vorgesehen. Die Pflanzflächen	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Zusammenhang mit der Hochwasserschutzanlage Steinwarderstraße wurden im Landschaftspflegeischen Begleitplan				X	

Stadt Heiligenhafen |
 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwaderstraße, Graswaderweg und Strandpromenade“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 05.02.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	befinden sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3. Die vereinbarten Ersatzpflanzungen bitte ich in der Planzeichnung zu berücksichtigen.	zwar Ersatzpflanzungen auf dem damals noch der HVB gehörenden Grundstück vorgeschlagen, es ist jedoch nicht zu einer vertraglichen Vereinbarung dieser Maßnahme zwischen der Stadt Heiligenhafen und den Heiligenhafener Verkehrsbetrieben gekommen. Infolgedessen wurde das Grundstück durch die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe lastenfrei an den Vorhabenträger veräußert. Da es zwischen der Stadt Heiligenhafen und dem neuen Grundstückseigentümer/Vorhabenträger bisher ebenfalls nicht zu einer Verabredung einer Berücksichtigung dieser Anpflanzungen auf dem Vorhanggrundstück gekommen ist, erfolgt keine Berücksichtigung in der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.			
	Die Kreisnaturschutzbehörde würde es begrüßen, wenn die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Erstaufforstung innerhalb des Stadtgebietes Heiligenhafens nachgewiesen werden.	Es obliegt der Stadt Heiligenhafen die vereinbarten Ersatzpflanzungen für die gebaute Hochwasserschutzanlage Steinwaderstraße erforderlichenfalls an anderer Stelle nachzuweisen. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. In der Entwurfsfassung werden nach Möglichkeit naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zugeordnet. Geeignete, weil kurzfristig verfügbare Erstaufforstungsflächen, stehen in Heiligenhafen nicht zur Verfügung, werden jedoch in der Nähe Heiligenhafens in der Gemeinde Gremersdorf im Bereich Johannisthal durch die Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein angeboten und mittels Gestattungsvertrag zugeordnet.	X		
1-4	Bauaufsicht einschließl. Brandschutz Das Baugebiet liegt in einem potentiell überschwemmungsfährdeten Bereich. Daher wird darauf hingewiesen, dass an die	Der Stellungnahme wird gefolgt. Bei der Ausführung der baulichen Anlagen werden die ge-	X		

Stadt Heiligenhafen |
 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 05.02.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Ausführung baulicher Anlagen gemäß LBO § 3 (alligemeine Anforderungen an bauliche Anlagen und Baustoffe), § 13 (Standicherheit) und § 14 (Gefahr oder unzumutbare Belästigung durch Wasser) gestellt werden können.	nannten Anforderungen der LBO im Rahmen der Genehmigungsplanung beachtet.			

Stadt Heiligenhafen |
 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwälderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 05.02.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Es wird vorausgesetzt, dass die Waldumwandlung für den Umfang im B-Planbereich in Aussicht gestellt wurde, so dass sich alle Vorhaben außerhalb des 30-m-Waldabstandes befinden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Zwischenzeitlich liegt die Waldumwandlungsgenehmigung mit Schreiben vom 19.01.2015 vor. Damit befinden sich die geplanten Vorhaben außerhalb des 30-m-Waldabstandes. Die Waldumwandlungsgenehmigung wird der Entwurfsfassung als Anlage zur Begründung beigefügt.	X		
	Nach § 4 LBO dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche hat. Nach § 5 LBO ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Erschließung der Gebäude, insbesondere auch der Hotelapartmentgebäude auf dem westlichen Vorhabengebiet, wird durch die Ausweisung von Geh- und Fahrrechten über den in der Entwurfsfassung angepassten Zufahrtswegen gesichert. Entsprechend § 5 Abs. 1 LBO wird von öffentlichen Verkehrsflächen insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden geschaffen; zu anderen Gebäuden wird er geschaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt, wird anstelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt geschaffen. Die für die Feuerwehrfahrzeuge befahrbaren Flächen, welche auch als solche mit Hinweisschildern nach DIN 4066 Teil 2 gekennzeichnet werden, werden so befestigt, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Die Bewegungsflächen für die Feuerwehr außerhalb des Gebäudes werden beschildert, so dass sie nicht zugeparkt oder	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		durch abgestellte Gegenstände blockiert werden. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr werden geradlinig und mindestens 1,25 m breit ausgebildet. Für Türöffnungen und andere geringfügige Einengungen in diesen Zu- oder Durchgängen genügt eine lichte Breite von 1 m.			
	Bezüglich der Holzfassaden (S. 20 der Begründung) wird auf § 29 der Landesbauordnung (LBO) verwiesen, der ab Gebäudeklasse 4 nur schwer entflammare Außenwandverkleidungen zulässt. Holzfassaden sind normal entflammbar.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Nach § 29 Abs. 3 LBO müssen Oberflächen von Außenwänden bzw. Außenwandbekleidungen einschließlich Dämmstoffe schwer entflammbar sein. Die Fassaden der Gebäude im Vorhabengebiet östlich der Seebrückenpromenade (Bereich Bretterbude) sollen mit Echtholz als Vorhangfassade verkleidet werden. Für die Gebäude stellt es eine Abweichung von § 29 Abs. 3 der LBO dar, für die ein Antrag auf Genehmigung einer Erleichterung gestellt wird. Bedenken wegen des Brandschutzes an der beschriebenen Ausführung bestehen nicht, da die Bekleidung aus Echtholz besteht, was zum einen bedeutet, dass der Zündpunkt erst bei über 340°C (z.B. Fichte) liegt und weiterhin im Brandfall die bildende Kohle eine isolierende Wirkung bildet. Des Weiteren wird im Hotel eine flächendeckende, automatische Brandmeldeanlage vorhanden sein, über die zum einen die anwesenden Personen frühzeitig alarmiert werden und das Gebäude ebenso frühzeitig verlassen können, zum anderen die Feuerwehr frühzeitig alarmiert wird und Löschmaßnahmen einleiten kann. Weiterhin wird die hinterlüftete Fassade durch Brandriegel in kleinzellige Bereiche unterteilt, sodass eine Brandausbreitung über den Hohlraum verhindert wird.	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Zur Erschließung der 9 zweigeschossigen Apartmenthäuser, des „Lakehouses“ sowie des viergeschossigen Beachmotels sollten anstelle der GFL-Flächen öffentliche Verkehrsflächen in ausreichender Breite festgesetzt werden.</p> <p>Beim Verbleib von GFL-Flächen sind die Fahrwege westlich der Seebrückenpromenade (außer Hotelanlieferung) auf mindestens 6,00 m zu verbreitern, um vom Gegenverkehr unabhängige Zufahrten von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr zu ermöglichen. Darüber hinaus sind die an GFL-Flächen angrenzenden Stellplätze weitestgehend auf die Seite des abfließenden Verkehrs zu verlegen.</p>	<p>Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Eine Festsetzung der Erschließungsflächen im Bereich der Gesamtanlage Beach Motel (Hotel, Hotelapartments, Lakehouse) soll nicht in Form öffentlicher Verkehrsflächen erfolgen, sondern wird weiterhin in Form von GFL-Flächen gesichert, um den privaten Charakter der Anlage, die Hotelkunden vorbehalten bleibt, zu wahren. Der private Charakter wird auch durch eine Schrankenregelung nach außen verdeutlicht.</p> <p>Den weiteren Hinweisen wird entsprechend gefolgt. Die Haupterschließungssachse zu den Hotelapartmentgebäuden im Westen wird auf 6,00 m verbreitert und eine Nutzung im Zweirichtungsverkehr vorgesehen. Die südliche Umfahrung verbleibt in einer Breite von 3,70 m und im Einrichtungsverkehr.</p> <p>Die lichte Breite der Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr muss gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Wird eine Zu- oder Durchfahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Pfeiler, begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen.</p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen somit keine Bedenken wenn der Fahrweg auf dem nördlichen Abschnitt mit einer Breite von 6 m und die südliche Umfahrung (Einbahnstraße) mit einer Breite von 3,70 m hergestellt wird, da die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr eingehalten werden.</p>	X		
	<p>Im Bereich östlich der Seebrückenpromenade ist die höher liegende Zufahrt vom Graswälderweg als Feuerwehrzufahrt bis an das Hotel heran und parallel zum Nordflügel (mind. 3 m</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Einbahnregelung wird im Uhrzeigersinn vorgesehen und der Abstand der Fahrbahn zum Gebäude am Nordflügel von</p>	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Gebäudeabstand) zu führen, die Einbahnregelung ist daher im Uhrzeigersinn festzusetzen. Die Doppelnutzung der Feuerwehrzufahrt mit anderen Fahrzeugen ist hier aufgrund der geringeren Entfernungen zum Hotelgebäude vertretbar, auch weil eine weitere Feuerwehrzufahrt über die Seebrückenpromenade gegeben ist.	mindestens 3 m in der Entwurfsplanung berücksichtigt.			
	Aufweitungen im Zuge von Kurven und Einmündungen sind aufgrund der Schleppradien der Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der DIN 14090 vorzusehen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Entwurfsplanung berücksichtigt die erforderlichen Schleppradien der Feuerwehrfahrzeuge in Kurven und Einmündungen.	X		
	Sämtliche Gebäude müssen über umlaufende Zugänge für die Feuerwehr verfügen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die geplanten Gebäude werden von allen Seiten für die Einsatzkräfte der Feuerwehr fußläufig zugänglich sein. Zaunanlagen von eingefriedeten Bereichen werden Türen mit einer Feuerwehrschißung haben, sodass diese Bereiche für die Einsatzkräfte der Feuerwehr zugänglich sind.	X		
	Weitere Flächen für die Feuerwehr könnten die Stellplatzflächen einschränken.	Der Stellungnahme wird gefolgt. In der Entwurfsfassung werden Aufstellbereiche für die Feuerwehr berücksichtigt. Im Bereich der Stellplatzanlage Bretterbude östlich der Seebrückenpromenade ergaben sich daraus geringfügige Reduzierungen der möglichen Stellplatzanzahl, die im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt sind.	X		
	Die Löschwasserversorgung muss im Umkreis von 300 m erfolgen. (Erlass IM vom 30.08.2010). Die Löschwasserkapazität von 96 m³/h für zwei Stunden stellt die Mindestmenge dar, die unabhängig von eventuell notwendigen weiteren Lösch-	Der Stellungnahme wird gefolgt. Das geplante Bauvorhaben gilt nach DVGW Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentl. Trinkwasserversorgung – Ausgabe 02/2008) als Gebäude mit mittlerer	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	wassereinrichtungen in den Gebäuden sicherzustellen ist.	<p>Brandausbreitungsgefahr in einem Mischgebiet, wodurch ein erforderlicher Löschwasserbedarf von 96 m³/h (1.600 ltr./min.) besteht.</p> <p>Die Löschwasserversorgung wird einerseits aus dem öffentlichen Trinkwassernetz im Umkreis von 300 m sichergestellt. Nach mdl. Auskunft des ZVO können am Hydrant der Kreuzung Steinwaderstraße/Graswaderweg 96 m³/h über 2 Stunden bereitgestellt werden. Weiterhin werden auf den Vorhaben-grundstücken 2 Löschwasserelemente in Form von Löschwasserbrunnen im Bereich des Wendehammers im Westen sowie im Bereich der Stellplatzanlage Bretterbude im Osten mit einer Kapazität von jeweils 48 m³/h über 3 Stunden angelegt, welche 50 % des erforderlichen Löschwasserbedarfs in 150 m sicherstellen.</p>			
	Hinweis: Es erfolgte keine inhaltliche Prüfung der Gebäudeplanung.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
1-5	Allgemeines				
	1. Nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 wird um ein gesiegeltes und unterschriebenes Übersichtsblatt gebeten, auf dem der überplante Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 erkennbar ist. Dieses Blatt möchte ich in die Verfahrensakte heften und in das GIS einstellen.	Der Stellungnahme wird gefolgt.	X		
	2. Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen Beschlüssen und Bekanntmachungen auf die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 83 hinzuweisen ist.	Der Stellungnahme wird gefolgt.	X		

Stadt Heiligenhafen |
 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 05.02.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	3. Es wird darauf hingewiesen, dass je eine Durchschrift dieses Schreibens an den Ministerpräsidenten – Staatskanzlei, Abteilung Landesplanung sowie an das Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten und an das Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MELUR) gelangt.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	4. Ich bitte um die Übersendung des Abwägungsergebnisses, wenn möglich per Mail an bauleitplanung@kreis-oh.de	Der Stellungnahme wird gefolgt.	X		
2	Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz – Betriebsstätte Kiel Stellungnahme vom 29.10.2014 Im Hinblick auf die Belange der Küstensicherung und des Hochwasserschutzes äußere ich zu der vorliegenden Bauleitplanung keine weiteren Anregungen und Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Meine vorherige Stellungnahme behält in vollem Umfang ihre Gültigkeit.	Wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache konnte der Sachverhalt (bislang liegt keine „vorherige Stellungnahme“ des LKN zu dieser Planung vor) dahingehend aufgeklärt werden, dass die Ausführungen in der Begründung bereits alle maßgeblichen Punkte des LKN darstellen, den Umgang klären und daher irrtümlicherweise seitens des LKN angenommen wurde, dass bereits eine Stellungnahme vorliegt, die weitgehend berücksichtigt wurde. Den Hinweisen wird in diesem Sinne weiterhin gefolgt.			X

Stadt Heiligenhafen |
 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 05.02.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p><u>Hinweise:</u> Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung zum Schutz der Küste und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.</p> <p>Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung einer Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz bzw. mein Einvernehmen zu einer Baugenehmigung. Ich bitte mich entsprechend zu beteiligen.</p>	<p>Den Hinweisen wird gefolgt. Die Hinweise werden in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen.</p>	X		
3	<p>Zweckverband Ostholstein Stellungnahme vom 21.10.2014 Wir haben Ihr geplantes Vorhaben geprüft und bitten Sie folgende Hinweise zu beachten:</p> <p><u>Gasversorgung</u> Eine Versorgung mit Gas ist möglich.</p> <p><u>Wasserversorgung</u> Die ZVO Gruppe ist ausschließlich für die Trinkwasserversorgung zuständig.</p> <p>Löschwasser wird nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 zur Verfügung gestellt. Die Löschwasser-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Aus weiterhin durchgeführten Abstimmungen des Vorhaben-</p>			X

Stadt Heiligenhafen |
 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 05.02.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>versorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, dem Objekt-eigentümer und uns zu vereinbaren.</p> <p>Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 48/96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden, muss durch einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden. Dieser Test wird kostenpflichtig von uns vorgenommen.</p>	<p>trägers mit dem ZVO ist hervorgegangen, dass am Hydrant der Kreuzung Steinwarderstraße/Graswarderweg 96 m³/h über 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Weiterhin werden auf den Vorhabengrundstücken 2 Löschwasserennahmestellen in Form von Löschwasserbrunnen im Bereich des Wendehammers im Westen sowie im Bereich der Stellplatzanlage Bretterbude im Osten mit einer Kapazität von jeweils 48 m³/h über 3 Stunden angelegt, welche 50 % des erforderlichen Löschwasserbedarfs in 150 m sicherstellen.</p>			
	<p>Bevor eine Zusage zur Trinkwasserversorgung getätigt werden kann, muss an Hand von zu liefernden Werten zum Spitzen-durchfluss und der Anzahl der Geschosse, die Netzkapazität berechnet werden. Eventuell ist eine Druckerhöhungsanlage notwendig. Die Details sind mit der ZVO Energie abzustimmen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Aus weiterhin durchgeführten Abstimmungen des Vorhaben-trägers mit dem ZVO ist hervorgegangen, dass die erforderliche prognostizierte Trinkwassermenge von 10l/s für die Hotel-Vorhaben aus dem vorhandenen Trinkwassernetz bereitgestellt werden können.</p>	X		
	<p>Schmutzwasserversorgung Für die Entsorgung wird eine Überprüfung zur Leistungsfähigkeit des nachgelagerten Netzes vorgenommen. Details sind mit dem ZVO abzustimmen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Aus weiterhin durchgeführten Abstimmungen des Vorhaben-trägers mit dem ZVO ist hervorgegangen, dass die durch das Vorhaben verursachten Abwassermengen problemlos an die vorhandene SW-Druckleitung auf dem Steinwarder abgegeben werden können. Im Zuge dieser Abstimmungen wurden die zu erwartenden Schmutzwassermengen neu berechnet und auf 3,62 l/s für den Teilbereich BeachMotel und 1,35 l/s für den Teilbereich Bretterbude beziffert. Die Angaben werden in der Begründung angepasst.</p>	X		
	<p>Müllentsorgung Die Erschließungsstraßen oder Erschließungswege müssen auch bei parkenden Fahrzeugen breit und tragfähig genug für</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Begründung bereits dargelegt, soll die Müllentsorgung am öffentlich befahrbaren Graswarderweg erfolgen. Hier-</p>			X

Stadt Heiligenhafen |
 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 05.02.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>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 Wendeplatz einen Durchmesser von mindestens 20,0 m aufweisen.</p> <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 zu errichten, welche mit uns abzustimmen sind.</p> <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>zu werden zwei Müllsammelplätze eingerichtet, auf denen am Tag der Abholung der Müll zur Abholung bereitgestellt wird. Die privaten Zufahrten auf den Vorhabengrundstücken sollen nach Wunsch des Hotelbetreibers nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden.</p>			
	<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.</p>			X

Stadt Heiligenhafen |
 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwälderstraße, Graswälderweg und Strandpromenade“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 05.02.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen.</p> <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>Durch Ihr Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umliegen 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>Für die Erschließung ist zwischen dem Erschließungsträger und der ZVO-Gruppe ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem unter anderem die oben genannten Belange geregelt werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	X		
	<p>Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Peters, Telefon 04561/399491 zur Verfügung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
	<p>Dieses Schreiben ergeht auch in Vertretung der ZVO Entsorgung GmbH und der ZVO Energie GmbH.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X

Stadt Heiligenhafen |
 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwälderstraße, Graswälderweg und Strandpromenade“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 05.02.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
4	<p>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Stellungnahme vom 02.10.2014</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens.</p> <p>Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unse- reiseits derzeit nicht geplant. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Er- schließungskosten nicht gegeben.</p> <p>Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
					X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
5	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 04.11.2014</p> <p>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.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
	<p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
	<p>Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauteilnahme treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X

Stadt Heiligenhafen |
 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 05.02.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird, - dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, - dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen können im Bedarfsfall vertraglich vereinbart und Eintragungen im Grundbuch gesichert werden. Eine allgemeine Absicherung von Leitungsrechten auf Privatwegen zugunsten bspw. der Telekom ist bauleitplanerisch derzeit nicht erforderlich.</p>			X