

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
	des Stadtentwicklungsausschusses		
	des Haupt- und Finanzausschusses		
X	der Stadtvertretung	09.04.15	13

- 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 19.02.2015 beschloss die Stadtvertretung, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 (Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade) mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 03.03.2015 bis einschließlich 07.04.2015.

B) STELLUNGNAHME

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


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

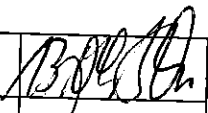
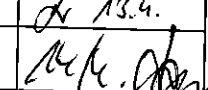
C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

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

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Die während der öffentlichen Auslegung der Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 (Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade) und der Begründung vorgebrachten Anregungen hat die Stadtvertretung geprüft und nach eingehender Abwägung die vorgelegte Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben sowie die Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Aufgrund des § 10 BauGB beschließt die Stadtvertretung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 (Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
5. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 (Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade) 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	
Amtsleiterin / Amtsleiter	13.4.
Büroleitender Beamter	

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltung:

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 Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 14.04.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1	<p>Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei, Landesplanungsbehörde; Stellungnahmen vom 17.02.2015</p> <p>Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, in dem ca. 5,15 ha großen "Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade" im Wesentlichen Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen "Hotel", "Hotelapartments und Handel", "Hotelapartments" und "Strandversorgung" festzusetzen.</p> <p>Geplant sind u.a. die Errichtung von zwei Hotels mit insgesamt 196 Zimmern/426 Betten und 68 Hotelapartments/ 272 Betten. Des Weiteren sind Restaurants, Shops mit insgesamt ca. 635 qm Verkaufsfläche (netto), Multifunktionsräume für Tagungen u.a., Wellnessbereiche u.ä. sowie eine Mitarbeiter- bzw. Betreiberwohnung Inhalte der Planung.</p> <p>Für die 9 Hotelapartmentgebäude des Teilbereichs "Beach Motel" und für das Shop- und Hotelapartmentgebäude des Teilbereichs "Bretterbude" ist seitens des Vorhabenträgers ein Abverkauf und die Bildung von Teileigentum vorgesehen, wobei die Hotelapartments durch vertragliche Regelung im jeweiligen Hotelbetrieb verbleiben sollen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p style="text-align: center;">X</p>			
	<p>Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum 11.</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 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 14.04.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Das Planvorhaben entwickelt sich aus der wirksamen 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen und war grundsätzlich bereits Gegenstand von Abstimmungen, zuletzt im Rahmen einer Vorstellung und Erörterung des Projekts in meinem Hause am 08.12.2014; s. hierzu das diesbezügliche Protokoll.</p> <p>Es wird bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanung der Stadt Heiligenhafen grundsätzlich keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.</p>				
	<p>Ich bitte, die Stellungnahme des Kreises Ostholstein vom 03.11.2014 im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen und insbesondere die Belange des Naturschutzes im Zuge der Planung zu beachten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird bereits gefolgt. Es wird auf die Antwort auf die Stellungnahmen zur Frühzeitigen Beteiligung vom 09.02.2015 verwiesen. Im Übrigen wird auf die u.g. Antworten auf die Stellungnahme des Kreises Ostholstein verwiesen.</p>	X		
	<p>Die touristisch-gewerbliche Nutzung der Ferienwohnungen ist zu gewährleisten; ein Dauerwohnen ist auszuschließen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1, 2 und 3 (einschließlich Unterziffern) regeln die Nutzung der Baugebiete und der darin zugelassenen Hotels und Hotelapartments eindeutig zum Zweck der Fremdenbeherbergung, d.h. der Aufenthalt ist überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis vorbehalten. Im Durchführungsvertrag ist die Eigennutzung der in den Abverkauf gehenden Hotelapartments auf 6 Wochen pro Jahr begrenzt. Es ist lediglich eine Betreiberwohnung im Sondergebiet S01A zum Dauerwohnen zulässig.</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 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 14.04.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
2	Kreis Ostholstein; Stellungnahmen vom 30.03.2015 Zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt: Bauleitplanung Boden- und Gewässerschutz Naturschutz Bauordnung einschließlich Brandschutz	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Nachfolgend aufgeführte Fachbereiche bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:	Wird zur Kenntnis genommen.			X
2-1	Bauleitplanung Aus ortsplannerischer und planungsrechtlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen: Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem Beteiligungsverfahren nur die Abwägung der Stellungnahme der Bauleitplanung des Kreises Ostholstein vom 3.11.2014 überprüft wurde. Hierzu werden keine weiteren Anregungen vorgetragen. Bei Änderungen aufgrund Stellungnahmen Anderer wird im Zweifelsfall um Rücksprache gebeten.	Wird zur Kenntnis genommen.			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 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 14.04.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
2-2	Boden- und Gewässerschutz 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
	Die Hinweise zum Hochwasserschutz sind aus dem Vorverfahren übernommen worden.	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 definitiv i.S. der „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanaalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) als normal verschmutzt einzustufen. Eine entsprechende Behandlung (i.d.R. Regenklärbecken) ist damit Voraussetzung für eine erlaubnismäßige Einleitung des Regenwassers.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Art der Behandlung des Regenwassers wird im Genehmigungsantrag präzisiert.	X		
	In dem Erläuterungsbericht wird unter Pkt. 2.6.6 ausgeführt, dass das Regenwasser über ein Regenrückhaltebecken mit Sandfang und schwimmender Tauchwand abgeführt werden soll. Sinnvoll wäre ein Regenklärbecken zu konzipieren, das die Oberflächenbeschickung von $10 \text{ m}^3/(\text{m}^2 \cdot \text{s})$ und die Fließge-	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Genehmigungsantrag beachtet.			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 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 14.04.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>schwindigkeit vor und unter der Tauchwand von 0,05 m/s einhält. Außerdem ist ein Rückhaltevolumen von 30 m³ für den Havariefall vorzusehen.</p> <p>Allerdings ist die vorgesehene Versickerung über eine belebte Bodenzone ebenfalls erlaubnisfähig bei entsprechenden Nachweis gem. A 138.</p>				
	<p><u>Bodenschutz</u> Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Altlagerungen: sind nicht bekannt. Altstandorte: sind nicht bekannt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	<p><u>Abfall</u> Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.			X
2-3	<p><u>Naturschutz</u> Es wird Bezug genommen auf die UNB-Stellungnahme vom 27.10.2014 (Sammelstellungnahme des Kreises-Ostholstein vom 03.11.2014). Die UNB ist weiterhin der Auffassung, dass eine Hotelanlage in diesem hochwassergefährdeten Küstenbereich und in direkter Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet Graswarder eigentlich nicht zu verantworten ist. Nachdem die im Geltungsbereich der Planung befindliche Waldfläche sowie alle anderen Gehölzbestände in den vergangenen Wochen gerodet wurden, wird sich die UNB in ihrer erneuten Stellungnahme vorrangig mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung befassen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Schutzgut Landschaftsbild (§13 BNatSchG) Die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung basiert auf den Vorgaben des Runderlasses vom 09. Dez. 2013. Der Erlass enthält im Anhang Hinweise, wie die Eingriffe zu bewerten und der Ausgleich zu ermitteln ist. Die Bewertung der Eingriffe sowie die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen orientiert sich an den Schutzgütern: Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten u. Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild (siehe Umweltbericht).</p> <p>Die Erfassung und Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild richten sich u. a. nach der Eigenart und Vielfalt des betroffenen Landschaftsraumes sowie seine Wirkung auf Erholungssuchende. Gerade die Ostseeküste vor Heiligenhafen mit Steiluferbereichen, Lagunenlandschaft, Binnensee und dem Nehrungshaken Graswarder ist äußerst abwechslungsreich und hat ein großes Schutzpotential und einen hohen Erholungswert.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nur teilweise gefolgt. Die Eingriffsregelung ist im Kap. 3.3 des Umweltberichtes gemäß den Vorgaben des Runderlasses vom 09.12.2013 abgearbeitet.</p> <p>Im Kapitel 3.2.2 ist dargelegt, dass es sich - abweichend zu der Einschätzung der UNB - bei der durch das Vorhaben betroffenen Fläche weitgehend um eine als Parkplatz baulich und nutzungstechnisch vorgeprägte Fläche handelt, deren derzeitige Gestaltung und Vegetationsbestände die besondere naturräumliche Situation der Halbinsel Stein- und Graswarder nicht bzw. ungenügend widerspiegeln. Ein Bezug zur typischen Dünenvegetation der Strandzone fehlt bislang, mit Ausnahme der jüngst renaturierten Flächen des Strandwallbiotops. Das westliche Teilgebiet des Vorhabens mit der Waldfläche ist als wertvoll für das Landschaftsbild eingestell und behandelt worden.</p>	X		
	<p>Die Errichtung einer ca. 5,0 ha großen Hotelanlage in unmittelbarer Strandnähe mit zahlreichen Einzelgebäuden, die eine Gesamthöhe von bis zu 18 m üNN erreichen, wird auch im Umweltbericht als erhebliche Eingriffsmaßnahme mit nachhaltigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild eingestuft. Die baulichen Beeinträchtigungen sollen u. a. durch eine aufgelockerte Bauweise, durch eine starke Begrenzung der überbauten Grundfläche, durch Modellierung der Freiflächen als Dünenlandschaft, durch zahlreiche Baumpflanzungen und andere Maßnahmen minimiert werden. Dennoch wird die mit bis zu 4 Vollgeschossen ausgestattete Hotelanlage in Richtung Ostsee als massive Beeinträchtigung der Küstenlandschaft wahrnehmbar sein.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Zusammenfassung der UNB gibt die Planung nicht sachgerecht wider.</p> <p>Das 5,1 ha große Plangebiet beinhaltet mit der Seebrückenpromenade und der Grünfläche südlich der Strandpromenade städtische Flächen, die vorhanden sind und unverändert bleiben (0,6 ha).</p> <p>Die beiden Vorhabengrundstücke umfassen 4,5 ha. Davon werden lediglich 0,5 ha durch Hochbauten bebaut, die mit maximal 3 Geschossen in Richtung Ostsee und Strand wirken. 0,1 ha werden landeinwärts mit Hochbauten (Shopgebäude) bebaut, die mit maximal 3 Geschossen zur Seebrückenpromenade</p>		X	

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Nach dem Runderlass vom 09. Dez. 2013 sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Maßnahmen zu kompensieren, die unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem jeweiligen Landschaftsbildtyp Rechnung trägt. Dies kann z. B. eine breite, durchgängige Eingrünung eines Baugebietes zur freien Landschaft hin sein oder aber auch die Anlage einer Streuobstwiese im Dorfrandbereich sowie Kulissenpflanzungen im näheren Umfeld der Eingriffsfläche.</p> <p>Da aufgrund der strandnahen Bebauung und angrenzender Nutzungen und Schutzflächen die Möglichkeiten für eine ausreichende Eingrünung der Hotelanlage nicht gegeben sind, plädiert die UNB für eine Ersatzmaßnahme durch Ausbuchtung von Ökopunkten aus dem Ausgleichsflächenpool der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe (Renaturierung küstennaher Dünenbereiche).</p> <p>Laut Umweltbericht (Seite 112 der Begründung) sind die textlichen Pflanzvorgaben geeignet, eine Einbindung der Hotelgrundstücke in die Dünen- und Strandlandschaft an der Ostseeseite des Steinwarders zu gewährleisten und damit eine deutliche Verbesserung gegenüber dem bisherigen Erscheinungsbild zu erreichen. Diese Einschätzung mag aus städtebaulicher Sicht vielleicht richtig sein. Aus naturschutzfachlicher Sicht hat die geplante Bebauung erhebliche negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der dortigen Strandlandschaft, wodurch die rechtliche Notwendigkeit für den Nachweis besonderer Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung gegeben ist.</p> <p>In der vorgelegten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz des Umweltberichts sind die Kompensationsmaßnahmen für Beeinträchtig-</p>	<p>nade wirken. Die Hotelfassaden, die mit 4 Geschossen wirken, sind landwärts zu den Hotelgrundstücken selbst ausgerichtet. Weitere 0,3 ha des Vorhabengrundstücks werden mit 9 Hotelapartmentgebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen bebaut, wovon die meisten landeinwärts angeordnet werden.</p> <p>Einer Beanspruchung und Prägung von 0,9 ha (18 %) des Plangebietes durch Hochbauten stehen 2,3 ha (45 %) überwiegend im Charakter von Dünen gestalteter Grundstücksflächen im Plangebiet selbst sowie die Anpflanzung von mindestens 226 Bäumen gegenüber. Extern findet eine Ersatzaufforstung im Umfang 1:2 auf 3,6 ha statt.</p> <p>Die Vorgaben des FNP hinsichtlich der Bauhöhe für die Hotels werden beachtet. Das Masterplankonzept zur Entwicklung eines in ein neues Dünenumfeld eingebetteten Schwerpunktbereiches für Fremdenberbergung (Hotels und Ferienhäuser) zwischen Jachthafen und Seebrücke wird ebenfalls umgesetzt.</p> <p>Hinsichtlich der Landschaftsbildwirkung sind zudem durch das benachbarte Bauvorhaben Primus Strandresort (Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 1) inzwischen eine bauliche Vorprägung des Areals und ein Heranrücken der Stadtsilhouette an die Ostsee gegeben. Daneben haben bereits in der Vergangenheit die Segelmasten des Jachthafens, die hohen Bauanlagen der Silos im Hafen, die Apartmentbebauung auf dem Steinwarder und nicht zuletzt der Ferienpark im Westen mit ihrer Fernwirkung das Fernbild der Stadt von Ostseeseite aus geprägt.</p> <p>Der Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 formuliert für Eingriffe in das Landschaftsbild, dass dieses landschaftsge-</p>	Ja	Nein	Zur Kenntnis

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>gungen des Schutzgutes Landschaftsbild nicht im notwendigen Umfang nachgewiesen. Für die naturschutzfachliche Bewertung des Landschaftsbildes und die Bilanzierung der Beeinträchtigungen kann ggf. auf den Orientierungsrahmen für die Kompensationsermittlung im Straßenbau (August 2004) zurückgegriffen werden.</p>	<p>recht wiederherzustellen oder neu zu gestalten ist. Im vorliegenden Fall findet eine Neugestaltung statt (vgl. Begründung S. 112). Weiter heißt es: „Ausgleichsmaßnahmen müssen zu einem Landschaftsbild führen, das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem jeweiligen Landschaftsbildtyp Rechnung trägt.“ Im vorliegenden Fall wird der Landschaftsbildtyp „Düne“ neu gestaltet und zwar in einer Mischung aus offenen, modellierten Strandhaferflächen mit Baumgruppen und Einzelbäumen, wobei weitgehend Kiefern und Eichen zum Einsatz kommen werden und damit das Vorbild des Kiefernbestandes vom westlichen Steinwarder aufgegriffen wird. Dieses Landschaftsbild greift den Charakter der Strandvillen auf dem Graswarder auf, die ebenfalls offen und weithin sichtbar in einem von Dünen und Salzwiesen geprägten Umfeld stehen.</p> <p>Abweichend von der Einschätzung der UNB werden die Anpflanzungs- und Gestaltungsmaßnahmen für ausreichend erachtet, eine Eingrünung der Hotelanlagen zu gewährleisten und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu zu gestalten. Eine „rechtliche Notwendigkeit für den Nachweis gesonderter Kompensationsmaßnahmen“ besteht aufgrund der Neugestaltung nicht. Ein externer Nachweis über zusätzliche Ökopunkte ist daher nicht begründet.</p> <p>Dem Vorschlag der UNB für die Bilanzierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes hinsichtlich der Methodik auf den Orientierungsrahmen für die Kompensationsermittlung im Straßenbau zu wechsell, wird nicht gefolgt, weil der Runderlass vom 09.12.2013 nebst Anlage auch die Eingriffshandhabung zum Landschaftsbild beschreibt. Anders als zu den Schutzgütern „Boden“ und „Flächen und Landschaftsbestand-</p>	<p>Ja</p>		

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 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 14.04.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		<p>teile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“ gibt der Erlass jedoch kein der Vergleichbarkeit von Planungen dienen- des Ausgleichsverhältnis für das Schutzgut „Landschaftsbild“ vor, sondern belässt es bei einer verbal-argumentativen Ableitung, die erfolgt ist.</p> <p>Weiterhin ist in Rechnung zu stellen, dass als externe Maßnahmen bereits 3.183 qm dem Ausgleichsflächenpool der HVB und 36.292 qm Ersatzaufforstung als Kompensationsmaßnahmen zugeordnet sind. In der Anlage zum Erlass (Kap. 1 Vorbemerkung) wird dazu ausgeführt: „Eine Ausgleichsmaßnahme kann Doppelcharakter haben: Eine Schutzpflanzung kann z.B. einen Eingriff in den Boden und den Eingriff in das Landschaftsbild ausgleichen.“ Das heißt, dass die benannten externen Maßnahmen auch Kompensationsfunktion für Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild übernehmen.</p>			
	<p>Hochwasserschutzwand (§ 14 BNatSchG) Die innerhalb und außerhalb des Vorhabengebietes geplanten Hochwasserschutzanlagen werden im Umweltbericht lediglich mit einer Neuverriegelung von 50 qm berücksichtigt. Die Schutzanlage wird als Winkelstützwand in unterschiedlichen Höhen und mit einer Grundbreite zwischen 1,00 m und 1,25 m ausgebildet. Die Schutzwand hat laut Planung eine Gesamtlänge von ca. 550 m. Diese zusätzliche Eingriffsmaßnahme im B-Plangebiet ist im Umweltbericht und analog zu der auf dem Steinwarder bereits gebauten Hochwasserschutzanlage zu bewerten und durch geeignete Naturschutzmaßnahmen auszugleichen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Hochwasserschutzlinienelemente sind in der Eingriffsbilanz bei den Baugrundstücken (S01A, S01B, S02B) als Nebenanlagen erfasst. Es handelt sich um Mauern, die zusammen mit Wegen, Zufahrten, Stellplätzen, etc. als Summenwert ausgewiesen sind. Sie sind bei den Baugrundstücken nicht gesondert ausgewiesen, aber im Ausgleich berücksichtigt. Bei den privaten und öffentlichen Grünflächen sind die Hochwasserschutzwände in den Flächenbilanztabellen gesondert ausgewiesen (40 qm bzw. 30 qm), weil sie hier die einzige Versteigerung darstellen. Auch hier sind die Hochwasserschutzanlagen bereits hinsichtlich ihres Ausgleichsbedarfes erfasst. Die in die Geländemodellierung integrierten und weitgehend nicht sichtbaren Hochwasserschutzlinienelemente beeinträchtigen</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 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 14.04.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		<p>tigen im überdeckten Fußbereich die darauf vorgesehenen Anpflanzungen nicht, weshalb diese Fuß-Eingriffsbereiche nur als vorübergehend und nicht als erheblich eingestuft werden.</p> <p>Dammalkenverschlüsse im Bereich versiegelter Zufahrten und Wege sind bereits als Versiegelung dieser Oberflächen in die Eingriffsbilanz eingestuft und zählen nicht doppelt als Eingriff.</p> <p>Ferner berücksichtigt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 in den per Festsetzung zugelassenen Nutzungswerten Pufferflächen, so dass der zugeordnete Ausgleich mehr Eingriffe abdeckt als voraussichtlich in den Bauanträgen zur Genehmigung eingereicht werden.</p>			
	<p><u>Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)</u> Auf die ursprünglich geplanten Wegeverbindungen durch die renaturierten Strandwallflächen westlich vom Strandkiosk und südlich der Strandpromenade wird verzichtet. Bei den mit Strandhafer bepflanzten Grünflächen am strandnahen WC-Gebäude handelt es sich nach Rücksprache mit den HVB um eine neu angelegte Grünanlage, die nicht dem städtischen Ausgleichsflächenpool oder anderen geschützten Biotopflächen zugerechnet wird.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die gesetzlich geschützten Biotope sind damit beachtet.</p>			X
	<p><u>Anpflanzungsflächen im Vorhabengebiet (§ 15 BNatSchG)</u> Im Plangebiet werden die festgesetzten Anpflanzungsflächen 1, 2, 3 und 5 mit einem Anrechnungsfaktor von 0,75 als Kompensationsmaßnahme für die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften angerechnet. Da es sich bei diesen Flächen planungsrechtlich nicht um Flächen für Maßnahmen</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 einschließlich Anlage führt aus: „Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion können auf dem Eingriffsgrundstück (Baugrundstück) selbst dargestellt oder fest-</p>		X	

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB handelt, sondern weitgehend um ausgewiesene Baugrundstückflächen, können diese Flächen keine Ausgleichsfunktion im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung übernehmen. Es bedarf einer vollständigen Eingriffsregelung der Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion.</p> <p>Die genannten Anpflanzungsflächen werden vielfach mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten durchschnitten. Es ist davon auszugehen, dass die geplanten Grünflächen aufgrund ihrer Lage innerhalb bzw. am Rande der Hotelanlage einer intensiven Pflege unterliegen und häufig für die Errichtung genehmigungsfreier Bauanlagen (z. B. Hinweisschilder, Fahnenmasten, Fahrradständer oder Abstellflächen) genutzt werden. Erfahrungsgemäß ist auf diesen Flächen ist eine „naturnahe Vegetationsentwicklung“ (siehe Aussage im Umweltbericht) so gut wie ausgeschlossen. Damit entfällt die geforderte Ausgleichsfunktion.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht wird angeregt, den erforderlichen Ausgleich außerhalb des Plangeltungsbereiches im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens nachzuweisen. Ein Zugriff auf den Ausgleichsflächenpool der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe (HVB) über die Renaturierung der küstennahen Dünenflächen wird ausdrücklich befürwortet.</p>	<p>gesetzt werden.“ Eine Vorgabe, dass dies ausschließlich als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu erfolgen hat, gibt der Runderlass nicht vor. Vielmehr heißt es: „Für den Bebauungsplan bieten sich“ als Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion „Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 16, 18a und 18b, 25a und 25b, insbesondere aber nach Nr. 20 BauGB, an. ... Die Funktion solcher ... Festsetzungen für Ausgleichszwecke ist in der Begründung zu verdeutlichen.“ Im vorliegenden Fall werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a gewählt und sind in der Begründung hinsichtlich ihrer Kompensationsfunktion dargelegt.</p> <p>Gemäß Anlage zum Erlass kann hinsichtlich des Kompensationsbedarfes beim Schutzgut Boden „der Flächenbedarf ... ermäßigt werden um</p> <ul style="list-style-type: none"> - 75 vom Hundert der Flächen der (Bau-/Eingriffs-) Grundstücke, die aufgrund von Festsetzungen naturnah zu gestalten sind, insbesondere durch Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen einheimischer Arten, ...“ <p>Dies kommt im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 zum Ansatz.</p> <p>Unterirdische Leitungsverläufe durch die Anpflanzungen sind kein Hemmnis für die Kompensationswirksamkeit, weil diese durch Strauch- oder Dünenbepflanzungen überpflanzt werden können. Geh- und Fahrrechte sind in den Anpflanzungen nicht ausgewiesen. Die Nutzung dieser Anpflanzungsflächen für weitere Nebenanlagen (Fahrradständer, Abstellflächen) wie von der UNB dargestellt, ist nicht korrekt, weil nicht vorgesehen. Der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörende</p>			

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		<p>Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt deutlich eine andere Verortung für diese Nutzungen. Punktfundamente für Hinweis-schilder oder Fahnenmasten können vereinzelt in den Flächen vorkommen, werden aber nicht als die Kompensationsfunktion ausschließend eingeschätzt. Die Annahme der UNB einer Un-wirksamkeit der überwiegend randlich angeordneten Anpflan-zungsflächen für die Biotopentwicklung wird nicht geteilt, weil gerade für diese Flächen eine extensive Pflege und damit naturnahe Entwicklung anzunehmen ist.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen zu den Anpflanzungen gekoppelt mit Beschreibungen zur Art der Bepflanzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie die textliche Zuordnungsfestsetzung (Nr. 35) der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB sind präzise und ausreichend, um eine Teilkompensation auch im Plangebiet zu leisten.</p>	<p>Ja</p>		
	<p>Sicherung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (§ 15 BNatSchG) Gemäß Runderlass vom 09. Dez. 2013 (Ziffer 2.7) in Verbin-dung mit § 1a Abs. 3 und § 11 Abs. 1 BauGB kann die Stadt mit dem Vorhabenträger vertragliche Vereinbarungen treffen, dass und wie Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden sollen. Die durchzuführenden Maßnahmen sind im Vertrag konkret zu benennen. Diese Vereinbarungen bzw. de-ren Entwurf sind zum Verständnis des Bebauungsplan-Entwurfs notwendig. Deshalb müssen sie als Anlage zur Begründung schon Gegenstand des Aufstellungsverfahrens und aller damit verbundenen Entscheidungen sein. Die Vereinbarung darf nicht später als die Satzung wirksam werden.</p> <p>Den Vertrag über den Zugriff auf den Ausgleichsflächenpool</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die externe Zuordnung eines Teils des Ausgleichsflächenbe-darfs (3.183 qm) zum Ausgleichsflächenpool der HVB ist in der Begründung bereits dargestellt. Der Abschluss des Vertra-ges über den Zugriff auf den Ausgleichsflächenpool der HVB wird vor Satzungsbeschluss durch den Investor geschlossen und der UNB zur Kenntnis gegeben.</p>	<p>X</p>		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe bitte ich der UNB im weiteren Verfahren vorzulegen.				
	<p><u>Fazit</u> Nach Abzug der externen Ersatzaufforstung verbleibt laut Umweltbericht ein Kompensationsdefizit von 3.183 qm. Gesonderte Ausgleichsmaßnahmen für nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft unterbleiben. Die geplanten Eingriffsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes, z. B. Baum- und Strauchpflanzungen, können aus naturschutzfachlicher Einschätzung nicht als Ausgleichsmaßnahme gewertet werden, da eine planungsrechtliche Festschreibung fehlt und eine naturnahe Entwicklung im Nahbereich der baulichen Anlagen nicht gegeben ist. Im Verhältnis zur Größe der Hotelanlage von ca. 5 ha ist die ermittelte Kompensationsfläche von 3.183 qm äußerst gering. Zum Vergleich: Für eine Windenergieanlage in der heutigen Größenordnung besteht ein Ausgleichsbedarf von ca. 25.000 qm. Da die Stadt Heiligenhafen bzw. die HVB im Zusammenhang mit der Renaturierung der Stranddünen auf dem Steinwarder über einen ausreichenden Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen verfügt, sollte die Stadt die Möglichkeit einer Refinanzierung ihrer Biotopmaßnahmen im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 3 nutzen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es wird auf die oben gemachten Ausführungen verwiesen.</p> <p>Als Ausgleich sind dem Eingriff der beiden Hotelanlagen die festgesetzten Anpflanzungen 1, 2, 3 und 5 auf 2.610 qm der Grundstücksfreiflächen (mit Anrechnungsfaktor 0,75),</p> <ul style="list-style-type: none"> - mindestens 226 Baumpflanzungen, - weitere Grundstücksfreiflächen mit Dünencharakter, - die Herstellung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme / vorgezogenen GEF-Maßnahme für Fledermäuse - 36.292 qm Ersatzaufforstung (extern) und - der Zukauf von 3.183 qm aus dem Ausgleichsflächenpool der HVB (extern) zugeordnet. <p>Bei der Beurteilung des Eingriffs ist in Rechnung gestellt, dass das Plangebiet im Bestand auf 22.655 qm eine Versteigerung und damit Vorbelastung aufweist.</p> <p>Der Vergleich mit Windenergieanlagen trifft nicht zu, weil derartige bauliche Anlagen an anderen Standorten (freie Landschaft) errichtet werden und andere Bauhöhen und damit Fernwirkung haben. Der Gesetzgeber trägt dem Rechnung durch einen eigenständigen Runderlass vom 26.11.2012, der die „Grundsätze zur Planung von und zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei Windkraftanlagen“ regelt.</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 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 14.04.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
2-4	<p>Bauaufsicht einschließlich Brandschutz</p> <p>Auch die Zufahrt zum Beach-Motel ist ab dem Graswarderweg wegen der Befahrbarkeit in beide Richtungen 6 m breit auszuführen, nur für die Hotelanlieferung können 5,50 m Breite verbleiben.</p> <p>Die Breiten beziehen sich auf die für Feuerwehrfahrzeuge nutzbaren Fahrbahnen.</p> <p>Die GFL-Flächen und die Seebrückenpromenade sind auch zugunsten der Feuerwehr festzusetzen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird bereits gefolgt.</p> <p>Die Zufahrt zum Beach-Motel (5,50 m) beträgt einschließlich des Gehweges (2,00 m) insgesamt 7,50 m. Da der Gehweg niveaugleich zur Fahrbahn ausgeführt werden soll, ist die durch die Feuerwehr nutzbare Zufahrt 7,50 m breit.</p>	X		
		<p>Der Stellungnahme wird bereits gefolgt.</p> <p>Die im Plan ausgewiesenen Fahrrechte regeln zusammen mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen Nr. 18 und 19 bereits die Erschließung zugunsten der Feuerwehr. Auch die Seebrückenpromenade ist bereits mit einem solchen Fahrrecht belegt.</p>	X		
	<p>Eine vorweggenommene bauordnungsrechtliche Prüfung von Abweichungen und Erleichterungen (hier: Holzfassaden, Seite 24 der Abwägung) ist im Rahmen des TÖB-Verfahrens nicht möglich.</p> <p>Grundlage einer solchen Prüfung ist immer ein Abgleich mit dem ganzheitlichen Brandschutzkonzept des Gebäudes. Eine Prüfung bleibt dem für Sonderbauten umfangreichen Genehmigungsverfahren vorbehalten und kann als Teil einer TÖB-Stellungnahme nicht geleistet werden.</p> <p>Daher bleibt es bei dem bisherigen Verweis auf § 29 LBO.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Echtholzfassaden sind beabsichtigt, jedoch nicht festgesetzt. Es verbleibt die Möglichkeit der Gestaltung mit Eternit in Holzoptik. Der Bebauungsplan greift der Bauaufsicht an dieser Stelle nicht vor.</p>			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
2-5	Allgemeines 1. 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 des Landes Schleswig-Holstein gelangt. 2. Ich bitte um die Übersendung des Abwägungsergebnisses, wenn möglich per Mail an bauleitplanung@kreis-oh.de .	Wird zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass die Bauaufsicht die Bebauungsplan-Unterlagen und alle Plananpassungen, die vom Vorwurf zum Entwurf vorgenommen wurden, geprüft hat. Wird zur Kenntnis genommen.			X
3	Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, Betriebsstätte Kiel Stellungnahme vom 02.04.2015 In Hinblick auf die Belange der Küstensicherung und des Hochwasserschutzes äußere ich zu der vorliegenden Bauleitplanung folgende Anregungen und Bedenken. Ich bitte folgende Änderung innerhalb der Begründung durchzuführen: Unter 2.3.11 Hochwasserschutz, Absatz "Rechtlicher Rahmen": "Nach § 68 Abs. 2 LWG ..." Die Genehmigung erfolgt nicht nach § 68 Abs. 2 LWG. Es handelt sich hier nicht um "Deiche, Sicherungsdämme oder Sperrwerke" im Sinne des § 64 Abs. 1, 3 u. 7. i. V. mit § 68.	Der Stellungnahme wird gefolgt.	X		
		Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird angepasst. Es handelt sich lediglich um eine redaktionelle Anpassung.	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 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 14.04.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Die Genehmigung erfolgt nach § 77 "Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste" Abs. 1 "Die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Küstenschutzanlagen wie Lahnungen , Bühnen, Mauern, Deckwerken, Sielen, Schleusen oder Dämmen ... i. V. mit § 78 "Nutzungsverbote" Abs. 1 "Auf Küstenschutzanlagen (§ 77), in den Dünen und auf den Strandwällen ist es verboten,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. schützenden Bewuchs wesentlich zu verändern oder zu beseitigen, 2. Sand, Kies, Geröll, Steine oder Grassoden zu entnehmen, 3. Liegeplätze für Wasserfahrzeuge oder Netzrockenplätze einzurichten, 4. Anlagen jeder Art zu errichten, wesentlich zu ändern oder aufzustellen sowie Material, Gegenstände oder Geräte zu lagern oder abzulagern , 5. Vieh aufzutreiben oder laufen zu lassen, 6. Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen oder Bohrungen vorzunehmen." 				
	<p>Ansonsten stimme ich der ausführlichen Darstellung der küstenschutzrechtlichen Belange und der Hochwasserrisiken un- eingeschränkt zu.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
	<p><u>Hinweis:</u> Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche 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</p>	<p>Den Hinweisen wird gefolgt. Die Hinweise sind in der Planzeichnung und der Begründung aufgenommen.</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 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 14.04.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	notwendiger Schutzmaßnahmen. 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.				
4	Zweckverband Ostholstein Stellungnahme vom 31.03.2015 Bitte beachten Sie unsere Stellungnahme vom 21.10.2014. Darüber hinaus haben wir keine weiteren Anmerkungen vorzutragen. Für Fragen steht Ihnen Herr Peters, Telefon 04561 / 399 491 zur Verfügung. Dieses Schreiben ergeht auch in Vertretung der ZVO Entsorgung GmbH und der ZVO Energie GmbH.	Die Stellungnahme vom 21.10.2014 wird weitgehend gefolgt. Es wird auf die Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Frühzeitigen Beteiligung vom 05.02.2015 verwiesen.	X		
		Wird zur Kenntnis genommen.			X
		Wird zur Kenntnis genommen.			X
		Wird zur Kenntnis genommen.			X
5	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Stellungnahme vom 07.04.2015 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. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unse-				
		Wird zur Kenntnis genommen.			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 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 14.04.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
6	<p>reiserits derzeit nicht geplant.</p> <p>Telekom Deutschland GmbH Stellungnahme vom 09.03.2015</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 Wegesterung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung bestehen keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten:</p> <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 Ausbauentscheidung treffen.</p> <p>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>Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen, - dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>
	<p>Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen, - dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen können im Bedarfsfall vertraglich vereinbart und Eintragungen im Grundbuch gesichert werden. Eine</p>			<p>X</p>

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 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 14.04.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	allgemeine Absicherung von Leitungsrechten auf Privatwegen zugunsten bspw. der Telekom ist bauleitplanerisch derzeit nicht erforderlich.			
7	<p>NABU Schleswig-Holstein Stellungnahme vom 31.03.2015 Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen. Der NABU gibt zu dem o.a. Vorhaben - nach Rücksprache mit seiner örtlichen Bearbeiterin - die nachfolgende Stellungnahme ab. Diese gilt zugleich für den NABU Heiligenhafen.</p>				X
	<p>1. Schutz von Dünen und Düneninseln im FFH-Gebiet Durch den Bau der neuen Hotels wird ein hohes Aufkommen an zusätzlichen Badegästen erwartet. Da die Hotels direkt am FFH-Gebiet errichtet werden, steht zu befürchten, dass die dort befindlichen Dünen und Düneninseln noch stärker als bisher als Lagerflächen benutzt und Trampelpfade als Abkürzung zum Strand entstehen werden. Der Dünenschutz östlich der Seebrücke ist schon jetzt nicht mehr gewährleistet! Im vergangenen Sommer konnten wir beobachten, dass Strand-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die angesprochenen Dünen liegen außerhalb des Plangebietes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3. Eine Regelung der Fragestellung im Bebauungsplan ist deshalb nicht möglich. Die Dünen entlang der Strandpromenade sind abgezäunt. Die Befürchtung einer Entstehung von neuen Trampelpfaden wird nicht geteilt.</p>		X	

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>körbe in den Dünen aufgestellt wurden und Urlaubler auf den Dünen lagerten, ohne dass die Ordnungsbehörde in irgendeiner Weise eingegriffen hätte, wozu sie aber verpflichtet gewesen wäre.</p> <p>Dünen sind gesetzlich geschützte Biotope, und die Stadt Heiligenhafen ist hier gefordert, Ihren Schutz sicher zu stellen. Darüber hinaus ist Dünenenschutz unverzichtbar für den Küstenschutz, der vor Ort gegenwärtig mit einem hohen finanziellen Einsatz betrieben wird.</p> <p>Deshalb muss die Verwaltung ein ernstgemeintes und verbindliches Konzept zum Dünenenschutz erstellen, aus dem hervorgeht, wie dieses Gebiet vor unerlaubtem Betreten geschützt werden kann. Gute Konzepte dafür haben die Kurorte entlang der Nordseeküste bereits entwickelt und erfolgreich umgesetzt.</p>	<p>Wie bereits dargestellt, ist der Dünenenschutz eine ordnungsbehördliche Aufgabe und wird auch durch das Ordnungsgamt wahrgenommen.</p> <p>Sofern durch den NABU Verstöße beobachtet werden, sollten diese an die Stadtverwaltung gemeldet werden. Die vorgebrachten Verstöße sind der Stadtverwaltung nicht bekannt.</p>			
	<p>2. Abschirmungsgrün östlich der "Bretterbude" Der ausdrückliche Verzicht der Planer auf ein Abschirmungsgrün oder einen Strandwall mit Sanddorn o.ä. Bewuchs im Osten der "Bretterbude" ist nicht nachvollziehbar - und die Begründung ist absurd: "Schließlich ist ... die Sichtbarkeit der Baukörper der Hotels aus Richtung Norden und Osten ... zur Identitätsbildung für diesen neuen touristischen Schwerpunkt der Stadt Heiligenhafen bewusst erwünscht und angestrebt" (Zitat aus: Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum B-Plan 3, 5.2.2015, S. 13). Der "neue touristische Schwerpunkt", der u.E. kein architektonisches Meisterwerk darstellt, ist von überalther ohnehin sichtbar genug, und seine Sichtbarkeit muss nicht noch durch mangelnde Eingrünung erhöht werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es liegt kein Verzicht auf eine Begründung der östlichen Grundstücksgrenze des Hotelgrundstücks Bretterbude vor. Vielmehr legt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Anordnung von Einzelbaumpflanzungen entlang der östlichen Grundstücksgrenze fest und der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt die geplante Verortung entlang der Hochwasserschutzwand, die zusammen mit der Stellplatzbegrünung im Bereich Bretterbude für eine Be- und Eingrünung des Grundstückes sorgt.</p> <p>Dass die Anzahl der Baumpflanzungen wie auch das Fehlen eines dichten Gehölzriegels vom NABU als nicht ausreichend empfunden wird, ist als andere Meinung nachvollziehbar, aber</p>		X	

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Auch der Blick auf einen "Bully"-Parkplatz ist keine Augenweide! Die wenigen dort geplanten Bäume können dieses Defizit nicht wettmachen. Das Grundstück ist u. E. maximal, aber nicht optimal überplant worden, weil eine gute Eingrünung der Parkplätze offenbar aus Platzmangel nicht vorgesehen ist.</p> <p>Die Einbeziehung eines ansprechenden und ausreichenden Abschirmungsgrüns im östlichen Bereich eines derartig beherrschenden Baukomplexes sollte deshalb dringend überdacht und eine alternative Möglichkeit erarbeitet werden.</p>	<p>kein objektiv messbarer Mangel der Planung.</p> <p>Das in der Planung des Gesamtstandortes verfolgte Freiraumkonzept einer Verortung der Hotels und Hotelapartments wie auch der benachbarten Ferienhäuser (Primus Strandresort) in einer offenen, neu modellierten und beplanten Dünenlandschaft, die mit Einzelbaumpflanzungen und Baumgruppen gegliedert wird, favorisiert das Orts- und Landschaftsbild der Strand- und Dünenzone, welches Blickbeziehungen - auch auf Gebäude - zulässt, so wie es auch bei den Strandvillen auf dem Graswarder bereits gegeben ist.</p> <p>Diese angestrebten Außenanlagen der Hotelstandorte sind geeignet das Landschaftsbild neu zu gestalten.</p>	X		
	<p>4. Verpflichtung zu einer nachhaltigen Begrünung</p> <p>4.1 Der Betreiber beider Hotels ist laut B-Plan verpflichtet, die dort eingezeichneten Begrünungsmaßnahmen 1:1 umzusetzen. Er sollte darüber hinaus vertraglich dazu verpflichtet werden, den Bestand nachhaltig zu pflegen und bei Ausfällen für Nachpflanzungen zu sorgen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird bereits gefolgt.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 33 regelt den Erhalt, die Pflege und den Ersatz bei Abgang für die vorgeschriebenen Bepflanzungen.</p>	X		
	<p>4.2 Da der geplante Bereich im B-Plan als Grau- und Braundüne (nährstoffarmer Bereich) ausgewiesen ist, sind eine regelmäßige Mahd, der Einsatz von Düngemitteln und Herbiziden sowie der Eintrag von Mutterboden zu untersagen. Diese Auflagen sind im B-Plan festzuschreiben.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 33 regelt u.a. den Erhalt und die Pflege der vorgeschriebenen Bepflanzungen, d.h. auch der geplanten Bepflanzungen im Charakter einer „Weiß-, Grau- und Braundüne“.</p> <p>Eine Präzisierung in der Festsetzung ist nicht erforderlich. Die Hinweise bezüglich der Anforderungen bei den geplanten Bepflanzungen im Charakter einer „Weiß-, Grau- und Braundüne“.</p>	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>4.3 Entlang der südlichen Seite der Promenade zwischen Kiosk und Zugang zum Großparkplatz befindet sich eine Baumallee mit 6 Pappeln, 3 Robinien, einer Birke, 5 Apfelbäumen. Robinien und Birke sind mit Sicherheit standortgerechte Bäume, sie sollten in jedem Fall erhalten bleiben, damit die Bebauungszone durch entsprechendes Großgrün optisch abgemildert wird. U.E. sollten auch die übrigen Bäume (Pappeln und Apfelbäume) erhalten bleiben, um den Alleecharakter zu bewahren, zumal sie sich schon gut entwickelt haben.</p> <p>Nach Westen setzt sich diese Baumreihe bis zur ehemaligen Fischerrinne wie folgt fort: 3 Apfelbäume, 8 Robinien, 9 Pappeln, 2 Birken, 1 Esche, 1 Kastanie. Auch hier sollte man die Bäume erhalten, weil Neuanpflanzungen in diesem Bereich nur sehr langsam wachsen.</p>	<p>ne“ werden teilweise in die Begründung aufgenommen. Es handelt sich nur um eine redaktionelle Ergänzung.</p> <p>Der Stellungnahme wird größtenteils gefolgt. Es handelt sich um eine Baumreihe und nicht um eine Allee. Die Bäume stehen im Bereich der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche südlich der Strandpromenade. Eine Beseitigung der Bäume ist nicht vorgesehen.</p> <p>Eine Festsetzung dieser Bäume zum Erhalt am Standort aus städtebaulichen Gründen erfolgt nicht, weil ihnen keine Bedeutung im Sinne eines „Naturdenkmales“ zukommt.</p> <p>Veränderungen an der Baumreihe weiter nach Westen sind ebenfalls nicht vorgesehen. Die Pflanzungen befinden sich außerhalb des Plangebietes. Eine Regelbarkeit über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 ist daher nicht möglich.</p>	X		
	<p>4.4 Insgesamt sollten bei den Anpflanzungen im Bereich der Parkplätze und Straßenführungen folgende Baumarten Berücksichtigung finden: Birke, Stieleiche, Robinie, Feld- und Bergahorn. Diese Gehölze sind standortgerecht und lassen eine gute Prognose im Hinblick auf ihre Entwicklung zu.</p> <p>Es ist erforderlich, dass die Anpflanzungen bis zu einer Mindesthöhe von 150 cm gegen Wildverbiss geschützt werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird größtenteils gefolgt. Die zu verwendenden Gehölzlisten gemäß Anlage 4 zum Durchführungsvertrag benennen bereits Birke, Stieleiche und Feld-Ahorn neben anderen Baumarten. Für die Ausbildung eines grundstücksübergreifenden Freiraumkonzeptes ist dabei die schwerpunktmäßige Verwendung von Eichen und Kiefern vorgesehen.</p> <p>Die Verwendung von Robinie wird ausgeschlossen, weil es sich hierbei um eine nicht heimische Baumart handelt, die auch zu starken Wurzeltrieben neigt.</p>	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>5. Eingriffsbewertung "Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch beachtlich."</p> <p>Der geplante großräumige Hotelkomplex westlich der Seebrücke bis zum Kiosk stellt eine erhebliche visuelle Belastung des Landschaftsbildes dar und kann deshalb nicht als optische Aufwertung des Landschaftsbildes im Strandbereich bezeichnet werden, wie vom Landschaftsplaner behauptet. Das "Beachmotel" erstreckt sich ohne Baulücke über eine Länge von 150 Metern. Alle umliegenden Gebäude (Reetdachhäuser, Strandvillen) sind kleingliedrig gehalten. Dieses Planungsprinzip ist beizubehalten, damit eine derartige Dominanz eines einzelnen Baukörpers vermieden wird. Das Hotel in der vortiegenden geplanten Form stellt u.E. vielmehr eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Außerdem erzeugt es einen starken Schattendruck auf die Umgebung.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Veränderung des Landschaftsbildes durch die Hotelanlagen wird im Umweltbericht als erhebliche Beeinträchtigung festgehalten.</p> <p>In den Ausführungen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich wird dargelegt, dass die reduzierte Bauhöhe der Hotelanlagen in Richtung Ostsee (3 Geschosse), die Gliederung der Gebäude mit Vor- und Rücksprünge und vertikalen Strukturen wie Vordächern, Giebeln und Geschossabstufungen, die dünnenähnliche Modellierung und Bepflanzung großer Bereiche der Freianlagen und die Gehölzanzpflanzungen innerhalb des Plangebietes (u.a. 226 Bäume) als ausreichend angesehen werden, Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren und das Landschaftsbild neu zu gestalten. Dazu gehört auch, dass nach Auffassung der Stadt durch die geplante Bebauung ein attraktives Ortsbild entwickelt und der Seebrückenvorplatz gefasst wird.</p> <p>Weiterhin sind die festgelegten externen Ausgleichsmaßnahmen geeignet, schutzgutübergreifend auch eine Kompensation von Eingriffen in das Landschaftsbild zu leisten. In der Anlage zum Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 (Kap. 1 Vorbemerkung) wird dazu ausgeführt: „Eine Ausgleichsmaßnahme kann Doppelcharakter haben: Eine Schutzpflanzung kann z.B. einen Eingriff in den Boden und den Eingriff in das Landschaftsbild ausgleichen.“</p> <p>Die Fassadenlänge beim Beach Motel beträgt Richtung Ostsee ca. 90 m und Richtung Seebrückenpromenade ca. 60 m. Dabei wird die Gebäudefront durch zurückgesetzte und niedrigere</p>	<p>Nein</p> <p>X</p>		

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 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung
 14.04.2015

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		<p>Treppenhäuser in Abschnitte von max. etwa 30 m Länge aufgeteilt. Dies gewährleistet eine Untergliederung des großen Baukörpers.</p> <p>Eine Aufteilung in Einzelbaukörper ähnlich der Strandvillen auf dem Graswarder oder noch kleingliedrigere Bauformen ist bei der jeweils angestrebten Hotelkapazität und auch in der Betriebsabwicklung der Hotels nicht sinnvoll.</p> <p>Von Schattenwurf durch die Gebäude betroffene Flächen sind in erster Linie hoteleigene Flächen bzw. versiegelte Flächen wie die Seebrücken- und die Strandpromenade.</p>			
	Der NABU bittet um Rückäußerung, wie über seine Stellungnahme befunden wurde und ggf. um weitere Beteiligung am Verfahren.	Der Stellungnahme wird gefolgt.	X		