

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 15.02.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1	<p>Kreis Ostholstein; Stellungnahmen vom 26.10.2012</p> <p>zu der Planung wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:</p> <p>Bauleitplanung Sicherheit und Ordnung Straßenverkehr Gesundheit Boden- u. Gewässerschutz Naturschutz Regionale Planung Bauordnung (einschl. Brandschutz)</p> <p>Von diesen Fachbehörden sind zur Berücksichtigung für die gemeindliche Abwägung Stellungnahmen eingegangen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
	<p>1. Äußerung 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 § 2a BauGB vorzunehmen. Dabei sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in Form einer Checkliste abzuarbeiten.</p> <p>Nachfolgend aufgeführte Fachbereiche bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Das Kapitel 3 „Umweltbericht“ wurde bereits im Rahmen der Vorentwurfsfassung als gesonderter Teil der Begründung vorgelegt und die absehbaren Auswirkungen des Vorhabens beschrieben sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufgeführt. Der Umweltbericht wird im Rahmen der Entwurfsfassung, angepasst an den Entwurfsstand, fortgeschrieben.</p>	X		
	<p>Nachfolgend aufgeführte Fachbereiche bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
1-1 a)	<p>Bauleitplanung Aus ortsplangerischer und planungsrechtlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen: Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 Ziffer 3.7.3 (1) soll</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits berücksichtigt. Das Abstimmungserfordernis mit der Raumordnung ist bereits</p>	X		X

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 15.02.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser		Wird gefolgt		Zur Kenntnis
		Ja	Nein	Ja	Nein	
	<p>für größere tourismusbezogene Bauvorhaben mit Kapazitäten von mehr als 150 Betten oder 40 Ferienhäusern in der Regel eine raumordnerische Abstimmung durchgeführt werden. Die erforderlichen Prüfmaßstäbe und Unterlagen sowie der Kreis der zu Beteiligten ist mit der Landesplanungsbehörde abzustimmen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 geplante Dünenpark mit seinen zahlreichen Ferienwohnungen noch nicht realisiert worden ist und daher bei der Bilanzierung des Bedarfs zu berücksichtigen ist.</p>	<p>Stellungnahme der Planverfasser</p> <p>im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) berücksichtigt worden. Die Betten-Kapazitätswerte sind im Zuge der 27. Änderung des FNP insgesamt für einen größeren Änderungsbereich auf dem Steinwarder, der vom Jachthafen bis zum Dünenpark reicht, dabei jedoch aufgeschlüsselt für die einzelnen Teilbereiche abgestimmt und durch das Innenministerium genehmigt worden. Damit ist die raumordnerische Abstimmung bereits durchgeführt.</p> <p>Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 nimmt diese im FNP vorgegebenen Kapazitätswerte für den Teilbereich der Ferienhausbebauung am Jachthafen auf. In die Begründung zur Entwurfsfassung werden entsprechende Textpassagen aus der Begründung der 27. Änderung des FNP als Zitate aufgenommen, so dass die Ableitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 aus der 27. Änderung des FNP nachvollzogen werden kann.</p> <p>Für die Anzahl der geplanten Ferienwohnungen im Bereich des B-Plans Nr. 12, Teilbereich „Dünenpark“ wurde in der 27. Änderung des FNP ebenfalls ein Kapazitätsrahmen bereits benannt und ist somit raumordnerisch abgestimmt. Der Bedarfsvergleich ist insgesamt im Rahmen der 27. Änderung des FNP für die Stadt Heiligenhafen durchgeführt worden und bedarf daher, solange die im FNP benannten Kapazitätswerte der einzelnen Teilbereiche nicht im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung deutlich geändert werden, keiner erneuten Abstimmung.</p>				
b)	<p>Die in dem Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzten Ferienhäuser und Ferienwohnungen sollten in der Menge eindeutig bestimmt werden. Damit das Sondergebiet dem festgesetzten Nutzungszweck entspricht, sollte sich die Anzahl an</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die höchstzulässige Anzahl der Ferienwohneinheiten wird je Baugrundstück festgesetzt. Weiterhin wird in der Begründung die im Vorhabensgebiet geplante Differenzierung der Betten-</p>		X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
c)	Als Maß der baulichen Nutzung sollte für die Ferienhausgebiete nach § 10 BauNVO eine GRZ festgesetzt werden, damit sichergestellt ist, dass die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebene Obergrenze nicht überschritten wird.	verteilung auf große und kleine Wohneinheiten differenziert nach den Baugrundstücken dargelegt und dadurch eine Vergleichbarkeit mit den in der 27. Änderung des FNP abgestimmten Kapazitätswerten ermöglicht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 orientiert sich eng an den im FNP vorgegebenen Kapazitätswerten für den Teilbereich der Ferienhausbebauung am Jachthafen.	X		
d)	Die Belange des Hochwasserschutzes sind bei der Planung zu beachten und entsprechende Festsetzungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB zu treffen. Es wird darauf hingewiesen, dass planbedingte Missstände, wie die Gefahr der Überflutung, die den Grad der Eigentumsverletzung erreichen, nach dem Urteil des BVerwG vom 21. März 2002 (BauR 2002 S. 1650) - der Planung äußerste, im Wege der Abwägung nicht überwindbare Grenzen setzen. Sie machen Vorkehrungen erforderlich, die die Beeinträchtigungen auf das Maß zurückführen, dass der	Dem Hinweis wird gefolgt. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 setzt für die einzelnen Baugrundstücke maximal zulässige GRZ-Werte als Maß der baulichen Nutzung fest. Diese bleiben für alle Sondergebiete S01 mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ deutlich unter der in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebene Obergrenze von 0,4. Auch für die Sonstigen Sondergebiete S02 mit einer gemischten Nutzung „Handel, Gewerbe und Ferienwohnen“ bleiben die GRZ-Werte überwiegend unter 0,4. Lediglich für das Eckgrundstück am Jachthafen, in dem eine zweigeschossige gewerbliche Nutzung (für eine Cafe) zugelassen ist, wird eine GRZ von 0,44 festgesetzt. Danach werden die Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO auch für sonstige Sondergebiete eingehalten, da die Obergrenze hier bei 0,8 liegt.	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Schutz des Eigentumes (s. Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) noch gewährleistet ist.</p> <p>Die Gemeinde ist nach dem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 19. Januar 2006 (BauR 2006, S. 819) nur dann von einer Amtshaftung frei, wenn sie alle technisch möglichen und mit wirtschaftlich zumutbarem Aufwand realisierbaren Sicherungsmaßnahmen ergreift. Für die erforderlichen Maßnahmen wäre zu prüfen, in wie weit sie als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen werden oder Gegenstand des Durchführungsvertrages sein können. Auf die Festsetzung einer Erdschoss-Fußbodenhöhe oberhalb von NN + 3,50 m sollte nicht verzichtet werden.</p>	<p>schließungsflächen bis zu einer Höhe von +2,50 m über NN gegen Hochwasser Gefahr absichert. Schlafräume in den Ferienwohnungen und Ferienhäusern müssen aufgrund textlicher Festsetzung mindestens eine Fußbodenhöhe von +3,50 über NN einhalten.</p> <p>Die darüber hinaus bestehende Gefährdung durch Hochwasser (Differenzhöhe zu den vom LKN empfohlenen Höhen) liegt im Risiko des Vorhabenträgers und der Grundstückseigentümer und geht zu deren Lasten.</p> <p>Die vorgesehene Hochwasserschutzlösung wird einerseits durch Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt (Oberkante Fußboden im EG der geplanten Gebäude, textliche Festsetzung zur Fußbodenhöhe von Schlafräumen). Andererseits wird die das Vorhabengebiet umfassende Hochwasserschutzlösung im Durchführungsvertrag verankert. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (Lageplan) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 zeigt die umfassende Hochwasserschutzlösung, bestehend aus einer abschrittweisen Anhebung der Straße Graswarder, Linienbauwerken wie Hochwasserschutzwänden, baulichem Objektschutz und Verschlussbauwerken.</p>			
e)	<p>Nach Ziffer 3.7.3 (4) Landesentwicklungsplanes 2010 sollen Nutzungs- und Betreiberkonzepte für die Ferienhausgebiete eine touristisch-gewerbliche Nutzung gewährleisten; ein Dauertourismus ist auszuschließen.</p> <p>Falls eine Finanzierung der Anlage, wie heute in den meisten Fällen üblich, durch den Abverkauf einzelner Einheiten erfolgen soll, sind Angaben zur Nutzung durch den Eigentümer, insbesondere während der Hauptsaison erforderlich. Eine tou-</p>	<p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Die zulässige Nutzung wird durch textliche Festsetzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Darin werden nur „Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen“ für zulässig erklärt.</p> <p>Im Durchführungsvertrag wird weiterhin eine Verabredung zur</p>	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser		Wird gefolgt		Zur Kenntnis
		Ja	Nein	Ja	Nein	
	<p>ristische Nutzung kann nur gewährleistet werden, wenn die Eigentümer grundbuchrechtlich verpflichtet werden, ihr Appartement der Vermietgesellschaft während der Hauptsaison zur Verfügung zu stellen. Als Ausnahme kann eine Nutzung durch den Eigentümer für 1 bis 2 Wochen zugelassen werden.</p> <p>Ohne grundbuchrechtliche Absicherung der touristischen Nutzung hat die Erfahrung in der Vergangenheit gezeigt, dass ein Teil der Eigentümer trotz einer entsprechenden Baugenehmigung ihre Appartements kaum oder gar nicht der Vermietgesellschaft zur Verfügung stellen und als Zweitwohnsitz nutzen.</p>	<p>Handhabung der Betreuung und Verwaltung der Ferienanlage verankert, welche</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Einsetzung eines zentralen Verwalters, - die Sicherstellung einer einheitlichen und zentralen Vermietung, - eine Beschränkung der Eigennutzung der Ferienimmobilien auf einen Zeitraum von maximal 6 Wochen pro Jahr und - die Regelung zukünftiger Eigentümer untereinander, insbesondere zum Umgang mit den gemeinschaftlich genutzten Anlagen wie Privatstraßen, Müllstandorten, Hochwasser-schutzanlagen etc. <p>beinhaltet. Die Unterlage wird der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt.</p> <p>Damit ist eine touristisch-gewerbliche Nutzung gewährleistet. Eine Dauerwohnnutzung wird durch die planungsrechtlichen Festsetzungen und durch die, diese Nutzungsbeschränkung weitergebende Baugenehmigung ausgeschlossen. Dieser Schutz ist ausreichend, um privat- und öffentlich-rechtlich gegen eine unzulässige Nutzung einzuschreiten. Vertraglich wird der Verkäufer die Käufer im Übrigen schon im Eigeninteresse binden und nur eine genehmigungskonforme Nutzung veräußern, da er eine Dauerwohnnutzung gar nicht übertragen kann. Die genehmigungsrechtlichen Vorgaben binden dabei wegen des dinglichen Charakters der Baugenehmigung auch alle Rechtsnachfolger der Käufer.</p> <p>Sowohl zivil- als auch öffentlich-rechtlich bestehen somit ausreichende rechtliche Möglichkeiten, gegen eine Dauerwohnnutzung vorzugehen. Die öffentlich-rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten sind dabei in der Regel auch kostengünstiger und effektiver durchsetzbar. Eine dingliche Absicherung verbessert diese Möglichkeiten nicht signifikant. Sie ist zwar</p>				

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
f)	Die durch den Jachthafen entstehenden Lärmimmissionen sind zu ermitteln und in die Abwägung der privaten Belange der angrenzenden Ferienhausgrundstücke einzubeziehen. Dabei ist die Einhaltung oder Unterschreitung der nach dem Beiblatt der DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet/ Ferienhaus- oder Wochenendhausgebiet angegebenen Orientierungswerte wünschenswert oder die für dieses Gebiet verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen ist zu erfüllen.	nicht überflüssig, jedoch mit unnötigen Kosten und Aufwand verbunden. Dass eine gesicherte Erfahrung besteht, dass bei dinglicher Sicherung eine illegale Nutzung wohnmöglich eher unterlassen wird, ist unbelegt und nicht überzeugend, da auch ohne Absicherung schon Unterlassungsansprüche bestünden. Falls ohnehin die Absicht besteht, illegal zu nutzen, dürfte man sich nicht dadurch gesondert oder allein abschrecken lassen, dass noch eine zusätzliche Möglichkeit besteht, dagegen vorzugehen.			
g)	Wenn die Erschließung der Ferienhäuser über private Straßen und Wege vorgesehen ist, werden bei einer Aufteilung in einzelne Grundstückspartellen zusätzlich noch entsprechende Baulasten erforderlich. Da nach § 123 Abs. 1 BauGB die Erschließung eine Aufgabe der Gemeinde ist; wird die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen empfohlen, insbesondere weil nach § 41 Abs. 1 BauGB der Eigentümer die Übernahme der Flächen durch die Stadt verlangen kann. Bei einem privaten Ausbau der Flächen sollte daher die Stadt im Rahmen des Durchführungsvertrages auf einen Ausbau Wert legen, der einer öffentlichen Straße entspricht.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Begründung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird um entsprechende Ausführungen ergänzt.	X		
		Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Die inneren Erschließungsflächen des Vorhabengebietes werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als private Verkehrsflächen und private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ und „Feuerwehrüberfahrt“ festgesetzt. Zusätzlich werden überlagernd auf den privaten Verkehrsflächen Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die öffentlich-rechtliche Sicherung der Nutzung dieser privaten Verkehrsflächen als Straßen und Wege durch Eintragung entsprechender	X		

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 15.02.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		<p>Baulasten abgesichert wird.</p> <p>Weiterhin wird im Durchführungsvertrag geregelt, dass die privaten Verkehrsflächen (Straßen und Wege) im Eigentum des/der Grundstückseigentümer verbleiben.</p> <p>Dazu werden die zukünftigen Erwerber eines Ferienhauses/ einer Ferienwohnung/ einer Gewerbeinheit in dem jeweiligen Baufeld gemeinsam (so genannte ideale) Miteigentümer an den das jeweilige Baufeld erschließenden privaten Straßen und Wegen (und bilden zusammen eine Eigentümergemeinschaft (WEG)). Jeder der zukünftigen Erwerber wird somit als Miteigentümer in dem Grundbuch aufgeführt, welches die privaten Straßen und Wege betrifft.</p> <p>Damit nicht ein einzelner Eigentümer zwangsweise die Aufhebung dieser so entstandenen Eigentümergemeinschaft an den privaten Straßen und Wegen verlangen kann, wird in Abt. II des für die privaten Straßen und Wege angelegten Grundbuchs der „Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 1010 BGB“ eingetragen. Hieran sind dann sämtliche Rechtsnachfolger der jeweiligen Erwerber der Einzelgrundstücke und des Miteigentumsanteils gebunden.</p> <p>Weiterhin werden im Rahmen dieser Eintragung oder im Rahmen einer Bezugs- bzw. Stammurkunde auch die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten der ideellen Miteigentümer bezüglich der privaten Verkehrsflächen geregelt.</p> <p>Eine Übernahme der privaten Verkehrsflächen durch die Stadt Heiligenhafen wird so ausgeschlossen.</p>			

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 15.02.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
h)	Falls die Gemeinde die Bekanntmachungen der Satzung im Internet veröffentlicht, wird vorsorglich auf den Erlass des Innenministeriums vom 7. Juni 2012, AZ.: IV 26 (N.N.) „Bekanntmachung von Bauleitplänen (§3 Abs.2 BauGB); hier: Beschluss des OVG Niedersachsen vom 04.05.2012“ hingewiesen. Der Beschluss des niedersächsischen OVG's ist nachzulesen unter http://www.rechtsprechung.niedersachsen.de/jportal/portal/p/age/bsndprod.psmi?doc.id=MWRE120001473&st=null&showdoccase=1&paramfromHL=true#focuspoint Danach muss die „Ortsüblichkeit“ der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB noch immer zumindest auch in herkömmlicher Form hergestellt werden (Tageszeitung, Amtsblatt, Aushang), sie kann allenfalls durch den Einsatz elektronischer Medien ergänzt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
1-2	Boden und Gewässerschutz Gewässerschutz Zum Vorhaben der Stadt Heiligenhafen bestehen aus Sicht der Wasserbehörde teilweise Bedenken, da keine eindeutige Aussage zur Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet getroffen wird.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans präzisiert inzwischen den geplanten Umgang mit dem Niederschlagswasser. Dieser wird in der Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans weiter ausgeführt.		X	
a)	Niederschlagswasserbeseitigung Das Niederschlagswasser aus dem B-Plangebiet ist schadlos abzuleiten.	Dem Hinweis wird gefolgt.	X		
	1. Bei geplanter Versickerung des Niederschlagswassers bestehen Bedenken, weil ein entsprechender Versickerungsnachweis nicht vorliegt und bei Wahl dieser Entwässerungsart die Erschließung nicht gesichert erscheint. Es ist erforderlich, dass die Stadt in einem Gutachten nach hydrogeologischen Ge-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Zuge der Entwurfsarbeitung wurde eine fachgutachterliche Beurteilung einer Regenwasserversickerung eingeholt (KED Ingenieure, Geotechnische Stellungnahme vom 16.10.2012), die der Begründung zum Vorhabenbezogenen		X	

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser		Wird gefolgt		Zur Kenntnis
		Ja	Nein	Ja	Nein	
	<p>sichtspunkten die Versickerung im B-Plangebiet vorab nachweist. Das Gutachten hat eine eindeutige Aussage darüber zu treffen, dass eine Versickerung im geplanten Ausmaß auf den Grundstücken gesichert ist. Die Eignung des Untergrundes für die Versickerung ist festzustellen, um diese Art der Niederschlagswasserbeseitigung im B-Plan als gesicherte Erschließung festzuschreiben zu können. Dazu sind in den Bodenuntersuchungen nach den Regeln der Technik auch die Durchlässigkeit und die Grundwasserstände mit ihren möglichen Schwankungsbereichen aufgrund der Ostseenähe zu ermitteln. Es ist auch darauf einzugehen, ob die zur Versickerung erforderlichen Flächen auf den Baugrundstücken zur Verfügung stehen.</p>					
	<p>2. Eine direkte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer stellt eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung nach §§ 8-13 WHG da, die bei der Wasserbehörde zu beantragen ist. Eventuell sind nach überschläglicher Berechnung der hydraulischen Gewässerbelastung Flächen für eine Regenwasserrückhaltung (als Zwischen-</p>	<p>Bebauungsplan beigelegt wird. Die Gutachter kommen zu der Einschätzung, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser über eine Muldenversickerung eingerichtet werden kann.</p> <p>Sowohl hinsichtlich der Durchlässigkeitsbeiwerte der erkundeten gemischtkörnigen Sande als auch der Mächtigkeit des Sickertraums von mind. 1,0 m können die Anforderungen im Allgemeinen eingehalten werden.</p> <p>Im Vorhabengebiet liegen die zu erwartenden Grundwasserstände um NN $\pm 0,00$ m, wobei die Wasserstände mit dem Ostseewasserstand korrespondieren. Die Sohle der Versickerungsmulden wird etwa in Höhe der derzeitigen Geländeoberfläche liegen, d.h. bei NN +1,50 bis +1,70 m.</p> <p>Im Hochwasserfall ist damit zu rechnen, dass je nach Höhe des Hochwassers die Versickerungsflächen auf NN +1,50 m auch zeitlich begrenzt überflutet werden. Die Versickerungslösung funktioniert trotzdem, da dieser zeitweise Überlauf bzw. Überstau in Kauf genommen werden kann.</p> <p>Im Zuge der Fortschreibung der Vorhabensplanung wurden die erforderlichen Muldengrößen berechnet. Die erforderlichen Flächen stehen auf den Baugrundstücken und in Form von die privaten Verkehrsflächen begleitenden Mulden zur Verfügung und sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>				X

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 15.02.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	speicherraum) ggf. für eine Behandlung im Plangebiet vorzusehen.				
	3. Bei Anschluss an den städtischen Regenwasserkanal gilt zu beachten, dass sofern sich durch zusätzliche Erschließungen zugelassene Einleitungsmengen aus der vorhandenen städtischen Oberflächenentwässerung der Stadt Heiligenhafen in ein Gewässer II. Ordnung verändern, bei der Wasserbehörde eine Änderung des entsprechenden Erlaubnisbescheides zu beantragen ist. Für die Regenwasserbeseitigung über eine öffentliche Kanalisation sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanaalisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff, Änderungen und Ergänzungen vom 15.04.2002, Bek. - V 441-5200.330 - Amtsbl. S. 250) heranzuziehen.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Die Entsorgung für das Niederschlagswassers ist in den Festsetzungen des B-Plans verbindlich zu beschreiben.	Dem Hinweis wird gefolgt. Im Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan regelt eine Festsetzung, dass die Baugrundstücke der Baufelder 1 und 2 sowie die privaten Verkehrsflächen das anfallende Niederschlagswasser durch Versickerung entsorgen. Für die übrigen Baugrundstücke entlang der Seebüchelpromenade ist die Entsorgung des Niederschlagswassers durch Regenwasserkanäle vorgesehen, die an das städtische Regenwasserkanalnetz angebunden werden und in den Jachthafen (Gewässer II. Ordnung) entwässern.	X		
b)	Schmutzwasserbeseitigung Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist über das städtische Schmutzwasserentsorgungsnetz der zentralen Kläranlage Lütjenbrode (ZVO) zuzuführen.	Dem Hinweis wird gefolgt.	X		

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 15.02.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Es bestehen keine Bedenken, wenn weitere Anschlüsse zur Schmutzwasserbeseitigung an die Kläranlage im Rahmen ihrer zulässigen Auslastung vorgenommen werden. Bei Überschreitung der Auslastung ist bei der Wasserbehörde eine Änderung der bestehenden Genehmigung und Erlaubnis zu beantragen.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
c)	Grundwasser Soweit für die Gründung der geplanten Bauwerke eine Grundwasserabsenkung durchgeführt werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§8-13 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Sofern der B-Plan die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen für die Beheizung von Ferienhäusern und/oder sonstigen Gebäuden vorsieht, ist zu beachten, dass gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz Erdarbeiten oder Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der unteren Wasserbehörde unter Vorlage der für das Unternehmen erforderlichen Pläne (Zeichnungen, Nachweisungen, Beschreibungen) einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen sind.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen ist nicht vorgesehen.			X
	Für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) sind besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot dieser Anlagen vorzusehen, sofern eine Gefahr durch Auftrieb der Lagerbehälter entstehen kann. (§ 62 WHG)	Wird zur Kenntnis genommen. Für die Wärmeerzeugung ist die Verwendung von Gas vorgesehen.			X
d)	Hochwasserschutz Grundsätzlich ist für den Küstenhochwasserschutz das Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (LKN) in Husum zuständig.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Belange des Hochwasserschutzes werden in der Planung berücksichtigt. Hierzu wird auf die ausführliche Antwort unter der lfd. Nr. 2 auf die Stellungnahme des Landesbetriebes für	X		

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 15.02.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Land Schleswig-Holstein die Bemessungshöhe für Landesdeiche von 3,5 m NN auf 4,0 m NN erhöht hat.</p> <p>Soweit in dem überplanten Gebiet statistisch einmal in 100 Jahren ein Hochwasserereignis zu erwarten ist, ist mit der Festsetzung als Überschwemmungsgebiet zu rechnen. In festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten dürfen durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden (§78 WHG).</p> <p>Die untere Wasserbehörde des Kreises Ostholstein kann die Ausweisung neuer Baugebiete tolerieren, wenn unter Anderem die Belange der Hochwasservorsorge beachtet werden und die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei einem Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind. In der Begründung sind daher weitere Erläuterungen zum technischen Hochwasserschutz, Minimierung von Schadenspotenzialen, bzw. notwendigen Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen.</p>	<p>Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, Betriebsstätte Kiel, vom 12.10.2012 verwiesen.</p>			
e)	<p>Allgemeiner Gewässerschutz Bei Stilllegung der Dieseltankstelle für Sportboote ist diese von einem zugelassenen Sachverständigen abzunehmen.</p> <p>Die Neuaufstellung am Steg 1 ist im Bauantragsverfahren zu beantragen. Vor Inbetriebnahme ist eine Sachverständigenabnahme gemäß der VAWS (Schleswig Holsteinische Anlagenverordnung) durchzuführen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
f)	<p>Bodenschutz Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Altlagerungen: sind nicht bekannt.</p> <p>Altstandorte: sind nicht bekannt.</p> <p>Abfall: Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>				
1-3	Naturschutz		X		
	<p>Ergänzend zu den noch nachzuweisenden Vermeidungs-, Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen gemäß „Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten - IV 63 - 510.335/X 33 - vom 3. Juli 1998“ wird besonders auf folgende Punkte hingewiesen:</p> <p>1. Bei den flächenhaften Gehölzgruppen könnte es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes mit der Folge eines externen Kompensationserfordernisses handeln. Die Einbindung der Unteren Forstbehörde wird in diesem Zusammenhang empfohlen.</p> <p>2. Naturschutzfachlich bedeutsam ist die Sicherung eines großzügigen Überganges zu den nordöstlich angrenzenden Dünenbeständen. Flankierend sollte auch hier die „rosa rugosa - Problematik“ angegangen werden.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Der Nachweis für den Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe wird gemäß „Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten - IV 63 - 510.335/X 33 - vom 3. Juli 1998“ in der Entwurfsfassung der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geführt und die erforderlichen Regelungen per Festsetzung bzw. im Durchführungsvertrag getroffen.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Einbindung der Unteren Forstbehörde hat bereits zur vorangegangenen 27. Änderung des FNP keinen Hinweis auf eine Einordnung der Gehölzgruppen im Plangebiet als Waldflächen ergeben. Auch im Zuge der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 durchgeführten frühzeitigen Behördenbeteiligung sind keine diesbezüglichen Hinweise durch die Untere Forstbehörde eingegangen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die Entwurfsfassungen des Vorhaben- und Erschließungsplans und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sichern im nordöstlichen Bereich des Plangebietes großzügige Grundstücksfreiflächen und durch Festsetzungen zu Anpflanzungen die Entwicklung einer „Grau- und Braundünenvegetation“ auf</p>	X	X	

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 15.02.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1-4	Bauordnung einschließlich Brandschutz Im Hinblick auf die Ausweisung von Privatstraßen und dem Hochwasserschutz mit einer Höhe von 2,50 m ü. NN bestehen bauaufsichtliche Bedenken, die in der Begründung abgearbeitet sind.	den Grundstücksfreiflächen im Übergang zu den nördlich der Straße Graswarder gelegenen Strandhafer-Dünen. In den Durchführungsvertrag werden ferner Gehölz- und Pflanzlisten aufgenommen, die die Art der Bepflanzung detailliert regeln und eine standortgerechte und vorrangig aus habitatischen, heimischen Arten zusammengesetzte Bepflanzung vorschreiben. Die Kartoffelrose – Rosa rugosa kommt im Plangebiet selbst derzeit nicht vor und ist auch nicht zur Pflanzung vorgesehen. Gegebenenfalls doch vorhandene Ausläufer werden durch die vollständige Veränderung der Höhenlage des Vorhabengebietes durch Aufschüttungen und Geländemodellierungen in Dünenform beseitigt werden.			
		Dem Hinweis wird gefolgt. Hinsichtlich der Ausweisung von privaten Verkehrsflächen wird auf die ausführliche Antwort unter der lfd. Nr. 1-1, Pkt. g) zur Stellungnahme des Fachdienstes „Bauleitplanung“ des Kreises Ostholstein verwiesen. Die Belange des Hochwasserschutzes werden in der Planung berücksichtigt. Hierzu wird auf die ausführliche Antwort unter der lfd. Nr. 2 auf die Stellungnahme des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, Betriebsstätte Kiel, vom 12.10.2012 verwiesen.	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser		Wird gefolgt		Zur Kenntnis
		Ja	Nein	Ja	Nein	
	<p>Nach § 4(1) Landesbauordnung (LBO) muss das Baugrundstück nach seiner Beschaffenheit für die bauliche Anlage so geeignet sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Erst bei einer Fußbodenhöhe von + 3,50 m ü. NN für Aufenthaltsräume ist von einem hinreichenden Schutz auszugehen.</p> <p>Nach § 3 LBO sind Anlagen so zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden und keine unzumutbaren Belästigungen entstehen. Vergleiche hierzu § 4(1) LBO.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Aufgrund des ebenenleichen Zugangs von den vorhandenen Promenaden sind für gewerblich genutzte Räume an der Jachthafenpromenade und der von dort ansteigenden Seebrückenpromenade geplante Fußbodenhöhen von +1,60 bis +2,50 m über NN sowie darüber vorgesehen. Zur Sicherung gegen Hochwasser sind am Gebäude verschiedene Objektschutz- bzw. Dammbalkenverschlusseinrichtungen zu berücksichtigen und in der Genehmigungsplanung auszuformulieren.</p> <p>Für die für Wohnzwecke vorgesehenen Ferienhäuser und Ferienwohnungen wird eine Mindesthöhe der Fußböden im Erdgeschoss von +2,50 m über NN und mehr vorgesehen und zusätzlich durch den umlaufenden HWS-Schutz von +2,50 m über NN abgesichert. Als Fußbodenhöhe von Schlafräumen sind mindestens +3,50 m über NN festgesetzt und zu beachten.</p> <p>Die Höhenlage ist so gewählt, dass die Fußbodenhöhen der baulichen Anlagen im Erdgeschoss auch im Hochwasserfall außerhalb drückenden Wassers liegen bzw. können durch Sicherungsmaßnahmen oder bestimmte Bauausbildungen, die im Zuge der Genehmigungsplanung auszuformulieren sind, hinreichend geschützt werden.</p> <p>Unzumutbare Belästigungen oder Gefahren sind für die geplanten baulichen Anlagen im Normalfall, welcher sich durch einen Grundwasserstand um NN ±0,00 m beschreiben lässt, wobei die Wasserstände mit dem Ostseewasserstand korrespondieren, nicht zu erwarten. Die Belange des Hochwasserschutzes werden in der Planung berücksichtigt. Hierzu wird auf die ausführliche Antwort unter der lfd. Nr. 2 auf die Stellungnahme des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, Betriebsstätte</p>	X			

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 15.02.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Nach § 3(5) LBO dürfen Bauprodukte und Bauarten nur verwendet werden, wenn bei ihrer Verwendung die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer die Anforderungen der LBO erfüllen und gebrauchstauglich sind. Holzhäuser werden nach Überschneidungen kaum nutzbar sein.	Kiel, vom 12.10.2012 verwiesen. Wird zur Kenntnis genommen. Holzhäuser sind nicht vorgesehen.			X
	Nach § 4(2) LBO dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche hat. Eine Privatstraße erfüllt die Anforderung an eine öffentlich-rechtliche Erschließung nicht. Nur wenn eine Parzellierung für die einzelnen Ferienhäuser planungsrechtlich ausgeschlossen wird, kann eine interne Erschließung über eine Privatstraße, die nach DIN 14090 ausgeführt wird, bauaufsichtlich akzeptiert werden.	Dem Hinweis wird gefolgt. Hinsichtlich der Ausweisung von privaten Verkehrsflächen wird auf die ausführliche Antwort unter der lfd. Nr. 1-1, Pkt. g) zur Stellungnahme des Fachdienstes „Bauleitplanung“ des Kreises Ostholstein verwiesen.	X		
	Die feuerwehrtechnische Erschließung ist in der Begründung zu beschreiben. Laut Besprechung zwischen Planern und beteiligten Behörden am 11.10.2012 im Kreishaus wird die Halbpromenade einschließlich eines Verbindungsweges zum inneren Erschließungsring des Gebietes 2 von Feuerwehrfahrzeugen befahrbar sein (Erschließung Gebiet 5 und Steganlagen des Yachthafens). Das Gebiet 5 könnte auch über eine rückwärtige Feuerwehrzufahrt bzw. Zuwegung erschlossen werden.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die feuerwehrtechnische Erschließung wird in der Begründung beschrieben. Die erforderlichen Schleppradien sind im Entwurf berücksichtigt.	X		

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 15.02.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Darüber hinaus sind die inneren privaten Erschließungswege der Gebiete 1 bis 4 für Feuerwehrfahrzeuge uneingeschränkt befahrbar herzustellen. Die DIN 14090 ist insbesondere hinsichtlich der Abstände zu Gebäuden sowie bei Schleppradien und Aufweitungen in ausgerundeten Bereichen der Fahrbahnen zu beachten. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung ist gegebenenfalls von den Verhältnissen der Grundstücksteilung abhängig.				
	In die Begründung sind ferner Aussagen zur Art und Menge der Löschwasserversorgung aufzunehmen. Gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.8.2010 sind hier 96 m ³ Löschwasser pro Stunde für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen.	Dem Hinweis wird gefolgt. Aus weiterhin durchgeführten Abstimmungen des Vorhabenträgers mit dem ZVO ist hervorgegangen, dass in der Straße Graswarder bis Höhe Gillhus eine neue Trinkwasserleitung verlegt wurde, die ca. im April 2013 in Betrieb genommen werden soll. Auch in der Straße Steinwarder liegt eine neue Trinkwasserleitung. Damit liegen im Umkreis von 300 m ausreichende Zugriffspunkte für eine Löschwasserentnahme. Ein Hydrantentest zum Nachweis der Löschwasserkapazität ist erst sinnvoll, wenn die neue Wasserleitung in der Straße Graswarder in Betrieb gegangen ist und wird dann durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass die neu verlegten Leitungen die erforderliche Löschwasserkapazität leisten können, weil der Ausbau durch den Zweckverband Ostholstein (ZVO) mit Wissen um die geplanten Bauprojekte erfolgte.	X		
	Auf die im oben bezeichneten Gespräch erläuterten Anforderungen gemäß § 33 LBO bei weichen Bedachungen wird hingewiesen.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Anforderungen, insbesondere hinsichtlich der einzuhaltenden Abstände bei weichen Bedachungen, werden in der Entwurfsplanung beachtet.	X		
	Für das weitere Verfahren wird gebeten, maßstäbliche Planzeichnungen zu verwenden.	Dem Hinweis wird gefolgt.	X		

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 15.02.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1-5	Allgemeines Ich bitte um die Übersendung des Abwägungsergebnisses, wenn möglich per Mail an bauleitplanung@kreis-oh.de .		X		
	Es wird darauf hingewiesen, dass je eine Durchschrift dieses Schreibens an den Ministerpräsidenten – Staatskanzlei, Abteilung Landesplanung, an das Referat Städtebau- und Ortsplanung, Städtebaurecht des Innenministeriums, sowie an das Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MELUR) gelangt.	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 15.02.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
2	<p>Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meereschutz Schleswig-Holstein, Betriebsstätte Kiel, Stellungnahme vom 12.10.2012</p> <p>Die mir vorgelegten Unterlagen habe ich geprüft und nehme in Hinblick auf die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes wie folgt Stellung.</p> <p>Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 3 ha zwischen Steinwarderstraße, Jachthafenpromenade und Graswarderweg und ist durch üppige Vegetation geprägt.</p> <p>Bauverbote gem. § 80 Landeswassergesetz (LWG) bestehen nicht. Das LWG verbietet in der aktuellen Fassung lediglich noch den Bau von Anlagen bis zu 50m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung eines Landesschutzdeiches und im Deichvorland (§ 80 Absatz 1).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
	<p>Es besteht an der Küste gemäß § 78 LWG grundsätzlich ein Nutzungsverbot. Danach ist es verboten auf Küstenschutzanlagen, in den Dünen, auf den Strandwällen sowie an Steilufeln und innerhalb eines Bereiches von 50m landwärts der oberen Böschungskante u.a. Anlagen jeder Art zu errichten, wesentlich zu ändern oder aufzustellen sowie Material, Gegenstände oder Geräte zu lagern oder abzulagern. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Hinweis zur Beantragung einer Ausnahme von den Nutzungsverboten gemäß § 78 LWG wird in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit sind durch die Vorhabensplanung nicht erkennbar.</p> <p>Das geplante Vorhaben und die geplante Hochwasserschutzeinrichtung wird diesbezüglich mit der unteren Küstenschutzbehörde weiter abgestimmt.</p>	X		
	<p>Darüber hinaus besteht die Regelung, dass die Errichtung, der Abbruch und die wesentliche Änderung von Anlagen an der</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Hinweis zum Genehmigungserfordernis nach § 77 LWG</p>	X		

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 15.02.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Küste explizit auf Küstenschutzanlagen gemäß § 77 genehmigungspflichtig sind.	wird in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen. Eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit sind durch die Vorhabensplanung nicht erkennbar. Das geplante Vorhaben und die geplante Hochwasserschutzeinrichtung wird diesbezüglich mit der unteren Küstenschutzbehörde weiter abgestimmt.			
	Genehmigungspflichten nach anderen Rechtsvorschriften, wie z.B. dem Landesnaturschutzgesetz, bleiben davon unberührt.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Ich weise darauf hin, dass das Plangebiet außerhalb der bestehenden Hochwasserschutzanlage im hochwassergefährdeten Bereich liegt und dass eine potentielle Überflutungsfähigung in Folge von Ostsee-Hochwasser besteht. Je nach Exposition ist darüber hinaus bei entsprechender Windstärke und Windrichtung in exponierten Lagen mit Wellenschlag zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Gefahr eines Sommerhochwassers hingewiesen. Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ – Hochwasserrichtlinie – 2007/60/EG werden alle Bereiche unter NN + 3 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen werden. Die Niederungsbereiche unter NN + 3,0 m im überplanten Bereich sind, soweit dies aus den mir vorliegenden Karten ersichtlich ist, für die Ausweisung als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet vorgesehen.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Das Plangebiet wird als überschwemmungsgefährdeter Bereich sowie als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Überflutung erforderlich sind, gekennzeichnet. In der von b&o Ingenieure erarbeiteten „Grundlagenermittlung und Darstellung des Hochwasserschutzkonzeptes“ (2013) für das Vorhaben Marina Resort Heiligenhafen werden zur Machbarkeit privater Hochwasserschutzpolder außerhalb der öffentlichen Hochwasserschutzlinie folgende Ausführungen gemacht, die auch mit dem LKN weiter abgestimmt wurden: <u>Rechtlicher Rahmen</u> Nach Generalplan Küstenschutz (GPK) des Landes Schleswig-Holstein sind für Maßnahmen der Küstensicherung entsprechend dem Grundsatz des Landeswassergesetzes (LWG) diejenigen verantwortlich, in deren Interesse das Vorhaben liegt. Danach werden Küstensicherungsmaßnahmen von Gemeinden, zum Schutz der öffentlichen Infrastruktur sowie von sonstige	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser		Wird gefolgt		Zur Kenntnis
		Ja	Nein	Ja	Nein	
	<p>Zur Minimierung der Hochwassergefahren wird für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten an der Ostsee die Einhaltung folgender Grundsätze empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Räume mit Wohnnutzung auf mind. NN + 3,50 m - Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NN + 3,00 m - Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NN + 3,50 m - Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung - Besondere Sicherheitsvorkehrungen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüsse - Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen - Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. - Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.) - Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelpunkten auf mind. NN + 3,50 m. <p>Darüber hinaus empfehle ich der Gefahr durch Küstenhochwasser Rechnung zu tragen indem jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsondner Maßnahmen seitens der Stadt Heiligenhafen und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.</p>					
		<p>Stellungnahme der Planverfasser</p> <p>Dritten zum Schutz von privatem Eigentum durchgeführt. Im vorliegenden Fall ist das private Eigentum zu schützen.</p> <p>Als Hochwasser sind nach der Definition im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Überflutungen aus oberirdischen Gewässern oder durch Meerwasser zu verstehen.</p> <p>Siedlungen in hochwassergefährdeten Gebieten sollten nur bei ausreichend vorhandenen Schutzvorkehrungen weiterentwickelt werden.</p> <p>Nach § 68 Abs. 2 LWG ist die Bebauung des Ferienhausgebietes mit Bauten zum Küstenschutz ohne Planfeststellungsverfahrens möglich. Der vorhabenbezogene B-Plan regelt alle an der Zustimmung beteiligten Behörden.</p> <p>Nach dem Gesetz tragen diejenigen die Verantwortung für den ordnungsgemäßen Zustand der Hochwasserschutz(HWS)-Anlagen, die die Anlage errichtet haben (hier der Vorhabenträger und nachfolgende Grundstückseigentümer).</p> <p>Meeresüberschwemmungen sind wertneutrale Naturereignisse, Gefahr bzw. Risiken entstehen dort, wo durch die Nutzung der Küstengebiete als Siedlungs-, Wirtschafts- und Erholungsraum ein Schadenspotential erzeugt werden kann.</p> <p>Ein Risiko ergibt sich aus der Eintrittswahrscheinlichkeit und dem Schadensausmaß der Ereignisse. Ein Restrisiko des Versagens der geplanten Küstenschutzanlage besteht immer.</p> <p>Dieses Restrisiko kann man durch Beachtung folgender Randbedingungen minimieren:</p>				

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		<p>- Abschätzung des Gefahrenpotentials am Planungsgebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verhaltensvorsorge nach Bau der HWS-Anlage - Notfallmaßnahmen zu Gefahrenabwehr - Wiederherstellung von durch Hochwasser-Ereignisse beschädigten Anlagen - Überwachung der hergestellten HWS-Anlagen <p>Dieses Ziel „Siedlungen in hochwassergefährdeten Gebieten bei ausreichend vorhandenen Schutzvorkehrungen zu bauen“ wird mit dem erarbeiteten Vorschlag zum Hochwasserschutzkonzept für das Vorhaben Marina Resort Heiligenhafen erbracht und im Folgenden erläutert.</p> <p><u>Beurteilung der Gefahrensituation Wasserstände</u></p> <p>Der höchste gemessene Wasserstand ist 1872 am Pegel Travemünde nach einem zeitlich entwickelten Starkwindfeld gemessen worden. Daraus ableitend wird der Bemessungswasserstand für das Ostseegebiet Heiligenhafen auf +3,00 m über Normal Null (NN) angenommen und ist im Generalplan Küstenschutz festgelegt.</p> <p>An der Ostseeküste sind die Wasserstände bei Sturmflut wie folgt maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - leichte Sturmflut 1,00 bis 1,25 m über NN - mittlere Sturmflut 1,25 bis 1,50 m über NN - schwere Sturmflut 1,50 bis 2,00 m über NN - sehr schwere Sturmflut > 2,00 m über NN <p>Gemessene Wasserstände in den letzten Jahren Aus dem aktuellen Generalplan Küstenschutz (GPK) sind folgende Hochwasserereignisse zu entnehmen:</p>			

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis															
			Ja	Nein																
		<ul style="list-style-type: none"> - HW 200 +2,06 m über NN - 04.01.1954 +1,74 m über NN - 15.02.1979 +1,54 m über NN - 04.11.1995 +1,85 m über NN - 21.02.2002 +1,46 m über NN - 01.11.2006 +1,86 m über NN <p>Das markante Sturmereignis Daisy im Januar 2010, welches starke Beschädigungen an Küstenschutzanlagen an der Ostsee hervorrief, hat in Heiligenhafen am Jachthafen lediglich zu erhöhten Wasserständen bis zu +1,40 m über NN geführt. Die Wetterlage wurde damals bestimmt durch Stürme von Ost bzw. Südost.</p> <p>Aus einer Konzeptplanung 2007 für die Stadt Heiligenhafen (aufgestellt Ingenieurbüro Wald und Kunath) sind folgende Hochwasserstände nach Wiederkehrintervallen angegeben. Die Basisdaten dazu sind von dem Bundesamt für Seeschifffahrt und Hydrografie (BSH) aus 2001 entnommen:</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Wiederkehrintervall</td> <td>T = 5 Jahre</td> <td>+1,32 m über NN</td> </tr> <tr> <td>Wiederkehrintervall</td> <td>T = 10 Jahre</td> <td>+1,49 m über NN</td> </tr> <tr> <td>Wiederkehrintervall</td> <td>T = 20 Jahre</td> <td>+1,66 m über NN</td> </tr> <tr> <td>Wiederkehrintervall</td> <td>T = 50 Jahre</td> <td>+1,88 m über NN</td> </tr> <tr> <td>Wiederkehrintervall</td> <td>T = 100 Jahre</td> <td>+2,04 m über NN</td> </tr> </table> <p>Anmerkung: Die geplante HWS Anlage für das Planungsgebiet wird auf +2,50 m über NN vorgeschlagen und liegt über dem im 100 jährigen Wiederkehrintervall theoretisch angenommenen Wasserstand, der eintreten könnte.</p>	Wiederkehrintervall	T = 5 Jahre	+1,32 m über NN	Wiederkehrintervall	T = 10 Jahre	+1,49 m über NN	Wiederkehrintervall	T = 20 Jahre	+1,66 m über NN	Wiederkehrintervall	T = 50 Jahre	+1,88 m über NN	Wiederkehrintervall	T = 100 Jahre	+2,04 m über NN			
Wiederkehrintervall	T = 5 Jahre	+1,32 m über NN																		
Wiederkehrintervall	T = 10 Jahre	+1,49 m über NN																		
Wiederkehrintervall	T = 20 Jahre	+1,66 m über NN																		
Wiederkehrintervall	T = 50 Jahre	+1,88 m über NN																		
Wiederkehrintervall	T = 100 Jahre	+2,04 m über NN																		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser		Wird gefolgt		Zur Kenntnis
		Ja	Nein	Ja	Nein	
		<p><u>Empfohlene Bauhöhen zur Minimierung der Hochwassergefahr</u> Für bauliche Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten an der Ostsee werden folgende Mindesthöhen empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fluchtwege und Fluchträume auf mind. NN + 3,50 m - Räume mit Wohnzwecken auf mind. NN + 3,50 m - Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NN + 3,00 m - Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NN + 3,50 m <p>In Anbetracht der örtlichen Gegebenheit des B-Plangebietes sind Abweichungen zu den vor zitierten Bauhöhen möglich.</p> <p><u>Beurteilung der Gefahrensituation am Standort des Vorhabens</u> Der Planungsstandort zwischen Straße Steinwarder, Jachthafenpromenade und der Straße Graswarder des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 der Stadt Heiligenhafen stellt eine Besonderheit in Bezug auf den anzuwendenden Hochwasserschutz an der Ostsee dar.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Das benachbarte Wohn- und Verkehrsgebiet auf dem Steinwarder ist mit öffentlich geförderter und von der un-teren Küstenschutzbehörde Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein Fachbereich 42 "Koordination und Vollzug" genehmigter Maßnahme mit Schutzeinrichtungen von +2,50 und +2,60 m über NN ausgelegt. - In den Bemessungsansätzen für allgemeine Hochwasserschutzmaßnahmen an der Ostseeküste gehen die Parameter für Wasserstand und die Höhe der zu erwartenden Windwelle ein. 				

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 15.02.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		<p>In dem betrachteten Planungsgebiet kann, wenn überhaupt, eine Windwelle von Süden bzw. Südosten nur in begrenzter Höhe, bedingt aus der im benachbarten Sportboothafen erzeugten Streichlänge, von ca. 20 cm entstehen.</p> <p>Die Ostseeseite auf der Nordseite des Planungsgebiet wird bei Nord- bis Weststürmen stark belastet, dies geht jedoch einher mit dann niedrigen Wasserständen (dies ist dem Badewanneneffekt zuzuschreiben; bei westlichen Stürmen kommt es zum Aufsteilen des Wasserspiegels bei bereits niedrigeren Wasserständen und danach zu einem Zurückschwappen des Wassers von Ost nach West, jedoch bei erheblichem Nachlassen des Windes).</p> <p>- Auflaufende Wellen aus West bis Nord können sich in der Flachwasserzone und dem ca. 120 m breiten Strand bereits ausbreiten. Das Planungsgebiet liegt zusätzlich noch weitere 70 m durch einen Bereich, der als Dünenlandschaft geprägt ist, entfernt. Deshalb wird davon ausgegangen, dass nur noch die erhöhten Wasserstände ohne auflaufende Wellen bei der Bemessung der Schutzeinrichtung im Planungsgebiet zu berücksichtigen sind.</p> <p>- Seegangs-Belastungen aus Süd und Südost können nicht entstehen, da der durch natürliche Verwallungen und Flachwasserbereiche geschützte Jachthafen eine andere Belastungsform nicht zulässt.</p> <p>Geplante Hochwasserschutzeinrichtung im Plangebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Allgemeine Hochwasserschutzeinrichtungen (Umschließung der Ferienanlage) mit verschiedenen HWS-Einrichtungen in einer Höhenlage von +2,50 m über NN. 			

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 15.02.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		<ul style="list-style-type: none"> - Private Zufahrtsstraßen innerhalb der Ferienanlage mit Fahrbahnhöhen von ca. +1,70 bis +1,95 m über NN, diese werden an die Umschließungsstraßen bei +2,50 m über NN angeschlossen oder durch Dammbalkenverschlüsse gesichert. - Aufgrund des ebenenleichen Zugangs von den vorhandenen Promenaden sind für gewerblich genutzte Räume an der Jachthafenpromenade und der von dort ansteigenden Seebrückenpromenade geplante Fußbodenhöhen von +1,60 bis +2,50 m über NN sowie darüber vorgesehen. Zur Sicherung gegen Hochwasser sind am Gebäude verschiedene Objektschutz- bzw. Dammbalkenverschlüsseinrichtungen zu berücksichtigen und in der Genehmigungsplanung auszuformulieren. - Für die für Wohnzwecke vorgesehenen Ferienhäuser und Ferienwohnungen wird eine Mindesthöhe der Fußböden im Erdgeschoss von +2,50 m über NN und mehr vorgesehen und zusätzlich durch den umlaufenden HWS-Schutz von +2,50 m über NN abgesichert. Als Fußbodenhöhe von Schlafräumen sind mindestens +3,50 m über NN festgesetzt und zu beachten. - Besondere Sicherheitsvorkehrungen für Haustechnik sind, wenn diese unter dem Niveau von +2,50 m über NN liegen, vorzusehen und in der Genehmigungsplanung auszuformulieren. - Eine Ausweisung von hochwassersicheren Fluchtwegen bis zu öffentlichen Straßen, die auf +2,50 m über NN liegen, ist durch das Erschließungskonzept realisierbar und in der Genehmigungsplanung auszuformulieren. 			

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 15.02.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		<p>- Die HWS-Anlagen sollen nach dem Stand der Technik so ausgelegt werden, dass durch einfache Bedienung eine schnelle Sicherung der Gesamtanlage gewährleistet werden kann. Dies ist in der Genehmigungsplanung auszuformulieren.</p> <p>Damit kann die Gefahr von Schäden durch Hochwasser an den geplanten privaten baulichen Anlagen des Vorhabens Marina Resort Heiligenhafen auf ein vertretbares Restrisiko begrenzt werden.</p>			
	<p>Auf die bestehende Gefährdung durch Hochwasser wurde hingewiesen und die Nichteinhaltung der empfohlenen Höhe liegt im Risiko des Investors und der Grundstückseigentümer und geht voll zu deren Lasten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Der oben beschriebene Umgang mit der Hochwasserschutzgefahr für das private Eigentum wird durch den Vorhabensträger für ausreichend erachtet.</p> <p>Die darüber hinaus bestehende Gefährdung durch Hochwasser (Differenzhöhe zu den vom LKN empfohlenen Höhen) liegt im Risiko des Vorhabenträgers und der Grundstückseigentümer und geht voll zu deren Lasten.</p>	X		
	<p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein müssen.</p> <p>Die bestehende Hochwasserschutzanlage „Steinwader“ darf nicht überbaut oder in Mitleidenschaft gezogen werden. Die Unterhaltung muss jederzeit problemlos gewährleistet sein.</p> <p>Soweit in dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1 Einschränkungen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Einschränkungen der vorhandenen Hochwasserschutzanlage „Steinwader“ bzw. ihrer Unterhaltung sowie zukünftiger Hochwasser- und Küstenschutzmaßnahmen durch die Vorhabensplanung sind nicht erkennbar.</p>			X

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 15.02.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	gen für diese Belange bestehen, sind diese auszuräumen.				
	<p>Hinweis: Aufgrund dieser Stellungnahme können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz besteht nicht. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Der Hinweis wird in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen.</p>	X		

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 15.02.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
3	<p>Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck (WSA) Stellungnahme vom 10.10.2012</p> <p>Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Heiligenhafen habe ich grundsätzlich keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
	<p>Zur Wahrung meiner Belange bitte ich Folgendes in den Plan aufzunehmen:</p> <p>Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.</p> <p>Von der Wasserstraße aus sollen ferner werder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.</p> <p>Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Hinweise werden in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen.</p>	X		

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	<p>Schmutzwasserentsorgung</p> <p>Das anfallende Schmutzwasser ist über eine Pumpstation und entsprechende Druckrohrleitungen zu entsorgen. Die Eigentumsverhältnisse und technischen Einzelheiten sind in der Detailplanung mit dem ZVO abzustimmen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Hierzu werden parallel zum Bauleitplanverfahren weitere Abstimmungen des Vorhabenträgers mit dem ZVO durchgeführt.</p>	X		
	<p>Über das Plangebiet führen private Schmutzwasserleitungen. Mit den Eigentümern ist die Entsorgung zu berücksichtigen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Hierzu haben parallel zum Bauleitplanverfahren weitere Abstimmungen des Vorhabenträgers mit folgendem Ergebnis stattgefunden:</p> <p>Die Schmutzwasserdruckleitungen vom Gillhus und vom Sanitärgebäude 3 gehören dem Grundstückseigentümer/ Vorhabenträger. Sie können im Zuge der Aufgabe und des Rückbaus dieser Anlagen zurückgebaut werden.</p> <p>Die Schmutzwasserleitung von der Seebrücke, die derzeit an die Schmutzwasserdruckleitung vom Gillhus anbindet, muss zu Lasten des Vorhabenträgers verlegt werden. Sie kann unter der Seebrückenpromenade verlängert und an das neue Leitungssystem der Ferienhausanlage angeschlossen werden.</p> <p>Die Wohnmobilsorgungsstation und deren Anschlussleitungen werden im Zuge der Aufgabe und des Rückbaus dieser Anlage zurückgebaut.</p> <p>Die Schmutzwasserleitung vom Grundstück Leu muss erforderlichenfalls, wo sie mit der Vorhabensplanung kollidiert, zu Lasten des Grundstücksverkäufers verlegt werden.</p> <p>Die Schmutzwasserleitung vom Sanitärgebäude 2, die das Vorhanggebiet quert, muss auf Kosten des Vorhabenträgers zurückgebaut und ein neuer Anschluss an die neue Schmutz-</p>	X		

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 15.02.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		<p>wasserleitung vom Grundstück Leu hergestellt werden.</p> <p>Die Schmutzwasserdruckleitung vom „Berliner Lager“, die an die Leitung des Gillhus anbindet, ist eine Privatleitung. Aufgrund einer fehlenden dinglichen Sicherung muss sie zu eigenen Lasten des Eigentümers des „Berliner Lagers“ verlegt werden. Eine Verlegung unter die Straße Graswarder sowie ein Neuanschluss an das neue Leitungssystem der Ferienhausanlage sind möglich. Damit kann die Entsorgung des Anliegers „Berliner Lager“ sichergestellt werden. Hier ist eine Kostenübernahmevereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer der „Berliner Lagers“ zu schließen.</p> <p>Die Häuser auf dem Graswarder haben keinen Anschluss an die Schmutzwasserleitungen, die im Plangebiet liegen.</p>			
	<p><u>Müllentsorgung</u></p> <p>Die Erschließungsstraßen oder Erschließungswege müssen auch bei parkenden Fahrzeugen breit und tragfähig genug für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen sein.</p> <p>Das Lichtraumprofil ist nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken und in Stichstraßen muss der Wendepunkt einen Durchmesser von mindestens 20,0 m aufweisen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die privaten Erschließungsstraßen berücksichtigen bereits die für Müllfahrzeuge bis 26 Tonnen erforderlichen Durchfahrtsbreiten und Kurvenradien. Ein Parken von Fahrzeugen ist nur auf den dafür vorgesehenen Stellplätzen zulässig und auf den Verkehrsflächen nicht vorgesehen. Ein tragfähiger Ausbau wird im Zuge der Genehmigungsplanung berücksichtigt. Stichstraßen sind nicht vorgesehen.</p>	X		
	<p>Sollte sich bei den späteren Abfall- und Wertstoffsammlungen herausstellen, dass ein Befahren der geplanten Erschließungsstraßen mit unseren Großraum-Sammelfahrzeugen aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden die Sammlungen nur in den nächstgelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	zu errichten, welche mit uns abzustimmen sind.				
	<p>Betroffene Kunden haben nach den Vorgaben des § 19 der Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Ostholstein vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehälter 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 Behälter nach der Abfuhr auch wieder entfernt werden und dies kein „Dauerstandplatz“ ist, zum Beispiel mit einem Schild „Sammelstellplatz nur am Tage der Abfuhr“.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es sind nur zentrale Müllsammelstandorte im Vorhabengebiet geplant, an denen die Sammlung und Abholung des Abfalls erfolgen soll.</p>			X
	<p><u>Weitere Hinweise</u> In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit unseren Anlagen kommen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Hierzu haben parallel zum Bauleitplanverfahren weitere Abstimmungen des Vorhabenträgers mit folgendem Ergebnis stattgefunden:</p> <p>In der Straße Graswarder ist je eine neue Trinkwasser- und Gas-Leitung bis Höhe Gillhus durch den ZVO im Bereich des Gehweges verlegt worden. Die Inbetriebnahme soll ca. im April 2013 erfolgen. Wenn die Straße Graswarder auf NN +2,50 m im Zuge des Vorhabens hochgelegt wird, müssen die Leitungen zu Lasten des Vorhabenträgers angehoben werden. Die alte AZ-Trinkwasserleitung, die teilweise im Vorhabengebiet liegt, wird in diesem Zusammenhang außer Betrieb genommen und kann dann abgerissen werden.</p> <p>Vorhandene Wasserleitungen im Vorhabengebiet zu den Bestandsgebäuden (Gillhus, Sanitärgebäude 3) werden auf Antrag vom ZVO abgeklemmt. Der Rückbau der Leitungen erfolgt durch den Investor.</p>	X		

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 15.02.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
		Die Trinkwasserleitung zum Grundstück Leu muss erforderlich sein, falls, wo sie mit der Vorhabensplanung kollidiert, zu Lasten des Grundstücksverkäufers verlegt werden. Auch die Leitungssuche geht zu Lasten des Grundstücksverkäufers. Die Trinkwasserleitung zum Sanitärgebäude 2 muss gegebenenfalls ebenfalls, wo sie mit der Vorhabensplanung kollidiert, auf Kosten des Grundstücksverkäufers verlegt werden. Hier wäre ein Anschluss an die ggf. neue Trinkwasserleitung vom Grundstück Leu sinnvoll. Die Leitungssuche geht zu Lasten des Grundstücksverkäufers.			
	Zur Zeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	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.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Durch Ihr Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel wird von uns vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z.B. bei Baumstandorten sind mit uns abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Für die Erschließung ist zwischen dem Erschließungsträger und der ZVO-Gruppe ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem unter anderem die oben genannten Belange geregelt werden.	Dem Hinweis wird gefolgt. Der Vorhabenträger schließt mit der ZVO-Gruppe einen Erschließungsvertrag für die erforderlichen Leitungslegungen und -umverlegungen ab.	X		

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 15.02.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Peters, Telefon 045661/399 491 zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Dieses Schreiben ergeht auch in Vertretung der ZVO Entsorgung GmbH und der ZVO Energie GmbH.	Wird zur Kenntnis genommen.			X

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
5	Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 25.10.2012 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Zu der Planung – „Stadt Heiligenhafen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1“ – nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten: 1. 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. 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.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.			X X
	2. Insbesondere besteht keine Verpflichtung seitens der Telekom Campingplätze, Ferienhäuser und dergleichen an das öffentliche Telekommunikationsnetz der Telekom anzuschließen. Ge-	Wird zur Kenntnis genommen. Seitens des Vorhabenträgers besteht das Ziel, die Ferienhausanlage sowie die gewerblichen Einheiten entlang der Seebrückenpromenade an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.			X

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 |
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB zur frühzeitigen Beteiligung
 15.02.2013

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	gebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Netz der Telekom auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Deutschen Telekom Technik GmbH erforderlich.	schließen. Hierzu finden parallel zum bauleitplanerischen Planungsprozess Abstimmung des Vorhabenträgers statt.			