

Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
des Umwelt-, Bau- und Kleingartenausschusses		
des Hauptausschusses		
der Stadtvertretung		

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

12. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Dünenpark)

A) SACHVERHALT

In ihrer Sitzung am 06.12.2012 beschloss die Stadtvertretung die Aufstellung einer 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Dünenpark) für die Errichtung von 5 mehrgeschossigen Gebäuden für Ferienwohnungen sowie 1 Gebäude für die Strandversorgung.

Nach Rücksprache des Planbearbeitenden Architekten mit dem Fachdienst Bauleitplanung des Kreises Ostholstein ist eine Realisierung dieses Vorhabens im Rahmen einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 möglich. Der Beschluss vom 06.12.2012 wäre somit aufzuheben.

B) STELLUNGNAHME

Der Entwurf der 12. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Dünenpark) entwickelt sich aus den Darstellungen der rechtswirksamen 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und sieht zur derzeit rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 12 diverse Änderungen vor, die vom Planbearbeitenden Architekten in der Sitzung des Umwelt-, Bau- und Kleingartenausschusses am 07.03.2013 ausführlich erläutert werden.

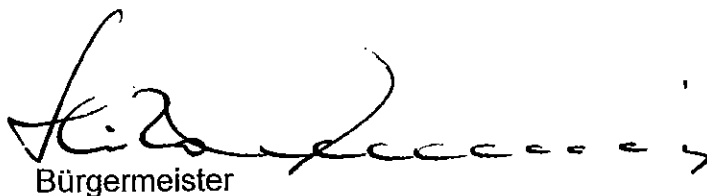
Die Begründung ist dieser Vorlage zur Kenntnis beigelegt. Die Planzeichnung wird derzeit erarbeitet und in der Sitzung vorgelegt.

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. Der Beschluss vom 06.12.2012 wird aufgehoben.
2. Für den Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Dünenpark) wird eine 12. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB mit dem Planungsziel der Errichtung von mehrgeschossigen Gebäuden für Ferienwohnungen sowie einem Gebäude für die Strandversorgung aufgestellt.
3. Mit der Aufstellung des Planentwurfs ist ein Architekturbüro im Einvernehmen mit der Stadt zu beauftragen.
4. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
5. Der Vorentwurf der 12. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Dünenpark) mit Begründung wird gebilligt / mit folgenden Änderungen gebilligt:
6. Der Entwurf der 12. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Dünenpark) mit Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.
7. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).


Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	20/12. 2012
Amtsleiterin / Amtsleiter	20.12.2012
Büroleitender Beamter	20/12. 2012

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

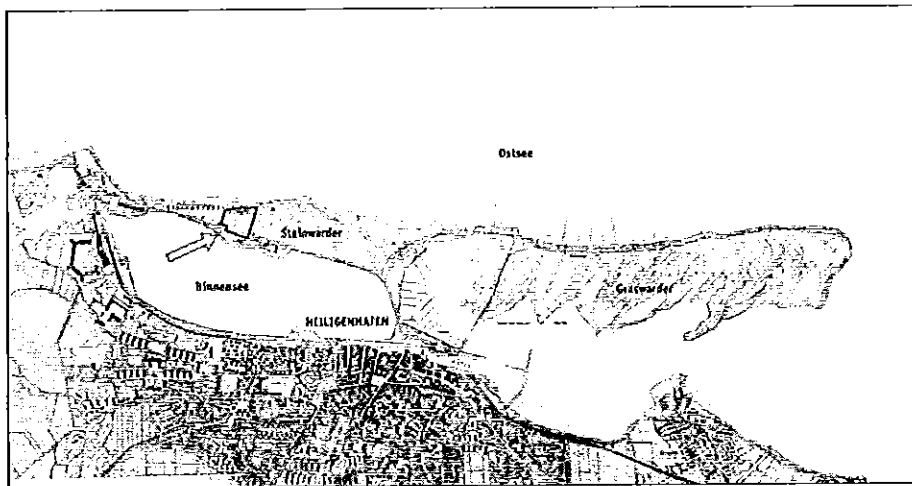
Bemerkung:

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

OStadt Heiligenhafen

B-Plan 12, 12. Änderung "Dünenpark"

Begründung



Verfahrensstand

- Aufstellungsbeschluss (§ 2(1) BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)
- Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(2) BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10(1) BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 (3) BauGB)

Stadt Heiligenhafen
Bebauungsplan Nr. 12, 12. Änderung "Dünenpark"
Begründung

Auftraggeber

Grundstücksgesellschaft zur Mole mbH
Sievershagener Weg 1
23738 Beschendorf

Fassung zur Stadtvertretung am 21.03.2013

Planverfasser

Seebauer | Wefers und Partner GbR
Harksheider Weg 115 C
25451 Quickborn
Telefon 04106 | 766 88 80
Telefax 04106 | 766 88 81
swup.sh@swup.de
www.swup.de

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Karl Wefers
Dipl.-Ing. Birgit Klimek

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand	1
1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis	1
1.2 Rechtsgrundlagen	1
1.3 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	2
1.4 Umweltprüfung im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB	2
1.5 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	2
1.6 Eigentumsverhältnisse.....	4
1.7 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht	4
1.7.1 Landesraumordnungsplan	4
1.7.2 Regionalplan	5
1.7.3 Flächennutzungsplan	5
1.7.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan	6
1.8 Fachliche Vorgaben	8
1.8.1 Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000	8
1.8.2 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz	8
1.8.3 Baumschutz	9
1.8.4 Wasserschutzgebiete	10
1.8.5 Genehmigungspflicht für Anlagen und Nutzungsverbote an der Küste	10
1.8.6 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet	10
1.8.7 Schutzstreifen an Gewässern	12
1.8.8 Wald	12
1.9 Städtebauliche Situationsanalyse	12
1.9.1 Historische Entwicklung	12
1.9.2 Nutzungs-, Bau- und Freiraumstruktur	13
1.9.3 Verkehr	14
1.9.4 Technische Infrastruktur.....	14
1.9.5 Weitere Situationsdaten	14
2. Planinhalt und Abwägung	15
2.1 Planungsziele	15
2.1.1 Bedarfseinschätzung zu Beherbergungskapazitäten	16
2.2 Städtebauliches Konzept.....	18
2.3 Festsetzungen des Bebauungsplans	22
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	22

2.3.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	26
2.3.3	Flächen für erforderliche Nebenanlagen	27
2.3.4	Verkehrerschließung	27
2.3.5	Ver- und Entsorgung	29
2.3.6	Grünflächen	30
2.3.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	30
2.3.8	Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes	31
2.3.9	Anpflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	31
2.3.10	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	32
2.4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	33
2.5	Aufhebung früherer Festsetzungen	34
2.6	Kennzeichnung	34
2.7	Nachrichtliche Übernahme	35
2.8	Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter	35
2.9	Hinweise.....	35
3.	Ohne Umweltbericht	38
3.1	Allgemein verständliche Zusammenfassung (aus 9. Änderung B-Plan Nr. 12)	38
4.	Durchführung des Bebauungsplans	39
5.	Verfahren	39
6.	Beschluss über die Begründung	40
7.	Literatur.....	41

Begründung **zur 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen** **im Teilbereich "Dünenpark"**

Zur Vereinfachung der Lesbarkeit der 12. Änderung gegenüber den vorangegangenen rechtsgültigen Fassungen der 9. und 11. Änderungen werden in Abstimmung mit dem Kreis Ostholstein alle relevanten Textpassagen der 9. und 11. Änderungen nachfolgend übernommen, soweit sie weiterhin gelten oder für das Verständnis erforderlich sind. Die durch die 12. Änderung betroffenen Inhalte sind in roter Schrift und kursiv markiert.

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Für den Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen im Teilbereich "Dünenpark" gilt derzeit die Satzung der 9. und 11. Änderung, die auf Grundlage einer Architekturvorplanung erarbeitet wurde. Das städtebauliche Konzept sieht die Einordnung von zwei Gebäudekomplexen in den Bereich der Parkanlagen des Dünenparks vor, die einerseits Strandversorgungsangeboten und andererseits Ferienwohnungen dienen sollen. Beidseitig der Hauptzugangsachse um einen halbkreisförmigen Platz südlich der DLRG-Rettungswache ist die Entwicklung von Baukörpern für Anlagen der Strandversorgung und Gastronomie zwischen dem Oberen und dem Unteren Promenadenweg vorgesehen. Auf Grundlage der rechtsgültigen Satzungen liegt mittlerweile auch eine gültige Baugenehmigung für eine Neubebauung im Plangebiet vor.

Große Teile des Plangebietes wurde im Jahr 2012 an einen Investor verkauft. Er beabsichtigt nun diesen Bereich mit villenartigen Gebäuden für überwiegend Ferienwohnen sowie einem Gebäude für Strandgastronomie zu bebauen. Hierfür ist es erforderlich, das bestehende Planungsrecht (9. und 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12) zu ändern, da bisherige Baufenster sowie maximal zulässige Firsthöhen und Baumassenzahlen an die neue Entwurfskonzeption angepasst werden müssen.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 06.12.2012 die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 beschlossen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO Schl.-H.) vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H., S. 6) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

1.3 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 berührt nicht die Grundzüge der vorangegangenen Planungen der 9. und 11. Änderungen des Bebauungsplans Nr. 12. In einer Vorabstimmung mit dem Kreis Ostholstein wurde abgestimmt, dass daher ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB möglich ist.

Es entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, weil die in der 9. und 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 je Baugrundstück vorbereiteten Eingriffe, bereits bilanziert sind und der Ausgleich geregelt ist.

Daher kann das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

1.4 Umweltprüfung im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Mit Durchführung der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann von

- *der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,*
 - *dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,*
 - *der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von*
 - *der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB*
- abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).*

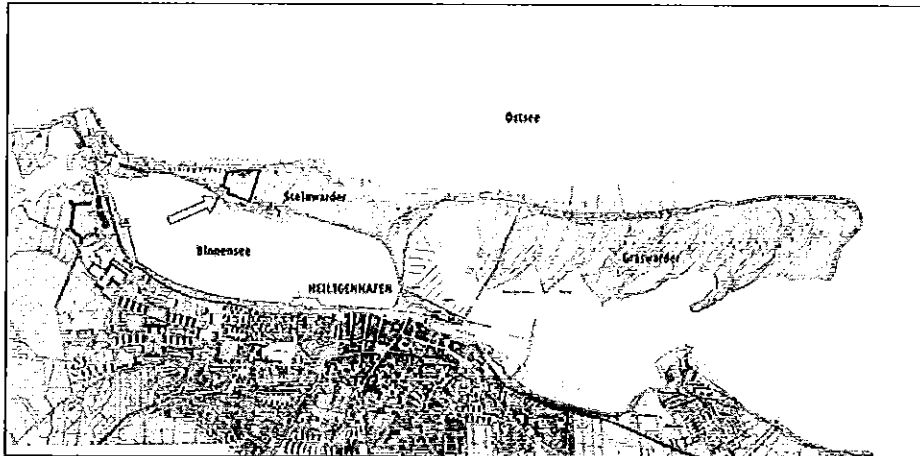
§ 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).

1.5 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,3 ha und liegt im mittleren Bereich des Steinwarders an der Ostsee am nördlichen Rand der Gemarkung Heiligenhafen (s. Abb. 1). Das Plangebiet umfasst Grünflächen, Promenadenwege und Bauflächen zur Strandversorgung im Bereich des "Dünenparks".

Abbildung 1: Lage des Plangebietes in Heiligenhafen



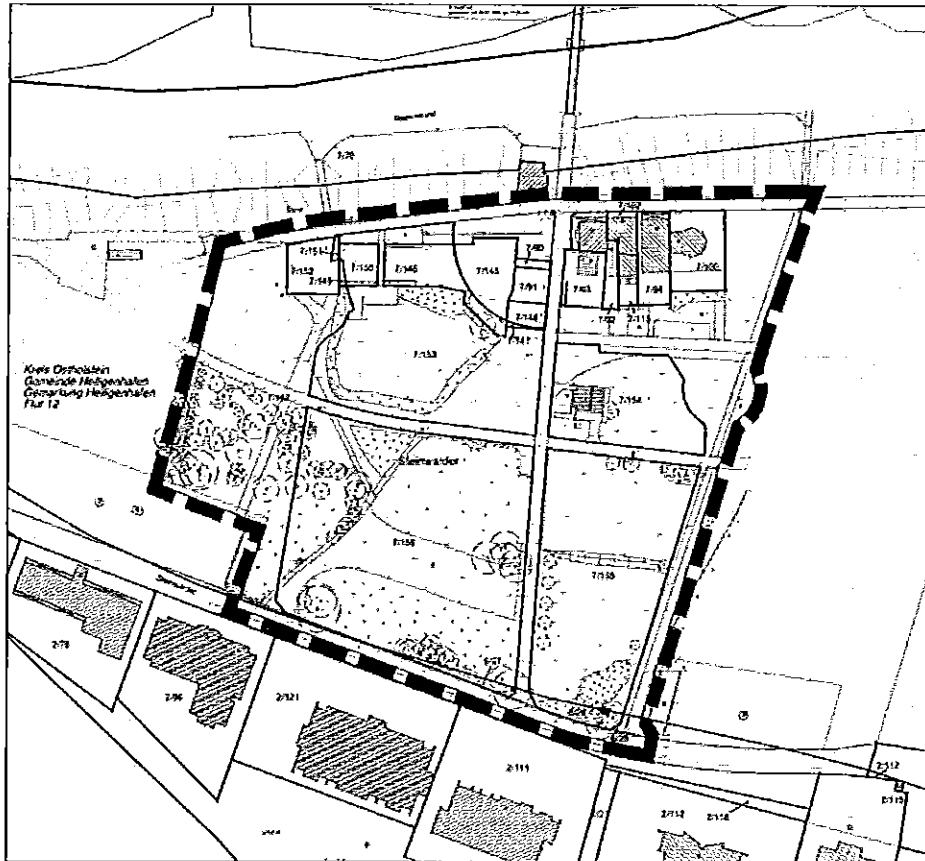
Der Geltungsbereich erstreckt sich ganz oder teilweise über folgende Flurstücke (s. Abb. 2):

- Gemarkung Heiligenhafen, Flur 12, Flurstücke 6/27, 6/28, 7/90, 7/91, 7/92, 7/93, 7/94, 7/100, 7/102, 7/115, 7/145, 7/146, 7/147, 7/148, 7/149, 7/150, 7/151, 7/152, 7/153, 7/154, 7/155, 7/156 (alle vollständig) sowie 6/29 (teilweise) und 7/157 (teilweise).

und ist wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordosten durch die Dünenflächen und die DLRG-Rettungswache nördlich des Oberen Promenadenweges,
- im Osten durch Spielplatzflächen und die naturnahen Flächen des "Natureums"
- im Süden durch die Straße Steinwarder, die bis zur Straßenmitte im Geltungsbereich liegt,
- im Westen durch die Stellplatzflächen nördlich der Straße Steinwarder gegenüber dem Flurstück 2/96 sowie Grünflächen der Strandpromenade.

Abbildung 2: Geltungsbereich



1.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Grundstücksgesellschaft zur Mole mbH sowie im nordöstlichen Bereich in Privateigentum.

1.7 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht

1.7.1 Landesraumordnungsplan

Im Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein von 1998 ist die Stadt Heiligenhafen als Unterzentrum im ländlichen Raum in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung definiert. Daraus ergeben sich Anforderungen an die Siedlungsflächenentwicklung der Stadt, die für Einrichtungen von überörtlicher Bedeutung wie auch für den Tourismus entsprechende Flächen zur Verfügung stellen muss.

1.7.2 Regionalplan

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II für Schleswig-Holstein Ost mit der kreisfreien Stadt Lübeck und dem Kreis Ostholstein hebt die Bedeutung von Heiligenhafen als bedeutendes Zentrum des Fremdenverkehrs an der Ostsee hervor, das es zu erhalten und zu stärken gilt. Die Fortentwicklung des Tourismus ist in Zukunft von vorrangiger Bedeutung. Dabei soll der Tourismus vor allem durch Verbesserung der Qualität und Struktur vorhandener Einrichtungen gestärkt werden. Der Aufbau neuer touristischer Angebote soll im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebotes gefördert werden. Bei Ferienhäusern und Ferienwohnungen wird die Beachtung eines räumlichen Siedlungszusammenhangs vorgeschrieben.

Der Regionalplan kennzeichnet das Plangebiet auf dem Steinwarder als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Die Ausweisung basiert auf der im Landschaftsrahmenplan getroffenen Festlegung als Geotop (Strandwall).

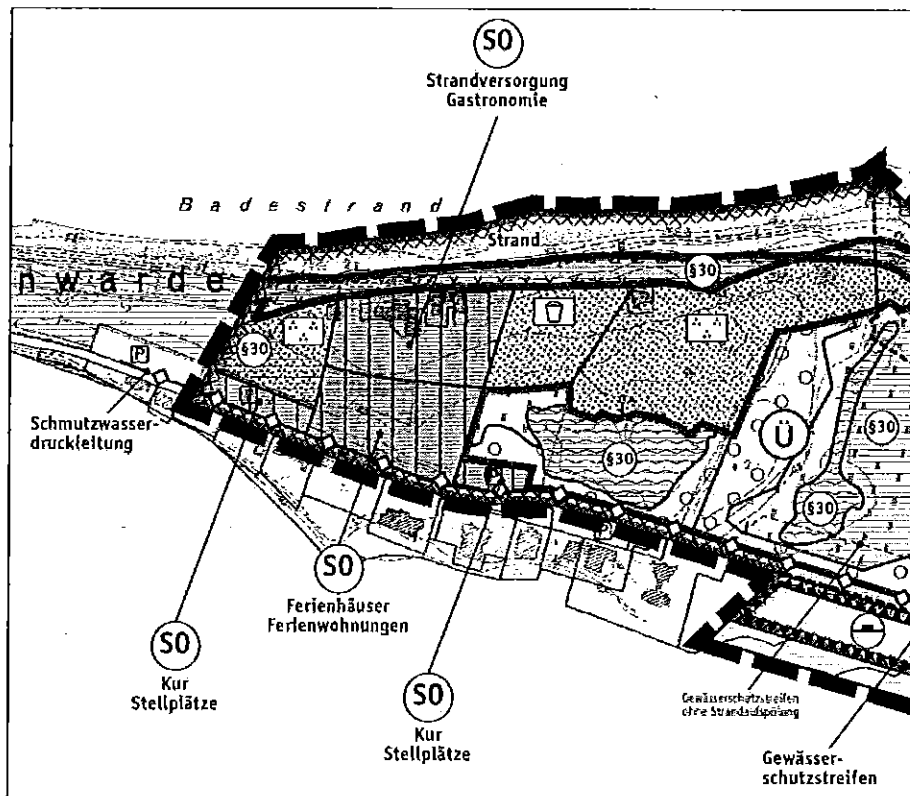
In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten. Maßnahmen des Naturschutzes sind in diesen Gebieten besonders zu unterstützen und zu fördern.

Bei Vorhaben privater und öffentlicher Planungsträger in diesen Bereichen ist in der Regel eine Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden erforderlich. Mit der Darstellung der Gebiete sind jedoch keine unmittelbaren Nutzungseinschränkungen verbunden.

1.7.3 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Heiligenhafen gilt der im Jahre 1967 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan, zu dem zwischenzeitlich verschiedene Änderungen erstellt worden sind. *Für den Planbereich auf dem Steinwarder gilt der Planungsstand der 27. Änderung des Flächennutzungsplans, der 2010 genehmigt wurde. Hier sind für den Planbereich die Sondergebiete Strandversorgung und Ferienhäuser/Ferienwohnungen dargestellt (vgl. Abb. 3).*

Abbildung 3: Planauszug der 27. Änderung des FNP

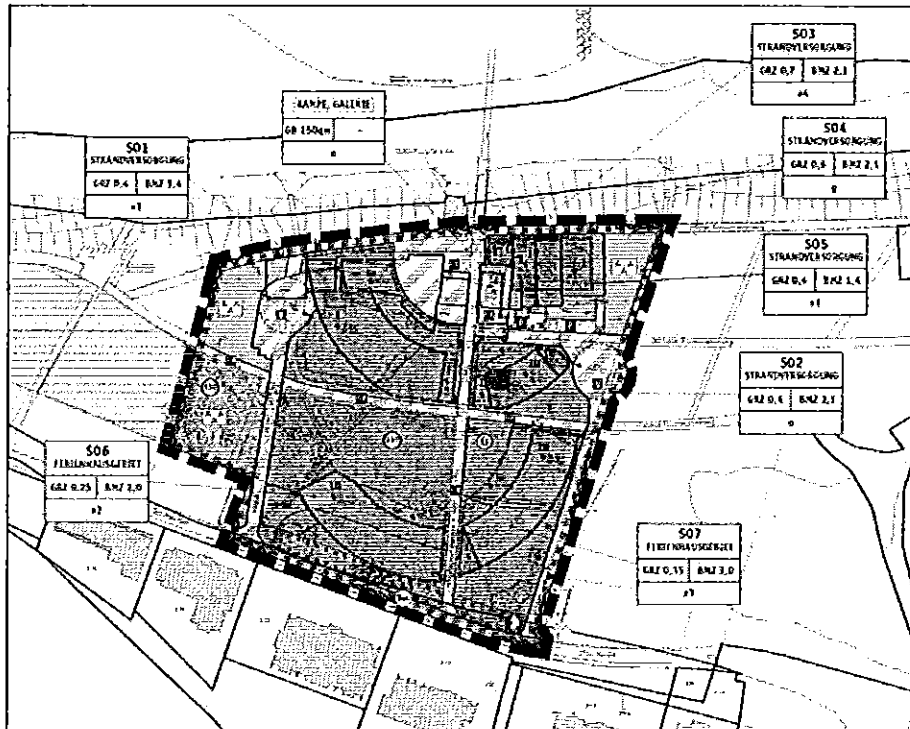


1.7.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Planänderungsbereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wurde am 02.09.2011 bekannt gemacht und trat am 03.09.2011 in Kraft. Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wurde am 27.06.2012 bekannt gemacht und trat am 28.06.2012 in Kraft. Festgesetzt sind Sondergebiete „Strandversorgung“, Sondergebiete „Ferienhausgebiet“ sowie Verkehrs- und Grünflächen (vgl. Abb. 4).

In der 11- Änderungen erfolgten lediglich Klarstellungen zur Anrechenbarkeit von Terrassenflächen auf die festgesetzten GZR-Werte.

Abbildung 4: Planauszug 9. Änderung B-Plan Nr. 12



Flächenbilanz 9. Änderung B-Plan Nr. 12

Flächennutzung	Flächengröße in qm	in %
Bauflächen	13.755	59,8 %
SO 1	3.170	13,8 %
SO 2	1.250	5,4 %
SO 3	135	0,6 %
SO 4	290	1,3 %
SO 5	715	3,1 %
SO 6	5.060	22,0 %
SO 7	3.135	13,6 %
Verkehrsflächen	6.230	27,1 %
Straßenverkehrsfläche	535	2,3 %
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"	2.505	10,9 %
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"	3.190	13,9 %
Öffentliche Grünflächen	3.000	13,1 %
Freifläche	3.000	13,1 %
Summe	22.985	100 %

1.8 Fachliche Vorgaben

1.8.1 Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000

(SAC) "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (DE 1631- 392)

Das besondere Erhaltungsgebiet (SAC) "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (Gebiets-Nr.: DE 1631- 392), mit einer Fläche von 62.110 ha, umfasst die Wasserflächen der Ostsee vor dem Stein- und Graswarder. Das Gebiet dient dem Schutz von Sandbänken mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser, flachen großen Meeresarmen und -buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen), Riffen und des Schweinswals.

(SAC) "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel" (DE 1631-393)

Das besondere Erhaltungsgebiet (SAC) "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel" (Gebiets-Nr.: DE 1631-393), mit einer Gesamtfläche von 315 ha, umfasst im Bereich des Steinwarders den Strand und die Dünen zwischen der Wasserkante und dem Weg der Strandpromenade. Der Graswarder liegt vollständig in diesem Gebiet. Erhaltungsgegenstand sind u.a. Primär-, Weiß- und Graudünen, einjährige Spülsäume und mehrjährige Vegetation der Kiesstrände, Strandseen und Quellerwatt. Als zu schützende Arten werden die Rotbauchunke und die Zauneidechse genannt.

(SPA) "Östliche Kieler Bucht" (DE 1530-491)

Das europäische Vogelschutzgebiet (SPA) "Östliche Kieler Bucht" (Gebiets-Nr.: DE 1530-491), das eine Fläche von 74.690 ha einnimmt, umfasst u.a. die Wasserflächen der Ostsee vor dem Stein- und Graswarder, sowie die Landflächen des Graswarders. Ausgenommen ist ein Badestreifen von etwa 50-100 m Breite parallel zur Uferlinie der Ostsee. Das Gebiet dient als möglichst störungsfreies Rast- und Überwinterungsgebiet für zahlreiche Entenarten, als günstiger Nahrungsraum für Brut- und Rastvögel sowie als Brutlebensraum für Küsten-, Wiesen- und Röhrichtvögel.

Gemäß Artikel 6 der FFH-Richtlinie, gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und gemäß § 30 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) erfordern Projekte, die ein derartig ausgewiesenes Gebiet tangieren können, eine Prüfung der Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen.

Diese Verträglichkeitsprüfung wurde auf der Ebene der Flächennutzungsplanung durchgeführt. Für die Planung im Bereich Dünenpark wurde festgestellt, dass die oben genannten FFH-Gebiete und das europäische Vogelschutzgebiet selbst oder ihre maßgeblichen Bestandteile durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Ausschlaggebend sind hierfür unter anderem die heute bereits vorhandene, intensiv durch Erholungsflächen und Bebauung geprägte Nutzungsstruktur sowie die Lage des Plangebietes außerhalb der oben genannten Gebiete.

1.8.2 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz

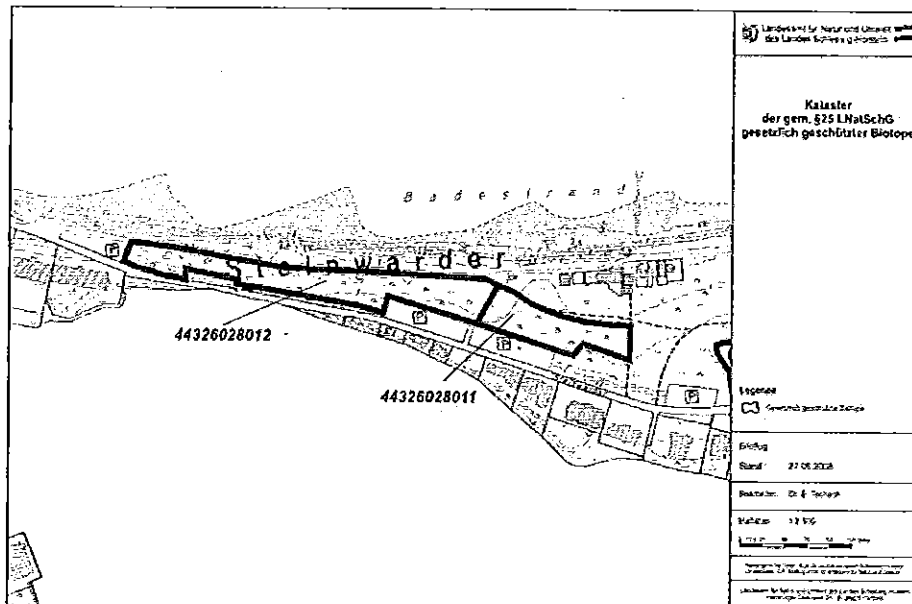
Gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bestimmte Biotope unter gesetzlichen Schutz gestellt und dürfen nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Dazu gehören u.a. Küstendünen, Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen

im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Mit Schreiben des LANU vom 27.08.2008 erfolgte eine Klarstellung der Abgrenzung der gesetzlich geschützten Biotope im Planbereich, damals noch gemäß § 25 Landesnaturschutzgesetz von Schleswig-Holstein. Danach sind die Freiflächen zwischen dem Parkplatz an der Straße Steinwarder und dem Unteren Promenadenweg aufgrund ihrer geologischen Entstehung als Strandwall und damit als geschütztes Biotop einzuordnen. Diese Ausgrenzung wurde im weiteren Verfahren derart beachtet, dass Baukörperausweisungen aus dem geschützten Biotop herausgenommen wurden.

Befreiungen vom oben genannten Verbot konnten gemäß § 64 LNatSchG zugelassen werden. Für erforderliche Verkehrsflächenausweisungen im Bebauungsplan, die gesetzlich geschützte Biotope überplanen, wurde die In-Aussichtstellung einer Befreiung von den Verboten des § 25 LNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt und mit Schreiben vom 27.08.2009 in Aussicht gestellt.

Abbildung 5: Gesetzlich geschützte Biotope gemäß LANU (Stand 27.08.2008)



1.8.3 Baumschutz

Die Stadt Heiligenhafen besitzt eine städtische Baumschutzsatzung (Satzung vom 18. August 1992, zuletzt geändert am 07. Juli 2009). Danach sind alle Bäume innerhalb des in der Satzung definierten Innenbereichs der Gemeinde mit einem Stammumfang von 65 cm und mehr geschützt. Für das Beseitigen geschützter Bäume ist ein Ausgleich durch Ersatzbaumpflanzungen der Min-

destpflanzqualität 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu berücksichtigen. Die Anzahl ist abhängig vom Stammumfang des zu entfernenden Baumes. Dieser Ausgleich ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu ermitteln. Anpflanzungen, die gemäß der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen sind, können auf diesen Ausgleichsbedarf nach Baumschutzsatzung angerechnet werden.

1.8.4 Wasserschutzgebiete

Im Planänderungsbereich sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen, die bei der Siedlungsentwicklung zu beachten wären.

1.8.5 Genehmigungspflicht für Anlagen und Nutzungsverbote an der Küste

Die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Küstenschutzanlagen und sonstigen Anlagen an der Küste sind gemäß § 77 Landeswassergesetz (LWG) genehmigungspflichtig. Die jeweiligen Anträge sind direkt bei der unteren Küstenschutzbehörde zu stellen. An der Küste bestehen gemäß § 78 LWG Nutzungsverbote auf Küstenschutzanlagen, in Dünen und auf den Strandwällen, an Steilufern, auf dem Meeresstrand und auf dem Meeresboden, von denen unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zugelassen werden können.

1.8.6 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Laut Schreiben des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meereschutz Schleswig-Holstein, Betriebsstätte Kiel vom 08.01.2008, 03.11.2009 und 20.07.2010 sind Gebiete unterhalb der Höhenlinie von +3,50 m NHN (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landesschutzdeiche an der Ostsee), die im Einflussbereich der Ostsee liegen, hochwassergefährdet und als potentielle Überschwemmungsgebiete kenntlich zu machen. Der Wasserstand der Ostsee kann unter Berücksichtigung des säkularen Meerwasseranstieges auch höher eintreten.

Aufgrund des vorhandenen Geländeniveaus zwischen etwa +0,52 m NHN und +2,05 m NHN, mit Hochpunkten außerhalb des Plangebietes auf den Dünenkämmen von +3,50 m NHN, gehört das Plangebiet zu diesem durch Hochwasser gefährdeten Bereich und wird entsprechend nachrichtlich gekennzeichnet.

Zum Hochwasserschutz nennt § 31a Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) die Verpflichtung geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen. Gemäß § 31c Abs. 2 WHG werden für überschwemmungsgefährdete Gebiete die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit durch Überschwemmung im Landesrecht geregelt. Aufgrund der Überflutungsgefahr im Plangebiet sind die Vorschriften der §§ 31a-d WHG und der §§ 57-59a Landeswassergesetz (LWG) bei der Planung zu berücksichtigen.

gen. Sofern die Belange der Hochwasservorsorge beachtet werden und die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei einem Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind, kann die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei der Festsetzung von Baugebieten in den überschwemmungsgefährdeten Gebieten ist der Hochwasserschutz durch bauliche und sonstige Vorkehrungen auf der Ebene der Vorhabensplanung und im Bauantrag zu präzisieren. Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz empfiehlt, der Gefahr durch Küstenhochwasser insbesondere durch folgende Regelungen Rechnung zu tragen:

- Gründungen sollten erosionssicher gegen Unterspülung ausgebildet werden.
- Die Oberkanten von Erdgeschossfußböden sollten nicht unterhalb von NHN +3,50 m angelegt werden, um sicher zu stellen, dass Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen nur oberhalb von NHN +3,50 m liegen. Damit können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 BauGB erfüllt werden. In diesem Sinne sollte auch eine Nutzung von Kellern, soweit unterhalb von +3,50 m NHN liegend, ausgeschlossen werden.
- Die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner und Gäste sollte jederzeit durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Zum Gefährdungsausgleich bei Unterschreitung der Höhe von NHN +3,50 m werden beispielhaft folgende Regelungen im Rahmen der Bauantragsverfahren vorgeschlagen:

- Entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte etc.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien etc.).
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc. oder Möglichkeiten zur Flutung.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen.
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern.
- 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 Sammelplätzen auf mindestens NHN +3,00 m.
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden etc.

- Errichtung von Gebäuden auf Warfen.

Es wird der Hinweis gegeben, dass in Fällen der Überflutung gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden können. 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.

1.8.7 Schutzstreifen an Gewässern

Abweichend von § 61 Bundesnaturschutzgesetz regelt § 35 Landesnaturschutzgesetz, dass bauliche Anlagen im Außenbereich an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar in einem Abstand von 50 m landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen. An den Küsten ist abweichend ein Abstand von mindestens 100 m von der Küstenlinie einzuhalten. An der Ostsee ist die Küstenlinie als mittlerer Wasserstand definiert. Diese Vorgaben gelten nicht für öffentliche Häfen oder Sportboothäfen.

Die Regelung entfaltet mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes nur noch Wirkung im Außenbereich, d.h. ist für den Innenbereich gemäß § 34 BauGB bzw. für beplante Bereiche gemäß § 30 BauGB nicht mehr anzuwenden. Da es sich bei der Planung um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans, d.h. eines beplanten Bereiches nach § 30 BauGB, handelt, sind im Geltungsbereich keine Schutzstreifen an Gewässern mehr zu beachten und werden daher im Vergleich zu vorangegangenen Planständen auch nicht nachrichtlich übernommen.

1.8.8 Wald

Die Gehölzbestände im Plangebiet sind nicht als Wald nach Landeswaldgesetz einzustufen. Es handelt sich um Gehölzbestockungen öffentlicher Grünflächen. Die rechtskräftige 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen setzt die Freiflächen als öffentliche Grünflächen und nicht als Wald fest.

1.9 Städtebauliche Situationsanalyse

1.9.1 Historische Entwicklung

Beim Steinwarder handelt es sich ursprünglich um einen Strandwall, der nördlich von Heiligenhafen durch natürliche Anlandungsprozesse der Ostsee abgelagert wurde. Gesichert ist dieser Vorgang der Küstendynamik für die vergangenen 1.000 Jahre. Im 16. Jahrhundert wurde die Nehrung des Steinwarders von Hochwassern durchbrochen. Der abgetrennte Kopf wuchs in der Folgezeit mit neuen Strandwallhaken nach Osten weiter und bildete die Insel Graswarder. Der Steinwarder entstand später neu.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts stand der Zusammenschluss von Steinwarder und Graswarder bevor. Dieser wurde jedoch künstlich hinausgezögert, um die Öffnung zwischen den Wardern weiter als Hafeneinfahrt nutzen zu können. 1954/55 wuchs die Fläche mit dem Graswarder zusammen.

Um 1970 erfolgten Aufspülungsmaßnahmen im Bereich der ehemaligen Rinne zwischen den Wardern. Die Fläche des Steinwarders wurde künstlich vergrößert, ein Straßendamm von der Stadt Heiligenhafen zum Steinwarder angelegt, der Binnensee gleichzeitig von der Ostsee getrennt und der Jachthafen von Heiligenhafens neu angelegt.

Stein- und Graswarder stellen nach wie vor als Teile einer aktiven Ausgleichsküste einen besonderen und seltenen Landschaftsraum dar.

Ein Strandzuwachs ist derzeit in etwa zwischen dem Küstenvorsprung des östlichen Steinwarders (nahe dem heutigen Lokal "Muschel", Strandpromenade Nr. 3) und dem knapp 700 m weiter ostwärts befindlichen Ende der Strandpromenade am Graswarderansatz zu beobachten sowie an der Graswarderspitze.

Im Jahr 2007 erfolgte eine Strandaufspülung im Bereich westlich der DLRG-Rettungswache, um den Badestrand, der nach dem Novemberhochwasser 2006 stark aufgezehrt war wieder auf eine Breite von etwa 30 –40 m zu erweitern.

Im Jahr 2008 / 2009 erfolgte zur Verbesserung des Küstenschutzes eine Ergänzung und damit Vervollständigung des Dünenfuß-Deckwerks auf dem Steinwarder. Parallel wurde am Strandzugang bei der DLRG-Rettungswache ein Damm-balkenverschluss errichtet.

1.9.2 Nutzungs-, Bau- und Freiraumstruktur

Der Planänderungsbereich umfasst den Dünenpark mit öffentlichen Grünflächen, Spielplatzflächen und den Gebäuden zur Strandversorgung um die DLRG-Rettungswache. Der Bereich wurde 2002 durch die Neugestaltung von Spielplätzen, Aktivitäts- und Ruhebereichen sowie der Strandpromenade zum touristischen Zentrum im Freiluftbereich aufgewertet. Nahe der Straße Steinwarder liegt ein öffentlicher Parkplatz im Planänderungsbereich.

Die vorhandenen Gebäude zur Strandversorgung sind derzeit bzw. waren eingeschossig. Sie sind inzwischen teilweise bereits zurückgebaut.

Die Hauptwege und Platzflächen sind gepflastert, die Parkplatzfläche und Nebenwege sind geschottert bzw. als wassergebundene Wegedecken ausgeführt.

Die Grünflächen sind als Bolzplatz, Spielplatz und durch eine Minigolfanlage genutzt. Hier herrschen Rasenflächen vor. Um den öffentlichen Parkplatz nahe der Straße Steinwarder existieren einige Gehölzbestände, die vorwiegend durch Hybrid-Pappeln geprägt sind und auf Anpflanzungen zurückgehen.

Östlich, außerhalb des Plangebietes befindet sich ein als Strandsee einzustufendes Kleingewässer.

1.9.3 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit über die Straße Steinwarder und die für Anlieger befahrbaren Wege in der Grünanlage. Im Plangebiet befindet sich ein öffentlicher Parkplatz für Besucher des Strandes mit etwa 40 Pkw-Stellflächen.

1.9.4 Technische Infrastruktur

Die Anlagen im Plangebiet sind an die Strom- und Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung angeschlossen. Nördlich parallel zur Straße Steinwarder verläuft eine Abwasserdruckleitung. Im südöstlichen Planbereich liegt nahe der Straße Steinwarder eine Trafostation.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt überwiegend durch oberflächliche Versickerung über die Vegetationsflächen, stellenweise über Versickerungsschächte.

Entlang der Strandpromenadenwege ist eine Beleuchtung installiert. Weiterhin existieren im Plangebiet Telekommunikationsleitungen und öffentliche Telefonzellen.

1.9.5 Weitere Situationsdaten

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der geringen topografischen Höhe des Plangebietes das Grundwasser nah unter der Geländeoberkante anzutreffen ist. An vergleichbaren Standorten auf dem Steinwarder liegt das Grundwasser etwa in einer Tiefe von 1,0 m unter GOK.

Bei den Sanden der anstehenden Böden ist eine gute Eignung zur Versickerung von Niederschlagswasser gegeben. Aufgrund des geringen Flurabstandes des Grundwassers sind jedoch nur oberirdische Versickerungssysteme wie Flächen- oder Muldenversickerung zu empfehlen.

2. Planinhalt und Abwägung

2.1 Planungsziele

Bereits in der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 war die Attraktivierung im Bereich Dünenpark erklärtes Ziel. Die städtebaulichen Missstände des Strandortes, die durch Leerstand und heruntergewirtschaftete Angebote für Gastronomie und Strandversorgung derzeit vorliegen sollen behoben und qualitätvolle neue Einrichtungen für Gastronomie, Strandversorgung und Dienstleistungen geschaffen werden.

Dazu gehört eine Anpassung der Bauhöhen der geplanten Gebäude, um in Zukunft Blickbeziehungen über den Dünenniegel hinweg zur Ostsee zu ermöglichen. Gleichzeitig wird mit der Anhebung der nutzbaren Räume das Ziel verfolgt, einen besseren Hochwasserschutz zu gewährleisten, indem auf Erdgeschossenebene hauptsächlich Stellplätze unter den Gebäuden untergebracht werden, während die Hauptnutzung ins 1. Obergeschoss verlagert wird.

Für die Strandversorgungsflächen mit Bestandsnutzung wird eine Nutzung ebenerdig oder im Obergeschoss zugelassen.

Der Strandversorgungsbereich im mittleren Strandabschnitt wird durch diese Maßnahmen aufgewertet und gleichzeitig städtebaulich neu geordnet.

Eine weitere Stärkung dieses touristisch bedeutenden Bereiches soll durch die Entwicklung von hochwertigen Ferienwohnungen erfolgen, die zwischen der Straße Steinwarder und dem Strandversorgungszentrum entstehen sollen. Sie vermitteln zu den südlich der Straße Steinwarder bereits vorhandenen Apartmenthäusern, die auch als Ferienwohnungen genutzt werden. Gleichzeitig wird dadurch eine städtebauliche Unterstützung des Strandversorgungszentrums angestrebt.

Die Notwendigkeit der Entwicklung neuer, qualitativ hochwertiger Ferienhaus- und Ferienwohnungsangebote für die Stärkung des Tourismus in Heiligenhafen, die Gewinnung neuer Gästegruppen und damit eine zukunftsfähige wirtschaftliche Entwicklung der Stadt wird im Erläuterungsteil zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans ausführlich dargelegt. Im folgenden werden hierzu auch die Ergebnisse einer Studie vom August 2008 zu den geplanten Beherbergungskapazitäten wiedergegeben.

Ziel der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für den Bereich „Dünenpark“ ist es, die Zulässigkeit des neuen Architekturentwurfs mit villenartigen Gebäuden für überwiegend Ferienwohnen sowie einem Gebäude für Strandgastronomie planungsrechtlich abzusichern.

Die zulässige Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und sonstige Versiegelung im Gebiet war bereits in den 9. und 11. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 12 enthalten. Entsprechend handelt es sich nur um eine Änderung der Verteilung bereits bestehender Festsetzungsinhalte, indem Baugrenzen, Bauhöhen sowie in Teilen zulässige Baumassen verändert werden, die in der Summe jedoch keine höhere Ausnutzung von Grundflächen im Plangebiet ermöglicht.

2.1.1 Bedarfseinschätzung zu Beherbergungskapazitäten

Im August 2008 erfolgte durch die IFT FREIZEIT UND TOURISMUSBERATUNG eine Untersuchung und Beurteilung zu den in Heiligenhafen geplanten Beherbergungskapazitäten. Die Bewertung der Marktentwicklung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Ferienwohnungen und -häuser zählen zur beliebtesten Unterkunftsart in den deutschen Küstenreiseregionen. Kennzeichnend für den Markt der Ferienwohnungen/-häuser ist eine private Vermieterstruktur. Zunehmend wird der Markt allerdings von großen Vermietungsgesellschaften, wie Dan Center, Novasol, Wolters, etc. beeinflusst, die für eine Professionalisierung des Marktes sorgen:

Folgende Trends prägen im Wesentlichen den Markt für Ferienwohnungen und -häuser:

- Die Beliebtheit von Ferienhäusern als Unterkunftsart steigt.
- Die deutschen Küstenregionen stehen in der Beliebtheit der Urlaubsziele für Ferienhäuser an erster Stelle. Rund 80% der Befragten bevorzugen ein Urlaubsdomizil am Meer, am Strand oder an einem See. Feriendomizile auf dem Land oder in den Bergen sind dagegen weniger gefragt.
- Die Reisezeiten werden kürzer, dafür steigt die Urlaubshäufigkeit.
- Erwartet wird eine komplette, moderne und großzügige Ausstattung zu einem günstigen Preis.
- Individuelle Raumkonzepte nehmen an Bedeutung zu, um nicht nur Familien sondern auch z.B. gemeinsam reisenden Paaren oder kleinen Gruppen mit bis zu 6 Personen eine adäquate Unterkunft anbieten zu können.

Der Hotelmarkt ist gekennzeichnet durch einen starken Wettbewerbsdruck. Während in den vergangenen Jahren vor allem an der Ostseeküste Mecklenburg Vorpommerns moderne Hotels entstanden, wurden an der Ostseeküste Schleswig-Holstein kaum neue Hotels gebaut. Zusätzlich unterließen viele Hoteliers in Schleswig-Holstein notwendige Modernisierungsmaßnahmen. Durch die konsequente Umsetzung des Landestourismuskonzeptes Schleswig-Holsteins von 2006, das unter anderem ein Ansiedlungsmanagement für Hotels beinhaltet, wird mit einer Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Landes in den nächsten 3 bis 5 Jahren gerechnet.

Folgende Trends prägen im Wesentlichen den Hotelmarkt:

- Das Anspruchsniveau der Gäste steigt aufgrund umfassender Reiseerfahrungen. Nach einer Studie von TNS Infratest und Expedia.de steigen 48 % der deutschen Urlauber bereits in 4- und 5-Sterne-Hotels ab.
- Eine klare Zielgruppenfokussierung ist notwendig, um den individuellen Gästeanforderungen gerecht zu werden.
- Attraktive Zusatzangebote z. B. in Form von zeitgemäßen Gesundheits- und Wellnesseinrichtungen werden von den Gästen innerhalb des Hotels erwartet und nicht (nur) als Solitärangebot am Ort.
- Zusatzangebote lassen sich in der Regel nur in größeren Betrieben (ab ca. 100 Zimmern) wirtschaftlich betreiben. Größere Betriebe haben darüber hinaus den Vorteil, dass sie für Gruppenreisende und Geschäftsreisende (Tagungen) geeignet sind und erfolgreich mit Reiseveranstaltern kooperieren können.

Die Marktanalyse für Heiligenhafen zeigt, dass

- seit 2001 die Anzahl der Anbieter und der Betten im regionalen Vergleich überdurchschnittlich zurückgegangen ist.
- Bezogen auf die Betriebsarten ist der Anteil der Ferienwohnungen überrepräsentiert, während der Anteil an Vollhotels und Ferienhäusern deutlich unter dem der Vergleichsregionen/-orte liegt.
- Insgesamt entspricht die Beherbergungsstruktur überwiegend nicht mehr den heutigen Gästeansprüchen und Markterfordernissen (geringer Klassifizierungsanteil, überwiegend kleine 1-2 Raum Ferienwohnungen, hoher Anteil von Privatvermietern).

Als Handlungsbedarf für Heiligenhafen wird die Entwicklung höherwertiger Beherbergungsbetriebe herausgestellt:

- Die wesentliche Voraussetzung für die erfolgreiche Ansprache von neuen Zielgruppen sind adäquate Beherbergungsbetriebe. Es besteht ein dringender Bedarf an zeitgemäßen und kapazitätsstarken Unterkunftsbetrieben im höherwertigen Bereich.
- Neben der Ansprache neuer Zielgruppen besteht die Notwendigkeit, auch das Angebot für die heutigen Gäste in Heiligenhafen zu optimieren. Eine Vielzahl der heutigen Betriebe in Heiligenhafen entspricht nicht mehr den Gästeansprüchen.
- Es besteht vor allem der Bedarf für den Bau von neuen Hotelbetrieben aber auch von Ferienwohnungen und Ferienhäusern. Die Planungen im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Hafenumfeld (Bau von zwei Hotelbetriebe sowie Ferienhäuser und -wohnungen) sind vor diesem Hintergrund überzeugend.

Als Standort für neue Beherbergungsbetriebe empfiehlt das Gutachten:

- Aufgrund der Strand- und Zentrumsnähe sowie der maritimen Atmosphäre am Jachthafen sind die Standorte "Hafen und Steinwarder" für den Bau der neuen Beherbergungsbetriebe Vorzugsstandorte.
- In Verbindung mit den geplanten Infrastrukturmaßnahmen kann der Standort insgesamt aufgewertet werden (integrativer Ansatz mit positiven Effekten für die Wirtschaftlichkeit der öffentlichen Infrastruktur).

Hinsichtlich der Kapazitäten trifft das Gutachten folgende Aussagen:

- Es wird ein maßvoller Kapazitätsausbau von rund 1.000 Betten (entsprechend den Planungen im Hafenbereich) bis 2013 empfohlen. Bei einer durchschnittlichen Bettenauslastung von 45% wären dies rund 245.000 Übernachtungen und 50.000 Gäste (bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 5 Tagen).
- Die 1.000 Betten würden das Bettenangebot in Heiligenhafen um rund 15% von 6.800 auf 7.800 erhöhen.
- Die Marktanalysen haben gezeigt, dass neue Kapazitäten für höherwertige Beherbergungsbetriebe in Heiligenhafen markt- und standortgerecht sind.
- Durch neue höherwertige Betriebe werden vorwiegend neue Gästegruppen angesprochen. Bestehende Betriebe sind in der Regel in anderen Segmenten (geringere Qualität, geringerer Preis, kleinere Einheiten) positioniert.
- Da Heiligenhafen in den letzten 7 Jahren einen Rückgang von 666 Betten bzw. 9% zu verzeichnen hatte, handelt es sich weniger um einen Ka-

pazitätsausbau als um eine Kompensation der zurückgegangenen Bettenzahlen.

Die Auswirkungen der geplanten Bettenkapazitäten auf die Region schätzt das Gutachten wie folgt ein:

- Die beschriebenen Anlagen, die sich in der Region zur Zeit im Bau befinden oder deren Planungen weit fortgeschritten sind, werden zu einem Kapazitätsausbau von insgesamt ca. 3.650 Betten führen (inkl. der 1.000 Betten in Heiligenhafen).
- Hiervon entfallen ca. 750 Betten auf Hotelbetriebe und 2.900 auf Ferienwohnungen/-häuser.
- Der Bettenanteil im Segment Hotels in Ostholstein liegt unter dem von Schleswig-Holstein (Ostholstein: 14%, Schleswig-Holstein: 19%). Durch die 750 Betten würde die Hotelbettenkapazität in Ostholstein um 2% von 7.125 Betten auf 7.875 Betten steigen.
- Die rund 2.900 Betten im Bereich der Ferienwohnungen würden das Angebot im Bereich der gewerblichen Betten in Ostholstein um ca. 10% von 28.354 Betten auf 31.254 Betten erweitern.
- Angesichts des Marktaustritts nicht mehr zeitgemäßer Betriebe (in den letzten 6 Jahren ist der Bettenbestand allein in Großenbrode und Heiligenhafen um ca. 1.000 Betten zurückgegangen), den steigenden Gäste- und Übernachtungszahlen in den letzten Jahren sowie der generellen Ausrichtung des Landes auf den Qualitätstourismus wird der Ausbau der Kapazitäten als marktgerecht bewertet.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht die Einordnung von villenartigen Gebäudekomplexen in den Bereich der Parkanlagen des Dünenparks vor, die einerseits Strandversorgungsangeboten und andererseits Ferienwohnungen dienen sollen. Beidseitig der Hauptzugangsachse ist die Entwicklung von fünf bis sechs Baukörpern vorgesehen, deren Nutzung sich zwischen dem Oberen und dem Unteren Promenadenweg im Norden auf die Strandversorgung konzentriert und im Süden mit Ferienwohnungen überleitet. Südlich des Unteren Promenadenweges schließt ausschließlich Ferienwohnen an.

Strandversorgung

Die im nordöstlichen Teil liegenden Bestandsgebäude werden als Strandversorgungsgebiete S03, S04 und S05 in das städtebauliche Konzept integriert. Sie bilden zusammen mit dem neuen westlichen Strandversorgungsgebiet S01 die 1. Baureihe unmittelbar hinter den Dünen.

Das Sondergebiet S02 bildet die 2. Baureihe hinter den bestandsgenutzten Gebäuden und soll neben der Strandversorgung auch dem Ferienwohnen dienen. Es leitet so die Nutzungsabstufung von der reinen Strandversorgung in direkter Dünenachbarschaft zum Ferienwohnen ein. Damit ein Strand- und Ostseebezug hergestellt werden kann, wird ab hier eine höhere Geschossigkeit zugewiesen.

Die neuen Strandversorgungseinrichtungen im S01 und S02 sind zukünftig im 1. Obergeschoss zugelassen. Die Erdgeschossenebene werden für Stellplatzflächen und notwendige Nebenanlagen genutzt. Im S01 ist zudem ein großzügiger Terrassen-

bereich festgesetzt, der sowohl ebenerdig als auch ebenengleich mit dem 1. Obergeschoss als Restaurantterrasse genutzt werden kann.

Für die Strandversorgungsflächen S03, S04 und S05 mit Bestandsnutzung wird eine Nutzung ebenerdig oder im Obergeschoss zugelassen. Damit besteht auch für diese Baugebiete die Option einer hochwassersicheren Neuanlage, der derzeitige ebenerdige Bestand kann jedoch auch weitergenutzt und im Rahmen der Festsetzungen ebenerdig um- oder neugestaltet werden. Bei einer ebenerdigen Nutzung bleibt die Option die Dachfläche für eine Dachterrasse zu nutzen. Der Hochwasserschutz bleibt damit deutlicher in der Verantwortung der Eigentümer. Dies ist für die dort stattfindende gewerbliche Nutzung vertretbar, weil die Nutzer von vor Ort kommen, die Situation kennen und reagieren können, um Sachschäden zu vermeiden. Durch die Küstenschutzmaßnahmen der vergangenen Jahre und die Anlage eines Dammbalkenverschlusses für den Strandzugang an der DLRG-Rettungswache ist die Gefährdungslage zudem gemindert worden.

Ferienwohnungen

Die geplanten Ferienwohnungen in den Sondergebieten S06 und S07 werden zwischen dem Unteren Promenadenweg und der Straße Steinwarder in villenartigen Gebäuden errichtet. Auch im SO 2 werden in einem Villengebäude oberhalb der 1. Obergeschoßebene Ferienwohnungen angeboten, die eine Überleitung von der reinen Strandversorgung zum Ferienwohnen herstellen sollen. Die Bebauung im S06 beachtet hierbei die als geschütztes Biotop ausgewiesenen Flächen, so dass ein Großteil des südwestlichen Grundstücks als Freifläche erhalten bleibt.

Die Entwicklung neuer, hochwertiger Ferienwohnungen an diesem Standort ist sinnvoll, weil die geplante Bebauung hier sowohl durch die vorhandenen Wohn- und Ferienwohnungsgebäude südlich der Straße Steinwarder als auch durch die bauliche Vorprägung des Strandversorgungsbereiches städtebaulich eingebunden werden kann.

Die geplante Bauhöhe lässt hier die Entwicklung von 3 Obergeschossen *und einem Staffelgeschoss* zu, wodurch die Anlage in der Höhenabfolge zu den südlich der Straße liegenden vier- bis sechsgeschossigen Apartmenthäusern vermittelt, gleichzeitig aber doch niedriger *bis höhengleich* und im Rahmen der Höhe vorhandener Bäume verbleibt, die auf den Grundstücken und den Grünflächen vorhanden sind und erhalten werden sollen.

Durch die festgelegte villenartige Bebauung werden die Ausblicksmöglichkeiten von der vorhandenen Bebauung südlich der Straße Steinwarder in Richtung Ostsee in einem höheren Maße berücksichtigt und erhalten als dies in der 9. und 11. Änderung und der hier zu Grunde liegenden halbkreisförmig angeordneten Bebauung der Fall war. Zunehmend in nördlicher aber auch in nordöstlicher bis östlicher Richtung bleiben großzügige Ausblicksmöglichkeiten über die Biotopfläche des Strandsees zur Ostsee unverändert erhalten. Dadurch wie auch durch die Festlegung von die neuen Baukörper abschirmenden Gehölzflächen entlang der Straße Steinwarder werden visuelle Nachteile abgemindert.

Auch bei der geplanten Ferienwohnungsbebauung soll das Erdgeschoss für die Unterbringung von Stellplätzen und Abstellräumen unter dem Gebäude genutzt werden. *Im 1. bis 3. Obergeschoss von S06 und S07 sowie 2. bis 3. Obergeschoss im SO 2, jeweils zuzüglich Staffelgeschoss sind 66 Ferienwohnungen geplant.*

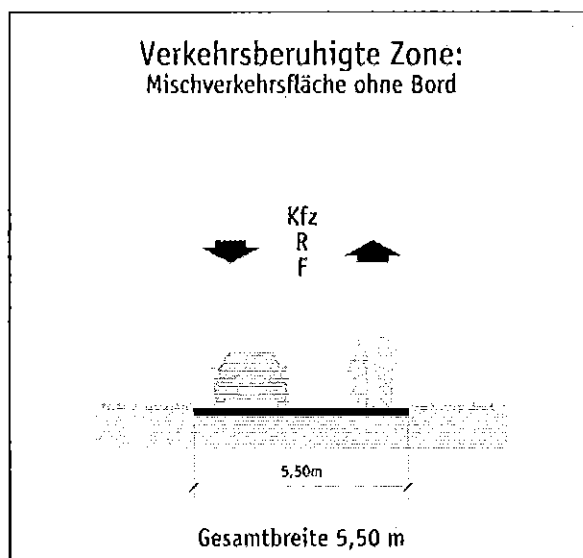
Durch die im Erdgeschoss der Gebäude, in einem sogenannten Garagengeschoss angeordneten Stellplatzflächen erscheinen Autos kaum in den Freiflächenbereichen. Die Anlage erscheint dadurch "autofrei" und trägt damit der sensiblen Lage in der strandbegleitenden Parkanlage Rechnung.

Gleichzeitig gewährleistet die Nutzung des Erdgeschosses für vorrangig Stellplatzflächen und Nebenräume auch eine bessere Berücksichtigung der Hochwasserproblematik. Sowohl Schlaf- und Wohnräume als auch Räume der Strandversorgung kommen dadurch deutlich oberhalb der Hochwasserbemessungsgrenze von +3,50 m NHN zu liegen. Das Schadenspotential für den Überflutungsfall kann dadurch deutlich gesenkt werden.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die öffentliche Straße Steinwarde und von dieser über die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" mit der Bezeichnung Weg A und Weg C, die rechts und links der Hauptzugangsachse B liegen. Die Wege A und C werden mit einer Breite von 5,50 m ausgebaut und mit Wendekehren mit 22,0 m Durchmesser ausgestattet um sowohl den Anlieferverkehr für die Anlagen der Strandversorgung problemlos abwickeln zu können als auch die Abfallentsorgung aus dem Gebiet zu regeln. Für die Anlieferung der Strandversorgungseinheiten sind temporäre Stellplätze für Lieferfahrzeuge am westlichen Wendehammer vorgesehen. Die Zufahrten zu den unter den Gebäuden im Erdgeschoss angeordneten Stellplätzen zweigen von den Wege A und C ab. Die Befahrbarkeit der Wege A und C soll für Anlieger beschränkt werden, so dass die Wege in dem strandbegleitenden Dünenpark weiter in erster Linie Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sind. Dies ist über die später vorzunehmende Beschilderung zu regeln. Die folgende Abbildung verdeutlicht den angedachten Querschnitt für die Wege A und C.

Abbildung 6: Konzept Querschnitt Wege A und C



Die Hauptzugangsachse B mit einer Breite von 4,00 m, die zentral durch das Plangebiet auf die DLRG-Rettungswachse und den Strand zuführt, soll nicht befahrbar sein (außer für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge) und bleibt Fußgängern und Radfahrer vorbehalten.

Das Plangebiet ist im Bestand durch den vorhandenen öffentlichen Parkplatz mit etwa 40 Stellflächen westlich der Hauptzugangsachse B auch heute schon verkehrlich genutzt und durch regelmäßige An- und Abfahrten gekennzeichnet.

Die Planung von 66 Ferienwohnungen mit einem angestrebten Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Ferienwohnung verändert diese Anzahl nur unwesentlich.

Zukünftig werden die Stellplätze überwiegend unter dem Gebäude untergebracht und damit von diesen ausgehende Lärmemissionen vermindert, weil eine Schallausbreitung durch die Abschirmung des Baukörpers verringert wird.

Wildes Parken entlang der Straße Steinwarder und der Erschließungsachsen Weg A und Weg C in den Dünenpark hinein ist nicht zu erwarten, weil entlang der Verkehrswege keine Stellplatzoptionen bestehen oder vorgesehen sind.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist grundsätzlich gewährleistet, die Leitungen müssen jedoch zum Teil aufgrund der geplanten Baulichkeiten verlegt werden. Es ist eine Bündelung der erforderlichen Leitungen im Bereich der Hauptzugangsachse B geplant.

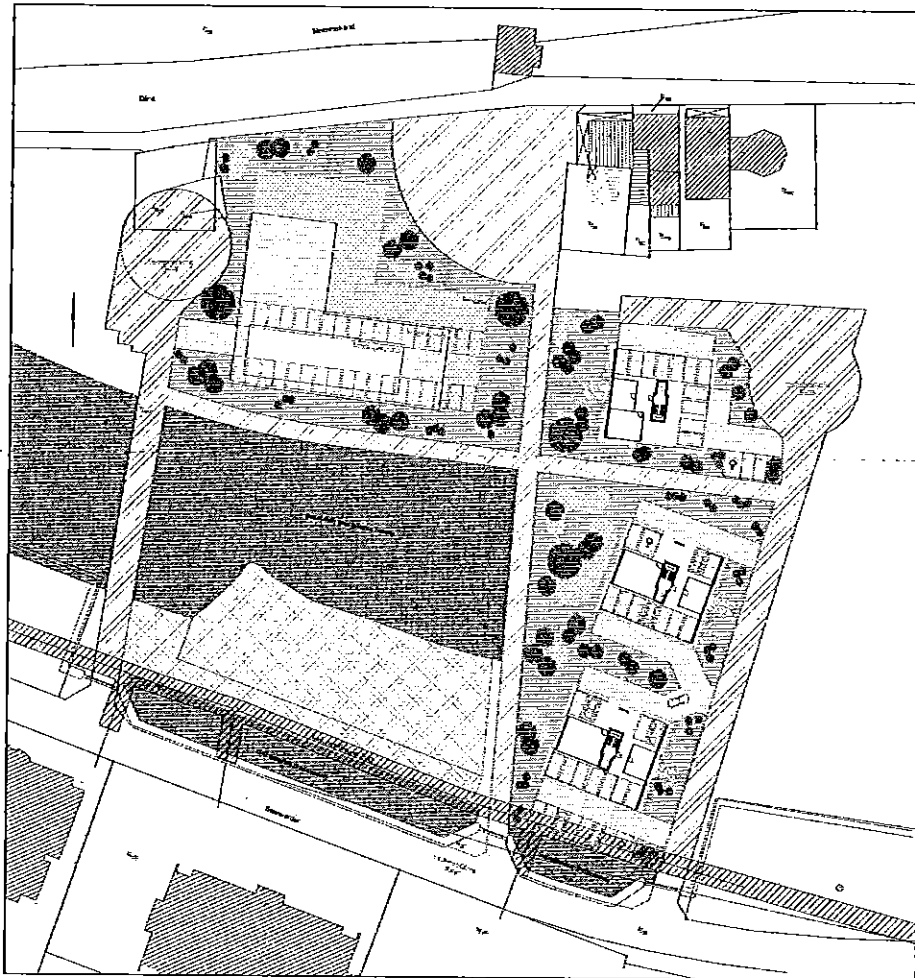
Im Süden des Plangebietes verläuft parallel zur Straße am Steinwarder eine unterirdische Abwasserdruckleitung des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO).

Frei- und Grünflächen

Die Freiflächen der Ferienwohnanlage sollen als Vegetationsflächen mit Rasen, Bäumen und Sträuchern angelegt werden, in die Mulden zur Versickerung von Regenwasser integriert sind. Damit wird der Charakter der angrenzenden Flächen der Parkanlage Dünenpark fortgesetzt. Die Vegetationsflächen im Bereich des geschützten Biotops im SO6 sollen durch Gestaltungs- und Anpflanzungsmaßnahmen dahingehend entwickelt werden, dass eine naturnahe, landschafts- und standortbezogene Strandwallvegetation entwickelt wird. Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen hierzu sind mit der unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich festzulegen. Südlich der Ferienwohnanlage wird eine abschirmende Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern zur Straße Steinwarder entwickelt bzw. erhalten.

Die folgende Abbildung zeigt das geplante städtebauliche Konzept als Vorabzug.

Abbildung 7: Entwurf Dünenpark (Architekturbüro Gollus, Vorabzug Februar 2013)



2.3 Festsetzungen des Bebauungsplans

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan bereitet die Errichtung neuer Strandversorgungseinrichtungen und Ferienwohnungen über die Ausweisung von Sonderbaugebieten vor. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden im Plangebiet folgende Baugebiete festgesetzt:

- Sondergebiete, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO und
- Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO.

Entsprechend der geplanten Nutzung sind die Anlagen für die Strandversorgung zwischen Oberem und Unterem Promenadenweg als sonstige Sonderge-

biere S01, S02, S03, S04 und S05 „Strandversorgung“ bzw. „Strandversorgung und Ferienhausgebiet“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Die Baugebiete der Ferienwohnanlage zwischen Unterem Promenadenweg und der Straße Steinwarder werden als Sondergebiete S06 und S07 Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen.

Die Zweckbestimmung der Sondergebiete im Einzelnen regelt die jeweils zugeordnete textliche Festsetzung. Hier erfolgt eine Klärung der beabsichtigten Hauptnutzung sowie der darüber hinaus ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, teilweise mit einer geschossbezogenen Zuordnung. *Bei den neu zu gestaltenden Gebieten S01 und S02 wird die hochwassersicherere Lösung festgeschrieben, dass die Strandversorgungsnutzung nur in der 1. Obergeschossebene zulässig ist.* Für die bestandsgenutzten Sondergebiete S03, S04 und S05 wird eine Nutzung ebenerdig oder im Obergeschoss zugelassen.

In der ersten Baureihe zur Ostsee ist das zugelassene eine Vollgeschoss dem zentral verfolgten Nutzungszweck Strandversorgung vorbehalten. *Im S01 werden ausnahmsweise auch Betriebswohnungen im ostseenahe Strandversorgungsbereich zugelassen; zusätzlich aber auch durch die Vorgabe der Lage im Staffelgeschoss und der zahlenmäßigen Begrenzung auf maximal 4 Wohnungen eingegrenzt.*

In der zweiten Baureihe, im S02 wird eine Nutzung durch Ferienwohnungen im ostseenahe Strandversorgungsbereich zugelassen, zusätzlich aber auch durch die Vorgabe der Lage ab der 2. Obergeschossebene und darüber weiter eingegrenzt. Nur im S02 ist aufgrund des städtebaulichen Konzeptes der in der 2. und 3. Baureihe an Höhe gewinnenden Bebauung eine Vollgeschossanzahl ausgewiesen, die eine solche Nutzung wie festgelegt oberhalb einer Strandversorgungsebene ansiedeln kann. Die differenzierte Behandlung der Sondergebiete Strandversorgung ist durch das städtebauliche Konzept, hier insbesondere die Lagequalität der einzelnen Baugebiete begründet.

Für Einzelhandel und Läden werden keine weiteren Vorgaben gemacht, weil die Festlegung der Lage oberhalb des ersten Vollgeschosses zusammen mit der Entfernung zur Straße Steinwarder so einschränkend wirkt, dass Konflikte zu Versorgungsangeboten im Ortszentrum nicht zu erwarten sind. Ferner wird großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen.

Durch die Regelung, dass bei den Ferienwohnungen in den Sondergebieten S06 und S07 die Fußbodenhöhe der Schlafräume bei mindestens +3,50 m NHN liegen muss, können die Auflagen eingehalten werden, die sich aus der Hochwassergefährdung ergeben. Für die Sondergebiete Strandversorgung S01 und S02 werden die Hochwasserschutzaspekte durch die Vorgaben der Geschossebene für die Hauptnutzungen berücksichtigt.

Für die bestandsgenutzten Sondergebiete S03, S04 und S05 bleibt der Hochwasserschutz deutlicher in der Verantwortung der Eigentümer. Dies ist für die dort stattfindende gewerbliche Nutzung vertretbar, zumal die Nutzer von vor Ort kommen, die Situation kennen und reagieren können, um Sachschäden zu vermeiden. Durch die Küstenschutzmaßnahmen der vergangenen Jahre und die Anlage eines Dammbalkenverschlusses für den Strandzugang an der DLRG ist die Gefährdungslage zudem gemindert worden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung von GRZ-Werten für die jeweiligen Sondergebiete definiert. Die Ausweisung ist jeweils zum Zwecke des sorgsamem Umganges mit dem Schutzgut Boden knapp bemessen:

- im S01 GRZ 0,4
- im S02 GRZ 0,4
- im S03 GRZ 0,7
- im S04 GRZ 0,6
- im S05 GRZ 0,4
- im S06 GRZ 0,25 und
- im S07 GRZ 0,35.

Für die Grundflächen von nicht überdachten gewerblichen und nicht gewerblichen Terrassen, Außentreppen und Sitzstufen, Strandtoiletten sowie Nebenräumen wie Abstell-, Lager- und Technikräume wird ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche der Hauptanlage

- im S01 bis zu einer GRZ von insgesamt 0,55
- im S02 bis zu einer GRZ von insgesamt 0,55
- im S05 bis zu einer GRZ von insgesamt 0,55 und
- im S07 bis zu einer GRZ von insgesamt 0,40 zugelassen.

Die Festlegung der GRZ-Werte bleibt unter den durch § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung von:

- einer GRZ von 0,8 für die sonstigen Sondergebiete S01, S02, S03, S04 und S05 Strandversorgung sowie
- einer GRZ von 0,4 für die Sondergebiete S06 und S07 Ferienhausgebiet.

Die höheren Werte für die Sondergebiete S03 und S04 im Vergleich zu S01, S02 und S05 sind durch die geringen Grundstücksgrößen, die eine höhere Dichte rechtfertigt, begründet.

Für die Baukörper wird weiterhin die Zahl der Vollgeschosse auf der Basis des städtebaulichen Konzeptes festgelegt:

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| 1. Baureihe: | |
| S01, S03, S04, S05 | I Vollgeschoss |
| 2. Baureihe: | |
| S02 | bis III Vollgeschosse |
| 3. Baureihe: | |
| S06, S07 | bis III Vollgeschosse |

Hinzu kommen Staffelgeschosse für die Baugebiet S01, S02, S06 und S07

Weiterhin werden Baumassenzahlen für die Sondergebiete wie folgt festgelegt:

- im S01 BMZ 1,4
- im S02 BMZ 3,0
- im S03 BMZ 2,1
- im S04 BMZ 2,1

- im S05 BMZ 1,4
- im S06 BMZ 2,0 und
- im S07 BMZ 3,0.

Die Werte dienen dazu, eine etwa einheitliche Geschosshöhe der Bebauung von maximal 3,00 m bis 3,50 m abzusichern. Auch hier sind die höheren Werte für die Sondergebiete S03 und S04 im Vergleich zu S01 und S05 durch die geringen Grundstücksgrößen begründet. Das Sondergebiet S02 in der 2. Baureihe erhält eine höhere Baumassenzahl aufgrund der höheren Anzahl zulässiger Vollgeschosse.

Damit sind hinreichend genaue Festsetzungen getroffen, um den angestrebten Charakter im Geltungsbereich zu sichern und um das Orts- und Landschaftsbild zu schützen.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhe und die Höhe von Terrassen wird durch maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) bzw. maximal zulässige Oberkanten (OK) der Anlagen geregelt und werden in absoluten Höhen in Meter über NHN festgelegt.

Die maximal möglichen Anlagen- bzw. Gebäudehöhen sind wie folgt bestimmt:

Terrassen (S01)	max. OK 4,20 m üNHN
Vollgeschoss I (S03, S04, S05)	max. TH 9,10 m üNHN
	max. FH 10,20 m üNHN
Vollgeschoss I (S01)	max. TH 8,00 m üNHN
	max. FH 8,00 m üNHN
Staffelgeschoss I+ (S01)	max. TH 11,00 m üNHN
	max. FH 11,00 m üNHN
Vollgeschoss III+Staffelgeschoss (S02, S06, S07)	max. TH 16,00 m üNHN
	max. FH 16,00 m üNHN

Die zulässigen Werte sind unter Bezugnahme auf die durch die Vermessung aufgenommenen Geländebestandshöhen im Plangebiet als absolute Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull (üNHN) ausgewiesen. Die Höhenpunkte Traufhöhe, Firsthöhe und Oberkante werden durch Festsetzung eindeutig definiert.

Mit textlicher Festsetzung werden technische Aufbauten auf den Gebäuden wie bspw. Lüftungsrohre oder Schornsteine aus funktionalen Gründen von der Einhaltung der festgelegten Bauhöhe ausgenommen.

Die Bauhöhen bleiben insgesamt unter den Höhen der Gebäude der Umgebung südlich der Straße Steinwarder bzw. liegen mit diesen gleichauf und sind zur Ostsee hin noch einmal abgestuft. *Weiterhin bleiben die geplanten Baukörper auch rund um die Höhe der vorhandenen, prägenden Baumwipfel, so dass eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.*

2.3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen in Form von Baukörperausweisungen festgelegt. *Ausnahme bildet das Baugebiet SO6, bei dem die Lage der geplanten villenartigen Bebauung noch nicht so detailliert geplant ist, so dass hier eine Baufensterausweisung erforderlich wird. Die Höhenstaffelung im SO1 mit der zur Ostsee hin ausgerichteten Terrasse und einem rückversetzten möglichen Staffelgeschoss wird dabei durch eine geschossbezogene Differenzierung der Baugrenzen geregelt. Die festgesetzten Baugrenzen regeln dabei die maximale Ausdehnung der Baukörper auf den jeweiligen Baugrundstücken.*

Für die Sondergebiete SO3 und SO5 wird eine "halboffene" Bauweise als abweichende Bauweise festgelegt, bei der die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand an das Sondergebiet SO4 herangebaut werden sollen. Für das Sondergebiet SO4 wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass bei Neubauvorhaben die drei Gebiete eine zusammenhängende Gebäudekubatur ergeben.

Für das Baugebiet SO6 wird eine Baukörper-Längenfestsetzungen als abweichende Bauweisen definiert. *Diese Längenfestsetzung entspricht der der 9. Änderung und soll beibehalten werden, um eine gewisse Planungsflexibilität zu erhalten. Auf Grund der festgesetzten GRZ- und BMZ-Werte ist sicher gestellt, dass sowohl bei zwei Einzelgebäuden als auch bei einem langgestreckten Gebäude keine unverhältnismäßige Gebäudemassivität entstehen kann.*

Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß den Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird durch textliche Festsetzung beschränkt. Die festgelegten Obergrenzen sichern, dass im

- S01 maximal 80 %,
- S02 maximal 70 %,
- S03 maximal 100 %,
- S04 maximal 80 %,
- S05 maximal 80 %,
- S06 maximal 45 % und
- S07 maximal 55 %

des Baugrundstücks durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten in Anspruch genommen werden. Dies ist durch das Konzept gerechtfertigt, nach dem die Stellplätze unter den Gebäuden angeordnet werden sollen. Beim Sondergebiet SO3 bedingt die geringe Grundstücksgröße die vollständige Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstücks. Dagegen trägt die Festsetzung bei den Sondergebieten Ferienhausgebiet SO6 und SO7 der Lage der Grundstücke innerhalb des Grünzugs Dünenpark und dem Ziel, einen möglichst hohen Anteil an Freiflächen zu erhalten Rechnung und begrenzt die zulässige Bodenversiegelung auf niedrige Werte.

2.3.3 Flächen für erforderliche Nebenanlagen

In der Planzeichnung werden die Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten als Flächen für Nebenanlagen durch eine Linie umgrenzt. Durch textliche Festsetzung werden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den für Stellplätze gekennzeichneten Flächen zugelassen. Weiterhin wird eine Festsetzung eingeführt, dass Garagengeschosse oder ihre Baumasse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen sind. Dadurch wird gewährleistet, dass die Grundstücksfreiflächen weitgehend autofrei bleiben und auch Lager- oder Abstellräume in die Baukörper integriert werden.

Weiterhin sollen Stellplätze nur ebenerdig im Gebäude angelegt werden, um den Hochwasserschutzaspekten geeignet Rechnung zu tragen.

2.3.4 Verkehrserschließung

Der Bebauungsplan setzt Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest. Das Erschließungskonzept sieht dabei vor, dass die Erschließung der Baugrundstücke sowie auch der außerhalb des Planänderungsgebietes liegenden Grundstücke über am Rand liegende Stichwege erfolgt. Damit wird gleichzeitig der Fahrzeugverkehr so geordnet, dass die zentrale Hauptzugangsachse B zum Strand von Fahrzeugverkehr freigehalten wird und es nur punktuell zu Kreuzungsverkehr zwischen Fußgängern auf der Ost-West-verlaufenden Promenade und dem motorisierten Verkehr zum Strandversorgungszentrum kommt.

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße Steinwarder. Die innere Erschließung erfolgt über die Wege A und C, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" die Baugebiete erschließen. Sie sind mit Wendekehren von 22 m Durchmesser ausgestattet. Die verkehrliche Regelung erfolgt im Betrieb durch Beschilderung und erforderlichenfalls Beschränkung. Entlang der Straße Steinwarder werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Grundstücksererschließung im Plangebiet über die seitlich verlaufenden Wege A und C erfolgt. Auch die Baugebiete S03, S04 und S05 werden über den Weg C erschlossen. Hier werden Einfahrten zu den Grundstücken gesichert, die vom Mittleren Promenadenweg abgehen. Die Verkehrsflächen für die motorisierte Erschließung werden durch eine Straßenbegrenzungslinie begrenzt. Zur beabsichtigten Querschnittsgestaltung, die nicht festgesetzt wird, wird auf die Abbildung 6 verwiesen.

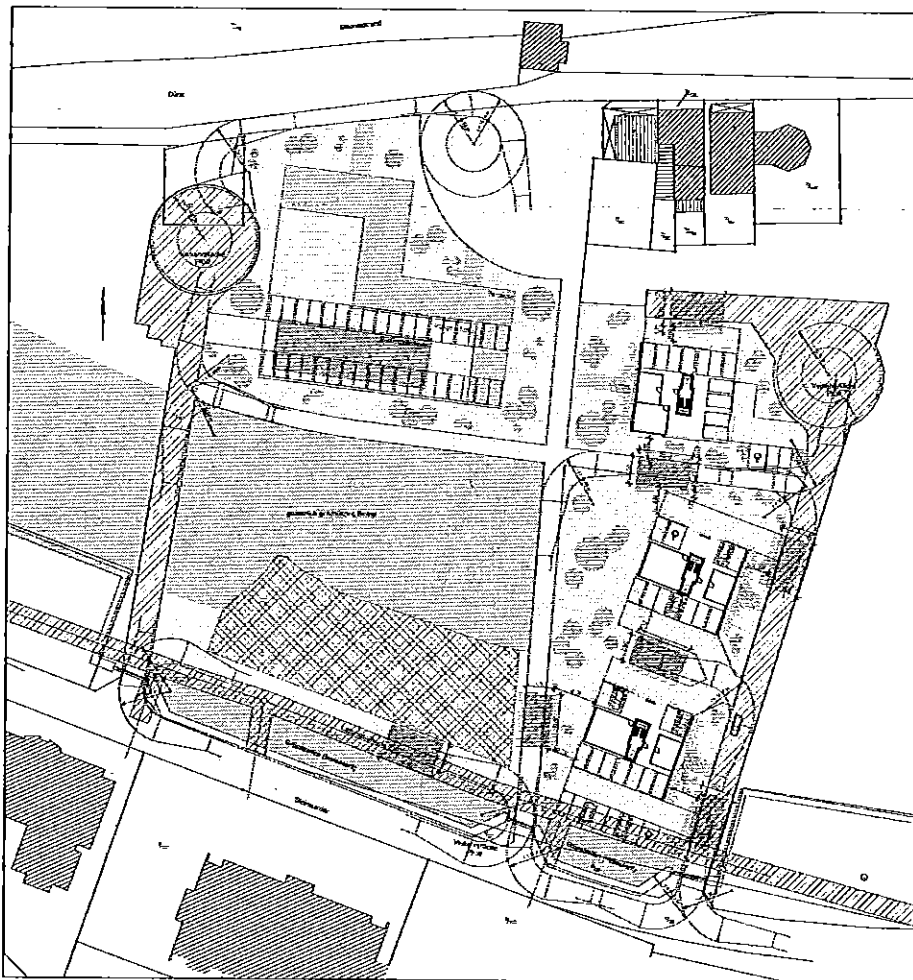
Die mittlere Hauptzugangsachse B bleibt dem Fußgänger- und Radfahrverkehr vorbehalten wie auch der Untere und der Obere Promenadenweg. Diese Flächen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" ausgewiesen.

Alle Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind öffentlich und damit durch Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Abfallentsorgungsunternehmen, etc. befahrbar sowie zur Verlegung von Leitungen durch die

zuständigen Unternehmensträger nutzbar. Die Erschließungswege A und C sind einschließlich der Wendekreise für Feuerwehrfahrzeuge, etc. stets frei befahrbar. Hier sind keine Stellplätze oder Parkplätze in den erforderlichen Fahrbahnen vorgesehen.

Die Anfahrt zur DLRG-Station kann über den Weg A oder über den Zugangsweg westlich des Planänderungsgebietes und den Oberen Promenadenweg erfolgen. Die folgende Abbildung verdeutlicht die angedachten und prinzipiell möglichen Anfahrtswege für die Feuerwehr im Plangebiet.

Abbildung 8: Anfahrt Feuerwehr, Aufstell- und Bewegungsflächen



Der ruhende Verkehr konzentriert sich auf die im Erdgeschoss unter den Gebäuden angeordneten Stellplätze/Garagen, die den Gästen der Ferienwohnanlage zugeordnet sind bzw. Gästen und Betreibern der Strandversorgungseinheiten vorbehalten sind. Am Mittleren Promenadenweg werden die vorhandenen öffentlichen Parkplätze für behinderte Menschen planungsrechtlich gesichert. Ein weiterer öffentlicher Parkplatz ist nicht vorgesehen. An der Straße Steinwarder

befinden sich außerhalb des Plangebietes etwas weiter westlich öffentliche Parkplätze.

2.3.5 Ver- und Entsorgung

Energie- und Wärmeversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG und ist im Plangebiet über den Anschluss an die bestehende Trafostation nahe der Straße Steinwarder gewährleistet. Der Bebauungsplan sichert diesen Trafo-Standort durch symbolische Festsetzung. Die Lage der Leitungen im Plangebiet muss im Zuge der Vorhabensrealisierung z.T. angepasst werden.

Eine Versorgung mit Gas besteht im Plangebiet derzeit nicht. Der Zweckverband Ostholstein hat jedoch Interesse geäußert, eine Gasversorgung aufzubauen.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann über das vorhandene Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein erfolgen.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist ebenfalls über vorhandene Schmutzwasserleitungen des Zweckverbandes Ostholstein abgesichert. Hier ist bei der weiteren Planung zu prüfen, ob die Abwasserentsorgung im Freigefälle vorgenommen werden kann oder eine Pumpstation und entsprechende Druckrohrleitungen erforderlich sind. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll der zentralen Kläranlage Lütjenbrode zugeführt werden. Nach Rücksprache mit dem für die Kläranlage Lütjenbrode zuständigen Zweckverband Ostholstein (ZVO) sind die Kapazitäten der Kläranlage ausreichend, zusätzliche Einträge aus den Entwicklungsabsichten der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen aufzunehmen.

Die Lage der Leitungen im Plangebiet muss im Zuge der Vorhabensrealisierung z.T. angepasst werden. *Im südlichen Plangebiet verläuft parallel zur Straße Steinwarder eine unterirdische Abwasserdruckleitung des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO). Die Leitung ist als Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung gemäß § 9 Abs 1 Nr. 13 in der Planzeichnung mit ihren Freihaltebereichen verortet.*

Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll schadlos abgeführt werden. Die Niederschlagswasserentwässerung soll für die Wege und Platzflächen im Plangebiet, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen sind, wie bisher durch Sickerschächte bzw. Ableitung und Versickerung in angrenzenden Vegetationsflächen erfolgen. Diese Vorgabe muss bei einer gegebenenfalls vorgesehenen Veräußerung von Baugrundstücken durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten gesichert werden.

Für die Baugrundstücke der Sondergebiete sollen die Niederschläge dezentral durch Versickerung in Vegetationsflächen und Mulden entsorgt werden. Der vorhandene Bodenaufbau ist grundsätzlich für eine Versickerung geeignet. Eine oberflächige Versickerung über eine belebte Bodenschicht berücksichtigt den im Plangebiet zu erwartenden geringen Grundwasserflurabstand.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telefon- und Kabelanschluss ist durch das vorhandene Netz gewährleistet. Öffentliche Fernsprecher befinden sich an der DLRG-Rettungswache und am Parkplatz nahe der Straße Steinwarder.

Die Lage der Leitungen im Plangebiet muss im Zuge der Vorhabensrealisierung z.T. angepasst werden.

Brandschutz

Gemäß Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 ist eine Löschwasserkapazität von mindestens 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen. Nach Angaben des Zweckverbandes Ostholstein ist die geforderte Löschwassermenge über eine ausreichende Anzahl von Hydranten im geforderten Umkreis sichergestellt. Nach Betriebserfahrungen und Messergebnissen von bereits durchgeführten Tests kann die geforderte Menge aus dem Trinkwassernetz entnommen werden, ohne dass die öffentliche Trinkwasserversorgung beeinträchtigt wird.

Das Brandschutzkonzept wird in weiteren Planungsschritten detailliert und mit den zuständigen Trägern abgestimmt.

Bewegungsflächen für die Feuerwehr wurden beim Freianlagenkonzept berücksichtigt. Die Befahrbarkeit der Flächen für die Feuerwehr ist gemäß DIN 14090 gesichert. Die z. T. mehrgeschossigen Gebäude werden nicht überall durch die Feuerwehr direkt anfahrbar sein. Im Rahmen der Objektplanung sind daher jeweils zwei bauliche Rettungswege einschließlich zusätzlicher Maßnahmen für behinderte Menschen nachzuweisen (§ 15 LBO). Ein Feuerwehrdurchgang mit mindestens 1,25 m Breite ist in dem südlichen abschirmenden Gehölzgürtel zwischen dem S06-Gebiet und der Straße Steinwarder zulässig.

2.3.6 Grünflächen

Mit der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage werden im westlichen und östlichen Bereich des Plangebietes Grünflächen des die Promenade begleitenden Dünenparks gesichert.

2.3.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurde für die Baugebiete und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes soweit wie möglich zu mindern. Die Festsetzung sichert, dass das auf den Sondergebietsflächen und den Promenadenwegen anfallende Niederschlagswasser dem Naturraum wieder zugeführt wird. Der sandige Untergrund ist dafür grundsätzlich geeignet und die oberflächige Versickerung über eine belebte Bodenschicht (Mulden) berücksichtigt den im Plangebiet zu erwartenden geringen Grundwasserflurabstand.

Das auf der Straße Steinwarder anfallende Niederschlagswasser wird von dieser Regelung ausgenommen, da es hier zu keiner wesentlichen Änderung gegen-

über der Bestandssituation kommt. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt hier weiterhin über Sickerschächte.

Um die negativen Auswirkungen von Versiegelung auf den Boden zu minimieren, dürfen die Wege- und Platzflächen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radwege" nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Hierzu zählen Schotter-Deckschichten und Pflasterbeläge, die durch ihren Fugenanteil eine hohe Wasserdurchlässigkeit besitzen.

Für die nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützten Arten, bspw. wahrscheinlich im Gebiet vorkommende, gebüschbrütende Vogelarten, werden durch die Festsetzungen zum Erhalt von Bepflanzungen sowie zur Neuschaffung von Anpflanzungen Regelungen getroffen, die sicherstellen, dass diese Arten auch weiterhin im Geltungsbereich des Bebauungsplans ihren Lebensraum haben können. Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Vermeidung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches.

2.3.8 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Empfindlich für Lärmimmissionen sind die für den Urlaubsaufenthalt vorgesehenen Ferienwohnungen in den Sondergebieten S02, S06 und S07 Ferienhausgebiet. Hier sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die Nutzungsformen "reine Wohngebiete, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete" von tags 50 dB und nachts 40 dB bzw. 35 dB zu beachten. Spezielle Festsetzungen zum Lärmschutz werden daher nicht für erforderlich gehalten.

2.3.9 Anpflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Die Festsetzung zur Mindestbepflanzung der Baugrundstücke mit Bäumen stellt sicher, dass das Plangebiet ein attraktives Orts- und Landschaftsbild erhält.

Die Festsetzungen zur Anpflanzung einer abschirmenden Gehölzkulisse bzw. zum Erhalt einer solchen entlang der Straße am Steinwarder tragen dazu bei, das neu geplante Ferienhausgebiet zur Straße hin einzugrünen und abzuschirmen sowie auch eine attraktive Grünkulisse für die südlich der Straße Steinwarder gelegenen Apartmenthäuser zu entwickeln bzw. zu erhalten.

Innerhalb des festgesetzten Freihaltebereiches für die vorhandene unterirdische Schmutzwasserdruckleitung sind bei Anpflanzung und Erhalt der abschirmenden Gehölzkulisse die Vorgaben des Leitungsträgers, des Zweckverbandes Ostholstein (ZOV) hinsichtlich Bepflanzung und Pflege der Flächen zu berücksichtigen. Dies kann auch dazu führen, dass Teile der festgesetzten Anpflanzungsflächen nicht oder nur unter bestimmten Voraussetzungen mit höher wachsenden Gehölzen bepflanzt werden können.

Zur landschaftlichen Eingliederung in die vorhandenen Vegetations- und Gehölzbestände sowie zur Förderung der ökologischen Qualität der Anpflanzungen sollen für die Anpflanzungen standortgerechte und einheimische Gehölze entsprechend der Gehölzliste 1 Verwendung finden. Die Schwarz-Kiefer (*Pinus nigra*) ist zwar keine einheimische Gehölzart, wurde jedoch in diese Liste mit aufgenommen, weil sich in der Umgebung in der Grünanlage Dünenpark an verschiedenen Stellen Anpflanzungen dieser Art befinden, die Baumart aufgrund ihrer Krone eine besondere Prägung des Landschaftsbildes bewirkt und in der Vergangenheit gute Anwuchserfolge erzielt wurden.

Mit den Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen werden positive ökologische Wirkungen gesichert, Lebensräume für die Tierwelt entwickelt bzw. gesichert und das Plangebiet hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes neu gestaltet und damit in die Landschaft eingebunden. Die Maßnahmen besitzen dadurch auch Wirksamkeit hinsichtlich des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Begrünungs- und Grünerhaltungs-Festsetzungen sind auch aus städtebaulichen Gründen erforderlich, weil sie der Sicherung des Landschaftscharakters, in dem die baulichen Anlagen liegen werden, dienen. Die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes erfordert im vorliegenden Fall aufgrund der Besonderheit des Naturraumes des Nehrungshakens Steinwarder eine Vorgabe und Eingrenzung der zulässigen Gehölzarten in einer Pflanzliste, um einen naturraumtypischen Bewuchs in der Küstenzone zu erreichen. Da diese Vorgaben bereits bisher bei den Umgestaltungen der öffentlichen Grünflächen entlang der Strandpromenade als Auflagen bestanden und berücksichtigt wurden, ist es angemessen, diese Anforderungen auch auf die (jetzt ausgedehnten) baulichen Nutzungen innerhalb des Steinwarder-Grünzuges anzuwenden. Diese baulichen Nutzungen müssen sich in die Hauptnutzung der dünenbegleitenden Strandpromenade eingliedern.

Die festgesetzten Pflanzqualitäten dienen als Mindeststandards der Sicherstellung, dass die Pflanzungen mittelfristig auch das angestrebte städtebaulich wirksame Wuchsbild erreichen.

2.3.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Der gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ermittelte flächenhaft erforderliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches über eine Ökokontofläche der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein bzw. über eine gemeindeeigene Ökokontofläche.

Durch Zuordnungsfestsetzung wird festgelegt, dass die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von 3.400 m² zur Ableistung der Eingriffe aus den Baugebieten S01, S02, S06 und S07 über ein Ökokonto der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein auf die Sondergebiete S01, S02, S06 und S07 verteilt werden. Dies geschieht anteilig im Verhältnis zu den jeweils maximal zulässigen Grundstücksausnutzungen wie folgt:

S01	zu 34 %,
S02	zu 12 %,

S06 zu 31 % und
S07 zu 23 %.

Der Ausgleich erfolgt in der Ökokontofläche ÖK-39 Beckmissen. Entwicklungsziel des Gebietes ist die Umwandlung von Intensivgrünland in extensiv gepflegtes, artenreiches Grünland. Die Ökokontoregelung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Absicherung der Ausgleichsmaßnahme ist über einen Vertrag zwischen den Heiligenhafener Verkehrsbetrieben GmbH & Co. KG (als Rechtsnachfolger der Erschließungsgesellschaft Dünenpark mbH und Co. KG) und der Stiftung Naturschutz erfolgt. Der Vertrag ist abgeschlossen und liegt als Anlage bei.

Dem Sondergebiet S05 wird entsprechend des bilanzierten zu erwartenden Eingriffs aufgrund der höheren Grundstücksausnutzungswerte im Vergleich zur planungsrechtlichen Situation ein Kompensationserfordernis von 90 m² auf der gemeindeeigenen Ökokontofläche Flurstück 12/2 der Flur 1 in der Gemarkung Heiligenhafen zugeordnet. Die damit verbundenen Kosten von 9,00 € je Quadratmeter, die von der Stadt Heiligenhafen bei der Zuordnung von Eingriffen zu gemeindeeigenen Ökokontoflächen erhoben werden, werden dem Baugrundstück S05 zu 100 % zugeordnet. Sie fallen im Zuge der Beantragung der Realisierung der höheren Grundstücksausnutzungswerte an.

Den Sondergebieten S03 und S04 wird kein Kostenanteil zugeordnet, weil für diese Grundstücke im Vergleich zur planungsrechtlichen sowie Bestands-Situation keine höheren Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundfläche festgesetzt werden.

Die Erhöhung der Baumassenzahl im Baugebiet S02 sowie von zulässigen Bauhöhen hat keine Auswirkungen auf die ermittelten Ausgleichbedarfe der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.

2.4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die Lage des Plangebietes erfordert zur Sicherung eines geordneten Siedlungs- und Landschaftsbildes Gestaltungsfestsetzungen. In erster Linie sollen ortsbildprägende und gebietstypische Elemente definiert und in den Baulichkeiten umgesetzt werden, die das Plangebiet im Übergang von der bebauten Zone zum Landschaftsraum mit Düne, Strand, Ostsee betonen und als besonderen Ort markieren. Darüber hinaus sollen Störungen des Siedlungsbildes durch maßstabslose Baukörper und verunstaltete Gebäudeelemente verhindert werden.

Zur Sicherstellung der im architektonischen Vorentwurf formulierten Baugestalt und zur Beibehaltung gewisser an der Küstenlinie Heiligenhafens bisher gepflegter Besonderheiten hinsichtlich Material- und Farbauswahl werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zur Dachform und Dachdeckung, zur Integration von Solaranlagen, zur Fassadengestaltung sowie zur Gestaltung von Brüstungen und Geländern festgesetzt. Die festgelegte Materialauswahl und der Gestaltungskanon hinsichtlich der zulässigen Farben tragen dazu bei, dass sich die neuen Baulichkeiten in das Orts- und Landschaftsbild einpassen und eine einheitliche Anlage entsteht.

Das Baugebiet soll über die einheitliche Ausbildung von Flachdächern eine charakteristische, wieder erkennbare geprägte Gestaltung erhalten. Für die Dacheindeckung sind die Farben Rot (z.B. RAL 3000, RAL 3001, RAL 3002, RAL 3003, RAL 3004, RAL 3011, RAL 3013, RAL 3016 oder RAL 3031) oder Anthrazit (z.B. RAL 7016, RAL 7021, RAL 7024 oder RAL 7043) sowie Zinkbleche zulässig. Im Ergebnis entsteht dadurch ein ruhiges, einprägsames Ortsbild, in das sich eventuelle Solarkollektoren mit ihren dunklen Oberflächen harmonisch einfügen.

Für die Fassadengestaltung soll die Farbe Weiß oder ein sandfarbenes Weiß (z.B. RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016, RAL 9001 oder RAL 1013) verwendet werden. Dieser Hauptfarbton wird ebenfalls mit maritimem Ambiente assoziiert und kann durch sandfarbene, anthrazitfarbene oder rote Klinker sowie Holz akzentuiert werden.

Die Festsetzung zur Einschränkung von Werbeanlagen und deren Höhe soll ebenfalls die Einbindung der Baulichkeiten in die besondere landschaftliche Umgebung sicherstellen.

Das Erscheinungsbild eines Baugebietes wird in starkem Maße auch durch die Art und Höhe der Grundstücksbegrenzungen und Einfriedungen bestimmt. Aufgrund der Lage der Baugrundstücke innerhalb der Parkanlagen des Dünenparks und dem Ziel, das offene Erscheinungsbild zu sichern, wird die Errichtung von Zäunen und Mauern grundsätzlich ausgeschlossen. Allenfalls können Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m als Einfriedungen angelegt werden, weil hierdurch der landschaftliche Charakter des Gesamtgebietes gewahrt bleibt.

Bei den Gestaltungsvorschriften handelt es sich um örtliche Bauvorschriften der Gemeinde für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO (Landesbauordnung Schleswig-Holstein).

2.5 Aufhebung früherer Festsetzungen

Zur Klarstellung und Eindeutigkeit werden im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft gesetzt.

2.6 Kennzeichnung

Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Überflutung erforderlich sind

Das Plangebiet liegt unter 3,50 m üNNH und im Einflussbereich der Ostsee. Es ist damit überflutungsgefährdet. Der Planbereich wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, hier die Überflutungsgefahr im Hochwasserfall, erforderlich und zu beachten sind.

2.7 Nachrichtliche Übernahme

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz

Gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bestimmte Biotope unter gesetzlichen Schutz gestellt und dürfen nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden.

Die nach Abstimmung mit dem Landesamt für Natur und Umwelt (LANU) im Plangebiet zu beachtenden gesetzlich geschützten Biotope werden nachrichtlich gekennzeichnet.

Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet gehört aufgrund des vorhandenen Geländenniveaus zum durch Hochwasser gefährdeten Bereich an der Ostsee und wird nachrichtlich als überschwemmungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet.

2.8 Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

Bushaltestelle

Der Standort einer Bushaltestelle an der Straße Steinwarder im Plangebiet wird als sonstige Darstellung gekennzeichnet.

2.9 Hinweise

Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen. Für im Baugenehmigungsverfahren zu beantragende Fällungen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen auf den Ersatzbedarf nach Baumschutzsatzung anrechenbar.

Anlagen an Bundeswasserstraße

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der jeweils aktuellen Fassung 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.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampfniederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind daher von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck vorzulegen.

Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste gemäß § 77 Landeswassergesetz

Das Plangebiet grenzt an die Ostsee. Gemäß § 77 Landeswassergesetz (LWG) ist eine Genehmigungspflicht für die Errichtung, wesentliche Änderung oder Besei-

tigung baulicher Anlagen an der Küste zu beachten. Für die Genehmigung zuständig ist die untere Küstenschutzbehörde.

Nutzungsverbote gemäß § 78 Landeswassergesetz

Die Nutzungsverbote gemäß § 78 Landeswassergesetz sind zu beachten. Erforderlichenfalls sind Ausnahmen bei der unteren Küstenschutzbehörde zu beantragen.

Hinweise zum Bauen im Überschwemmungsgebiet

In der Vorhabensplanung und im Bauantrag ist der Hochwasserschutz durch bauliche und sonstige Vorkehrungen zu präzisieren. Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz empfiehlt, der Gefahr durch Küstenhochwasser insbesondere durch folgende Regelungen Rechnung zu tragen:

- Gründungen sollten erosionsicher gegen Unterspülung ausgebildet werden.
- Die Oberkanten von Erdgeschossfußböden sollten nicht unterhalb von NHN +3,50 m angelegt werden.
- Vorhalten eines Alarmierungsplans für die Rettungskräfte sowie eines Plans zu Evakuierungsmaßnahmen für Feriengäste durch die Stadt.

Zum Gefährdungsausgleich bei Unterschreitung der Höhe von NHN +3,50 m werden beispielhaft folgende Regelungen im Rahmen der Bauantragsverfahren vorgeschlagen:

- Entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte etc.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien etc.).
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc. oder Möglichkeiten zur Flutung.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen.
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern.
- 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 Sammelplätzen auf mindestens NHN +3,00 m.
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag und Unterspülung.

Es wird der Hinweis gegeben, dass in Fällen der Überflutung gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden können. 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.

Niederschlagswasserbeseitigung

Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gelten die Vorschriften §§ 2 – 7 Wasserhaushaltsgesetz - WHG - i.V. mit §§ 21, 31 Landeswassergesetz - LWG - in den z.Zt. gültigen Fassungen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 2 - 7 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen. Für die Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt der ATV 138 heranzuziehen.

Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Schädliche Bodenveränderungen

Gemäß § 2 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Schutz wild lebender und besonders geschützter Tiere und Pflanzen

Die Maßgaben von § 39 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Bei Betroffenheit wild lebender und besonders geschützter Tiere und Pflanzen ist § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Im Zuge des Bauantragsverfahrens und der Vorhabensrealisierung sind erforderlichenfalls Auflagen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

Maßnahmen im Bereich des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops

Eine Befreiung von dem Verbot des § 30 BNatSchG wurde mit Schreiben vom 27.08.2009 durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreis Ostholstein in Aussicht gestellt. Im Zuge des Bauantragsverfahrens und der Vorhabensrealisierung ist die Befreiung bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Als Voraussetzungen für die zukünftige Befreiung sind in dem Bescheid festgesetzt:

"1. Entscheidungen über die Vermeidung und den Ausgleich/Ersatz (Eingriffsregelung) sind einvernehmlich mit mir festzulegen (S. 9, Abs. 2 des Antrages)."

Dies ist durch die Ausgleichsvereinbarung mit der Stiftung Naturschutz umgesetzt.

"2. Die Art und der Umfang der Umgestaltung der Vegetation im Bereich des gesetzlich geschützten Biotops ist einvernehmlich mit mir festzulegen (S. 9, Abs. 3 des Antrages)."

Der Bewuchs soll durch Gestaltungs- und Anpflanzungsmaßnahmen dahingehend entwickelt werden, dass eine naturnahe, landschafts- und standortbezogene Strandwallvegetation entwickelt wird. Hierzu sind zum Bauantrag die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für den Vegetationsbereich auszuarbeiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich festzulegen.

Städtebaulicher Entwurf

Die dem Bebauungsplan beigefügte Abbildung "Städtebauliches Konzept" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB. Sie dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städtebaulichen, baulichen und grünordnerischen Gestaltungsabsichten.

3. Ohne Umweltbericht

Die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 berührt nicht die Grundzüge der vorangegangenen Planungen der 9. und 11. Änderungen des Bebauungsplans Nr. 12. In einer Vorabstimmung mit dem Kreis Ostholstein wurde abgestimmt, dass daher ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB möglich ist.

Mit Durchführung der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann von

- *der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,*
- *dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,*
- *der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von*
- *der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB*
abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

§ 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 begründen keine Auswirkungen auf die Umweltmedien der Umweltprüfung sowie keine Eingriffe in Natur und Landschaft, die über die der 9. und 11. Änderung hinaus gehen. Die in der 9. und 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 je Baugrundstück vorbereiteten Eingriffe sind bereits bilanziert und der Ausgleich ist geregelt.

Für die Nachvollziehbarkeit wird im folgenden die allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes des Bebauungsplanes Nr. 12, 9. Änderung aufgeführt. Die detaillierten Ergebnisse der Umweltprüfung können im Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 12, 9. Änderung nachgelesen werden.

3.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung (aus 9. Änderung B-Plan Nr. 12)

Laut rechtskräftigem Bebauungsplan sind im Plangebiet der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Dünenpark" Grünflächen und Sondergebietsflächen zulässig und heute vorhanden. Die bauliche Nutzung im Gebiet dient zur Strandversorgung.

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt nun durch Neuordnung und Erweiterung der Sondergebiete das touristische Dienstleistungs- und Serviceangebot im Geltungsbereich zu verbessern. Geplant ist neben dem Ausbau gastronomischer und strandversorgender Angebote auch die Schaffung neuer Ferienwohnungen.

Die vorgesehenen Nutzungsänderungen bewirken, trotz der teilweise bereits vorhandenen Vorbelastungen, eine Zunahme von Eingriffen im Hinblick auf die Versiegelung von Boden und die Beeinträchtigung oder Inanspruchnahme von Biotopen. Das Orts- und Landschaftsbild wird sich ebenfalls durch die geplante Bebauung verändern.

Europäische Schutzgebiete und ihre maßgeblichen Bestandteile werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der flächenhafte Ausgleichsbedarf für die Bodenversiegelung, der nicht innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Dünenpark" abgedeckt werden kann, wird über eine Ökokontofläche der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein durch vertragliche Regelung sowie über eine gemeindeeigene Ökokontofläche durch Zuordnung abgesichert.

Die durch die Planung von Fällung betroffenen, geschützten Bäume werden gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen im nachgeordneten Genehmigungsverfahren ausgeglichen.

4. Durchführung des Bebauungsplans

Die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 für den Bereich „Dünenpark“ hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 12 – 9. Änderung „Dünenpark“ ist mit der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 03.09.2011 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Nr. 12 – 11. Änderung „Dünenpark“ ist mit der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 28.06.2012 in Kraft getreten.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 06.12.2012 den Aufstellungsbeschluss für die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die Billigung des Entwurfs zur 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen, der Beschluss das Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB im Vereinfachten Verfahren ohne Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, der Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Stadtvertretungssitzung am 21.03.2013.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslagefrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gegeben worden.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

Die Stadtvertretung hat die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 21.06.2012 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

6. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Heiligenhafen am gebilligt.

Heiligenhafen, den

Siegel

Unterschrift
(Müller)
- Bürgermeister -

7. Literatur

- Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (1998): Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998. Kiel.
- ift, Freizeit- und Tourismusberatung (2008): Bedarfseinschätzung – Potentialanalyse für Beherbergungskapazitäten in Heiligenhafen. Potsdam.
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2004): Regionalplan 2004 für den Planungsraum II, Schleswig-Holstein Ost, Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein. Kiel.
- Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (1999): Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999. Kiel.
- Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2003): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck, Gesamtfortschreibung 2003; Kiel.
- RAL Farben (1999): RAL-K1 Spiralblock mit allen 210 RAL CLASSIC Farben. Sankt Augustin.
- Seebauer, Wefers und Partner GbR (2008): Stadt Heiligenhafen – Kreis Ostholstein, Flächennutzungsplan – 27. Änderung, Begründung. Quickborn.
- Seebauer, Wefers und Partner GbR (2010): Stadt Heiligenhafen – B-Plan 12, 9. Änderung „Dünenpark“, Begründung. Quickborn.
- Seebauer, Wefers und Partner GbR (2012): Stadt Heiligenhafen – B-Plan 12, 11. Änderung „Dünenpark“, Begründung. Quickborn.

Gesetze, Verordnungen

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetzes - LNatschG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)