

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

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

16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Dünenpark)

A) SACHVERHALT

Die Dünenparkentwicklungsgesellschaft mbH, Steinwarder 15, 23774 Heiligenhafen, beabsichtigt, im nordwestlichen Bereich des sogenannten Dünenparks auf dem Steinwarder die Errichtung eines Gebäudes für Strandversorgung, Gastronomie und Ferienwohnungen. Hierfür ist es jedoch erforderlich, den derzeit für diesen Geltungsbereich rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 (12. Änderung) zu ändern.

Der Planentwurf sowie die Begründung sind zur Kenntnis beigelegt.

B) STELLUNGNAHME

Für die Realisierung dieses Vorhabens ist eine 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Dünenpark) erforderlich. Die Planungsziele sind in Punkt 2.1 der beigelegten Begründung ausführlich dargestellt.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine. Mit dem Investor ist eine Vereinbarung zu schließen, sodass der Stadt keine Kosten entstehen.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Für den nordwestlichen Bereich des Dünenparks zwischen Steinwarderstraße und Strandpromenade wird eine 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Dünenpark) aufgestellt, die die Errichtung eines Gebäudes für Strandversorgung, Gastronomie und Ferienwohnungen vorsieht.
2. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes ist ein Planungsbüro im Einvernehmen mit der Stadt zu beauftragen.
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13a Abs.2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs 2 Nr. 1 abgesehen.
4. Der Vorentwurf der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Dünenpark) mit Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt/mit folgenden Änderungen gebilligt:
5. Der Entwurf der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Dünenpark) mit Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.
6. Mit dem Investor ist eine Vereinbarung zu schließen, die die Stadt kostenfrei hält.
7. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	31.08. [Signature]
Amtsleiterin / Amtsleiter	31.08. [Signature]
Büroleitender Beamter	1/9 [Signature]

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

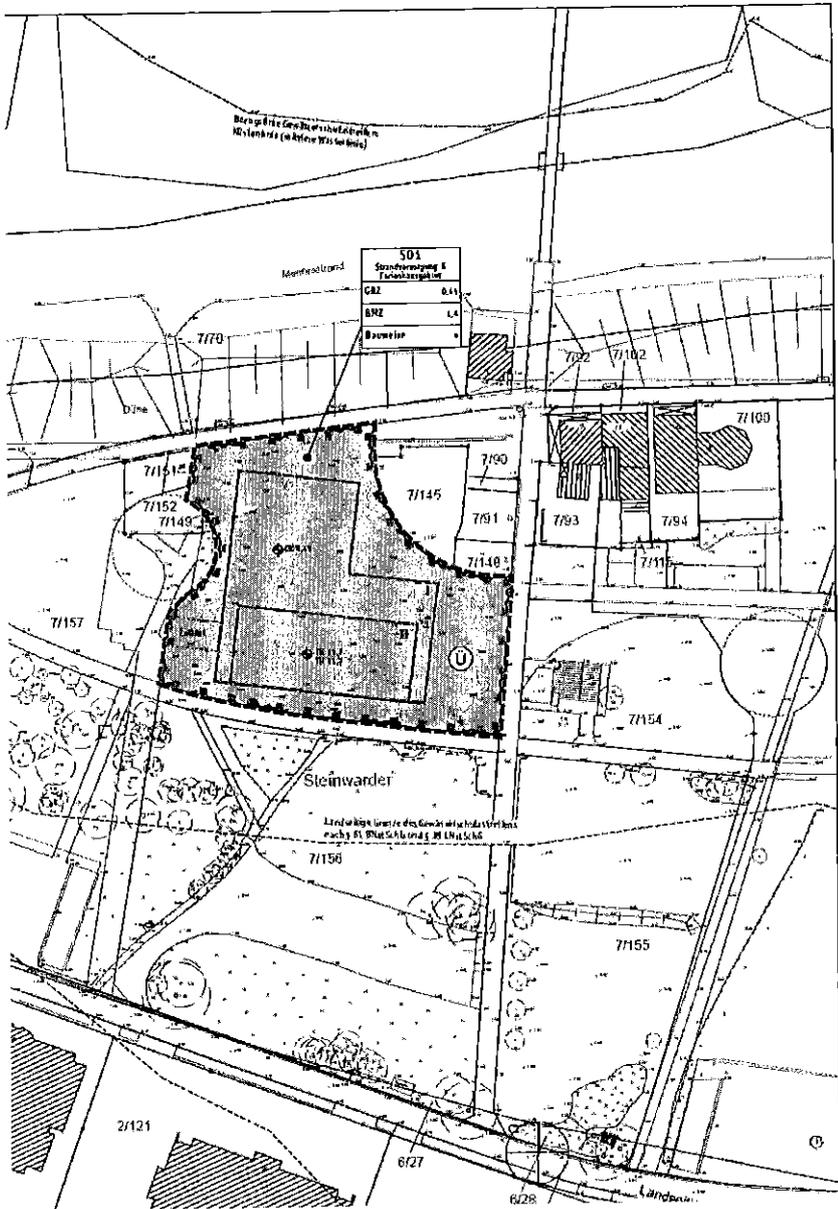
Ja-Stimmen:

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.



PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)**
-  Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Strandversorgung und Ferienhausbauort
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 15 BauNVO)**
-  Grundflächenzahl als Höchstmaß, zum Beispiel 0,4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
-  Baumassenzahl als Höchstmaß, zum Beispiel 1,4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
-  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zum Beispiel 3 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
-  Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß, in Meter über Normalhöhenmaß (NN), zum Beispiel 4,45 m über NN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
-  Trauf- (PH) und Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen als Höchstmaß, in Meter über Normalhöhenmaß (NN), zum Beispiel 11,7 m über NN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Beispiele, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)**
-  offene Baupläne (§ 22 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO)
-  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Räumen für Garagenzufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
-  Fläche für Garagenzufahrt
- Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**
-  Flächen bei denen eine besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Überflutung erforderlich sind
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)**
-  Überschwemmungsgefährdetes Gebiet
- Sonstige Darstellungen ohne Nenncharakter**
-  Landesrätliche Grenze des Gewässerschutzbereichs nach § 61 BNatSchG und § 35 UNatSchG
-  Baugrenze Gewässerschutzbereichs (mittlere Wasserlinie)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die Zwischentitel (Überschriften ohne Nr.) im Text sind nicht Bestandteil der Festsetzungen.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet "Strandversorgung und Ferienhausgebiet" (§ 11 BauNVO)

- Das Sondergebiet SO1 "Strandversorgung und Ferienhausgebiet" dient der Umgestaltung von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und des Strandes, zur Kur und zur Erholung sowie dem Aufenthalt von Feriengästen.

In der Erdgeschossenebene sind zulässig:

- Gemeinschaftsgarage einschließlich zugehöriger Nebeneinrichtungen,
- Einzelhandelsbetriebe und Läden,
- nicht störende Kunsthandwerksbetriebe,
- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, zur Freizeitgestaltung und für sportliche Zwecke, soweit sie mit der Zweckbestimmung der Erholung vereinbar sind,
- Räume für Kurverwaltung,
- Standtoiletten,
- Abstell- und Technikräume für Nutzungen (den darüber liegenden Geschossen).

In der 1. Obergeschossebene sind darüber sind zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb der Ferienwohnanlage dienen,
- Geschäfts- und Bürostäume, die der Verwaltung der Ferienwohnanlage dienen,
- maximal 2 Ferienwohnungen, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen,
- maximal 1 Betriebswohnung, für Aufsichts-, Bereitschafts- und Servicepersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ausgeschlossen sind:

- Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen, Kraftomnibusse und deren Anhänger,
- Spielhallen und Vergnügungsläden,
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Bauböhen

- Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine und Lüftungsschirme oder untergeordnete Bauteile wie z.B. Brüstungen, Belichtungselemente, Fahrstuhlschächte und Koppelaufgänge. Dächer mit einem Neigungswinkel kleiner/gleich 5° gelten als Flachdächer. Als "Oberkante" wird der höchste Punkt der Wandaußenfläche bezeichnet.

Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- Stellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen sowie Nebenanlagen wie Abstell- und Lageräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Garagen sind nur ebenerdig zulässig.

Stellplätze und Garagen

- Das Erdgeschoss ist als Teilgaragegeschoss zu mindestens 70% als Gemeinschaftsgarage einschließlich zugehöriger Nebeneinrichtungen auszubilden. (§ 12 BauNVO)
- Im Teilgaragegeschoss ist der auf Stellplätze und Garagen einschließlich zugehöriger Nebeneinrichtungen entfallende Teil im sonst anders genutzten Gebäude auf die zulässige Geschossfläche oder Baumasse nicht anzurechnen. (§ 21 a Abs. 4 BauNVO)

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Niederschlagswasserverstärkung

- Das im Geltungsbereich auf den Sondergebietsflächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Maßgabe der wasserrechtlichen Genehmigung zu versickern. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden von der Festsetzung unberührt.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahme

- Im Sondergebiet SO1 "Strandversorgung und Ferienhausgebiet" sind Schlafräume der Wohnungen zur Gastonomie-Terrassen abgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Mindestbepflanzung der Grundstücke

- In dem Sondergebiet SO1 ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein Baum gemäß Gehölzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern es sich um Arten handelt, die in der Gehölzliste 1 aufgeführt sind und eine Qualität von mindestens 35 cm Stammumfang in 1,30 m Höhe vorliegt. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Grundstücksfreiflächen, die nicht durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genutzt werden, sind gärtnerisch zu gestalten. Gehölze dürfen nur gemäß Artenvorgabe der Gehölzliste 1 angepflanzt werden.

10. Gehölzliste 1

Bäume

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Pinus nigra
Pinus sylvestris
Populus tremula
Prunus avium
Prunus padus
Quercus petraea
Quercus robur
Salix alba
Salix caprea
Sorbus aucuparia
Ulmus laevis

Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Schwarz-Erle
Hänge-Birke
Hainbuche
Rot-Buche
Gemeine Esche
Schwarz-Kiefer
Wald-Kiefer
Zitter-Pappel
Vogel-Kirsche
Gewöhnliche Traubenkirsche
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Silber-Weide
Sal-Weide
Eberesche
Flatter-Ulme

Sträucher

Acer campestre
Carpinus betulus
Cotinus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaea
Frangula alnus
Hippophae rhamnoides
Prunus padus
Prunus spinosa
Ribes nigrum
Ribis rubrum
Rosa canina
Rosa corymbifera
Rubus caesius
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix aurita
Salix caprea
Salix cinerea
Salix pendula
Salix purpurea
Salix repens
Salix triandra
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Feld-Ahorn
Hainbuche
Blutrotel Hartnagel
Gemeine Hasel
Eingitfliger Weißdorn
Europäisches Pfaffenhütchen
Faulbaum
Sanddorn
Gewöhnliche Traubenkirsche
Schliehe
Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Kratzbeere
Brombeere
Himbeere
Ohr-Weide
Sal-Weide
Grau-Weide
Lorbeer-Weide
Purpur-Weide
Röschweide
Mandel-Weide
Korb-Weide
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball

Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- Die Kosten im Rahmen der Ausgleichvereinbarung zur Ableistung der Eingriffe aus dem Bebauungsplan Nr. 12, 12. Änderung über ein Ökokozept der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein entfallen zu 24 % auf den Bebauungsplan Nr. 12, 16. Änderung.

Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

Dachform

- Die Dächer im Baugebiet SO1 sind als Flachdächer zu gestalten.

Dachdeckung

- Die Dachendeckung ist mit Dachziegeln oder Zinkblech, auch in Kombination mit Glasdachern, auszuführen. Eine glatte, leuchtende, spiegelnde, hochglänzende, stark reflektierende Materialwahl bzw. Farbgebung ist unzulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Solaranlagen

- Anlagen zur Solarenergiegewinnung, wenn sie sich in die Dachflächen einfügen, sind zulässig.

Fassadengestaltung

- Für die Gestaltung der Außenwände sind Putzfassaden und Holzverkleidungen mit deckendem Anstrich in Weiß oder sandfarbener Weiß zulässig. Ebenso sind Teilflächen aus sandfarbener, anthrazitfarbener oder rotem Klinker sowie Holz zulässig. Sonstige glänzende, glatte, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind unzulässig.

Brüstungen und Geländer

- Für die Gestaltung von Brüstungen und Geländern sind nur Holz-, Metall- oder Glasausführungen sowie Kombinationen dieser Materialien zulässig.

Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie dürfen die Höhe der zugeordneten Gebäude nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Dachwerbeanlagen sind unzulässig.

Zäune

- Die Errichtung von Zäunen oder Mauern entlang der Grundstücksgrenzen ist unzulässig.

Hecken

- Einfriedigungen sind nur als Hecken aus standortgerechten und gebietstypischen Gehölzen und bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

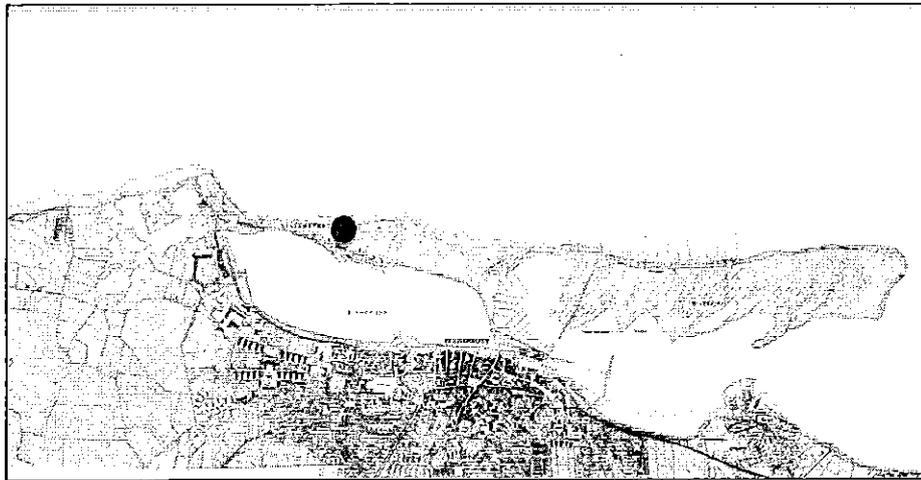
Aufhebung früherer Festsetzungen

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindlich Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Stadt Heiligenhafen

B-Plan 12, 16. 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, 16. Änderung "Dünenpark" - Entwurf
Begründung

Auftraggeber

Dünenpark Grundstücksgesellschaft mbH
Steinwarder 15
23774 Heiligenhafen

Fassung zur Stadtvertretung am 29.09.2016

Planverfasser

SWUP GmbH
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
M. Sc. Julia Kowallick

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 3

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..... 9

1.8.3 Baumschutz..... 9

1.8.4 Wasserschutzgebiete 9

1.8.5 Genehmigungspflicht für Anlagen und Nutzungsverbote an der Küste 9

1.8.6 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet..... 10

1.8.7 Schutzstreifen an Gewässern 11

1.8.8 Wald 11

1.9 Städtebauliche Situationsanalyse 11

1.9.1 Historische Entwicklung 11

1.9.2 Nutzungs-, Bau- und Freiraumstruktur 12

1.9.3 Verkehr..... 12

1.9.4 Technische Infrastruktur 12

1.9.5 Weitere Situationsdaten 13

2. Planinhalt und Abwägung	14
2.1 Planungsziele	14
2.2 Städtebauliches Konzept	14
2.3 Festsetzungen des Bebauungsplans	20
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	20
2.3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	23
2.3.3 Flächen für erforderliche Nebenanlagen	23
2.3.4 Verkehrserschließung.....	23
2.3.5 Ver- und Entsorgung	25
2.3.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	27
2.3.7 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen	27
2.3.8 Anpflanzungen.....	27
2.3.9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.....	28
2.4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	29
2.5 Aufhebung früherer Festsetzungen	30
2.6 Kennzeichnung	30
2.7 Nachrichtliche Übernahme	30
2.8 Hinweise	31
3. Ohne Umweltbericht	33
3.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung (9. Änderung B-Plan Nr. 12)..	33
4. Durchführung des Bebauungsplans	34
5. Verfahren	34
5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung.....	35
5.2 Änderungen und Anpassungen zur Fassung für den Satzungsbeschluss	35
6. Beschluss über die Begründung	36
7. Quellen	37

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Für den Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen im Teilbereich "Dünenpark" gilt derzeit die Satzung der 12. Änderung, die auf Grundlage einer Architekturvorbereitung erarbeitet wurde. Das städtebauliche Konzept sieht die Einordnung von zwei Gebäudekomplexen westlich und östlich des Hauptstrandzugangs vom Steinwarder zur DLRG-Hauptwache vor. Sie dienen einerseits der Strandversorgung und bieten andererseits Ferienwohnungen. Die ersten beiden Bauabschnitte mit insgesamt fünf villenartigen Gebäuden an der Straße Steinwarder und östlich des Hauptstrandzugangs zur DLRG-Wache sind fertig gestellt.

Der dritte Bauabschnitt, westlich des Hauptstrandzugangs, zwischen Unterem und Oberem Promenadenweg soll neu überplant werden. Hier sieht die rechtskräftige 12. Änderung ein Garagengeschoss sowie ein Vollgeschoss plus einem Staffelgeschoss vor, das der Strandversorgung dient und zudem 4 Betriebswohnungen aufnimmt. Weiterhin ist ein großzügiger Terrassenbereich vorgesehen, der sowohl ebenerdig als auch ebenengleich mit dem 1. Obergeschoss als Restaurantterrasse genutzt werden kann.

Zur Steigerung der Attraktivität des Standortes auch für Spaziergänger und Passanten entlang der Strandpromenade sollen neben einem Restaurantstandort auch Ladengeschäfte auf der Ebene der Promenade ermöglicht werden. Hierfür ist die Anpassung des Planungsrechtes und damit eine erneute Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 in diesem Bereich erforderlich.

Darüber hinaus soll ein Teil der geplanten Betriebswohnungen auch als Ferienwohnungen nutzbar sein. Die bisher vorgesehene Nutzungsart Strandversorgung mit Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden muss um die Nutzungsart Ferienwohnungen ergänzt werden. Die derzeit zulässige Grundstücksausnutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,55 für Gebäude einschließlich der gewerblich genutzten Terrassen wird in diesem Zusammenhang reduziert.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am2016 die Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 beschlossen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 12, 16. Änderung „Dünenpark“ wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt

geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. S. 162).

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juli 2015 (GVOBl. Schl.-H. S. 200, 203).

1.3 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 berührt nicht die Grundzüge der vorangegangenen Planung der 12. Änderungen des Bebauungsplans Nr. 12. Die Strandversorgungseinrichtungen werden erhalten. Von den zulässigen 4 Betriebswohnungen werden Teile als Ferienwohnungen nutzbar.

Es entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, weil die in der 12. 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 16. 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. 0,32 ha und liegt im mittleren Bereich des Steinwarders an der Ostsee am nördlichen Rand der Gemarkung Heiligenhafen (s. Abb. 1). Das Plangebiet umfasst Grün- und Brachflächen im Bereich des "Dünenparks".

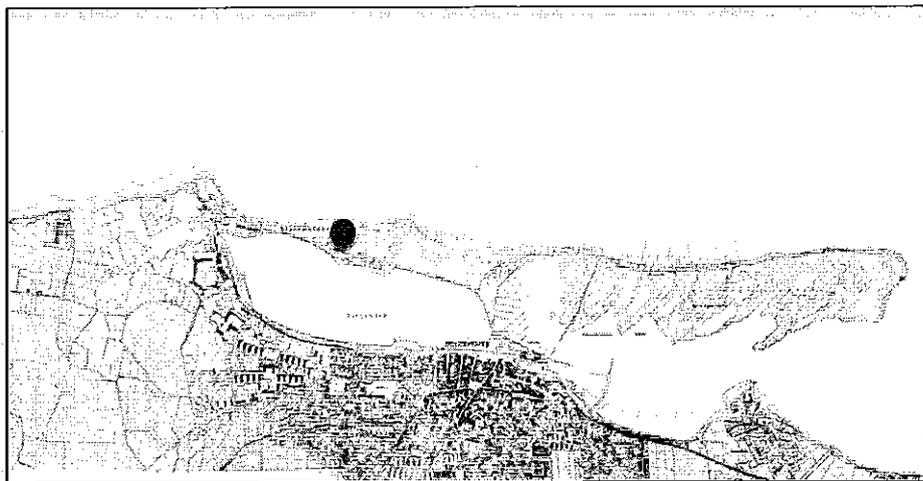


Abb. 1: Lage des Plangebietes in Heiligenhafen

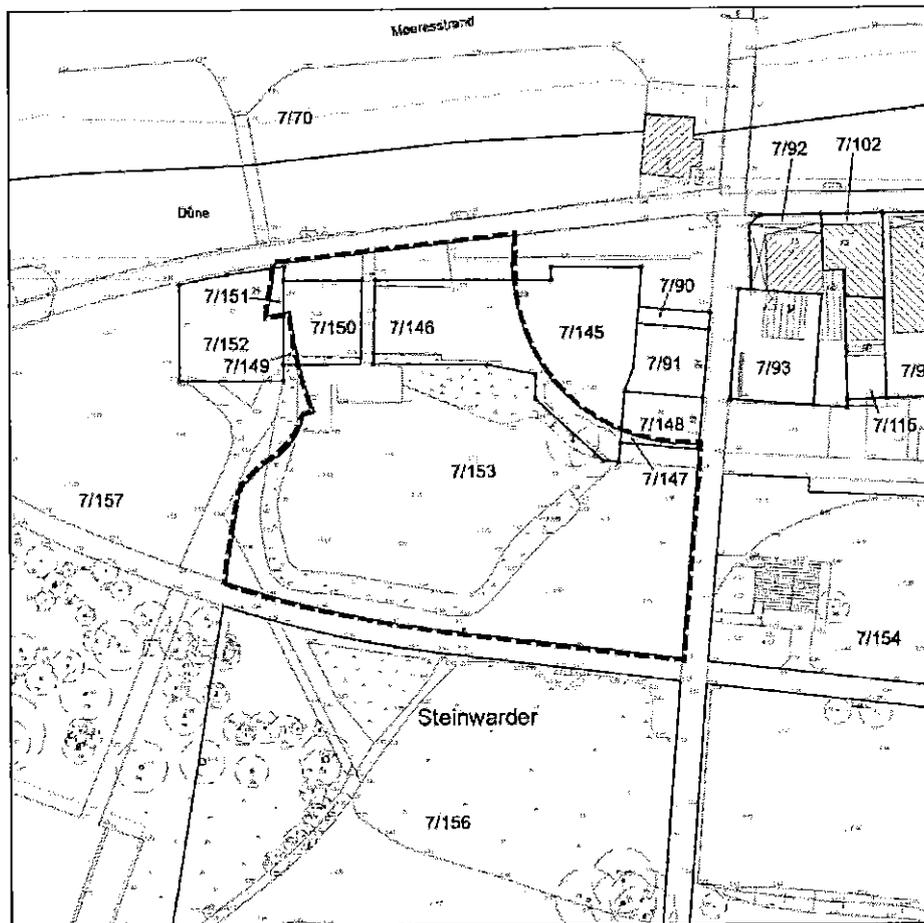
Der Geltungsbereich erstreckt sich über folgende Flurstücke (s. Abb. 2):

- Gemarkung Heiligenhafen, Flur 12, Flurstücke 7/146, 7/147, 7/150, 7/151 und 7/153.

und ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Oberen Promenadenweg,
- im Osten durch den Hauptverbindungsweg vom Steinwarder zur DLRG-Hauptwache sowie die halbkreisförmige, platzartige Aufweitung am Oberen Promenadenweg,
- im Süden durch den Unteren Promenadenweg,
- im Westen durch den westlichen Erschließungsweg mit Feuerwehrezufahrt und Wendekreis des Baugebiets „Dünenpark“.

Abb. 2: Geltungsbereich 16. Änderung



1.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Dünenpark Grundstücksgesellschaft mbH.

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).

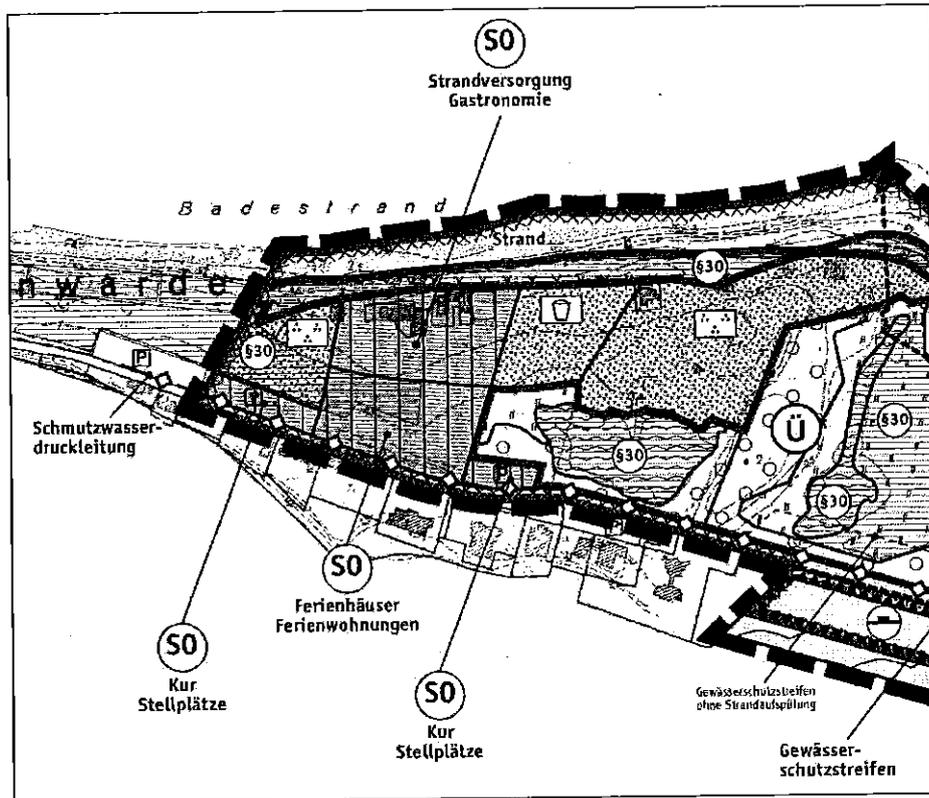
In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild 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 Bereich Dünenpark Strandversorgung und Ferienhäuser/Ferienwohnungen dargestellt (vgl. Abb. 3).

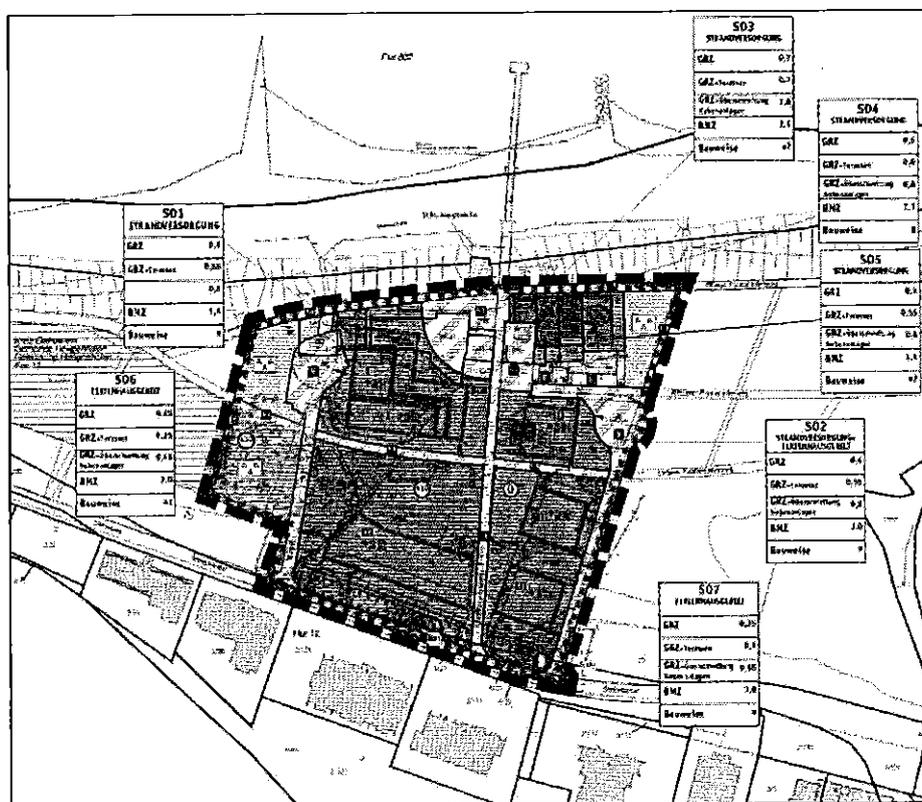
Abb. 3: Planauszug der 27. Änderung des FNP



1.7.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Planänderungsbereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wurde am 14.10.2013 bekannt gemacht und trat am 15.10.2013 in Kraft. Festgesetzt sind Sondergebiete „Strandversorgung“ und Sondergebiete „Ferienhausgebiet“ sowie Verkehrs- und Grünflächen (vgl. Abb. 4).

Abb. 4: Planauszug 12. Änderung B-Plan Nr. 12



Flächenbilanz 12. Änderung B-Plan Nr. 12

Flächennutzung	Flächengröße in qm	in %
Bauflächen	13.755	59,8 %
SO 1 (Strandversorgung)	3.170	13,8 %
SO 2 (Strandversorgung + Ferienhausgebiet)	1.250	5,4 %
SO 3 (Strandversorgung)	135	0,6 %
SO 4 (Strandversorgung)	290	1,3 %
SO 5 (Strandversorgung)	715	3,1 %
SO 6 (Ferienhausgebiet)	5.060	22,0 %
SO 7 (Ferienhausgebiet)	3.135	13,6 %
Verkehrsflächen	6.230	27,1 %
Flächennutzung	Flächengröße in qm	in %
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 Wagrischen Halbinsel" (DE 1631-393)

Das besondere Erhaltungsgebiet (SAC) "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen 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

Gemäß § 30 BNatSchG sowie § 21 LNatSchG sind bestimmte Biotope unter gesetzlichen Schutz gestellt und dürfen nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Dazu gehören u.a. Küstendünen und Strandwälle.

Mit Schreiben des LANU vom 27.08.2008 erfolgte eine Klarstellung der Abgrenzung der gesetzlich geschützten Biotope im Umfeld des Planänderungsbereiches, 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. Innerhalb des Planänderungsbereiches befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG sowie § 21 LNatSchG geschützten Biotope.

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 Mindestpflanzqualität 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. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist.

1.8.6 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Gebiet mit potentiell signifikantem Hochwasser-Risiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb der bestehenden Hochwasserschutzanlage (Straße Steinwarder), im hochwassergefährdeten Bereich. Es besteht eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostsee-Hochwasser.

Der Geltungsbereich weist Geländehöhen von um +1,40 m NHN auf. Niederungsbereiche unter NN +3,0 m im überplanten Bereich sind gemäß in der Vergangenheit eingebrachter Stellungnahmen des LKN für die Ausweisung als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet vorgesehen.

Zur Minimierung der Hochwassergefahren wird für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten an der Ostsee seitens des LKN die Einhaltung folgender Grundsätze empfohlen:

- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NN +3,50 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NN +3,00 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NN +3,50 m
- Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- Besondere Sicherheitsvorkehrungen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüsse
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc.
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mind. NN +3,50 m.

Darüber hinaus empfiehlt das LKN der Gefahr durch Küstenhochwasser Rechnung zu tragen indem jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Stadt Heiligenhafen und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

In Fällen der Überflutung kann gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz besteht nicht. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

1.8.7 Schutzstreifen an Gewässern

§ 35 LNatSchG regelt, 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. Im Einklang mit § 61 BNatSchG ist gemäß § 35 LNatSchG an den Küsten ein Abstand von mindestens 150 m landwärts von der mittleren Hochwasserlinie an der Nordsee und von der Mittelwasserlinie an der Ostsee einzuhalten.

Die Regelung gilt jedoch nicht für aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4, Satz 1, Nr. 3 des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben (§ 35, Absatz 3, Satz 1, Nr. 3a LNatSchG). Gemäß § 35 (4), Satz 1, Nr. 4 LNatSchG können Ausnahmen für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen zugelassen werden.

Der Geltungsbereich liegt in einer Entfernung zwischen ca. 75 m und ca. 120 m zur Mittelwasserlinie der Ostsee und damit vollständig innerhalb des Gewässerschutzstreifens gemäß § 61 BNatSchG und § 35 LNatSchG. Eine Ausnahme der zuständigen Naturschutzbehörde ist erforderlich.

Nach geltendem Planungsrecht der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist eine Bebaubarkeit an gleicher Stelle bereits zulässig. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege lassen sich vereinen, da keine geschützten Biotope betroffen sind und der Eingriff vollständig ausgeglichen wird. Sonstige öffentliche Belange stehen einer Ausnahme nicht entgegen.

Die Lage im Gewässerschutzstreifen wird in der Planzeichnung als Darstellung außerhalb des Geltungsbereiches aufgenommen.

1.8.8 Wald

Die Gehölzbestände im Plangebiet sind nicht als Wald nach Landeswaldgesetz einzustufen. Es handelt sich um Einzelgehölze in einer öffentlicher Grünfläche.

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.

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 wurde zur Verbesserung des Küstenschutzes eine Ergänzung und damit Vervollständigung des Dünenfuß-Deckwerks auf dem Steinwarder umgesetzt. Parallel wurde am Strandzugang bei der DLRG-Rettungswache ein Dammbalkenverschluss errichtet. Im Jahr 2012 wurde dann die Hochwasserschutzmaßnahme in Verlauf der Straße Steinwarder hergestellt.

In den Jahren 2014 / 2015 wurden die Ferienhäuser im Baugebiet Dünenpark errichtet.

1.9.2 Nutzungs-, Bau- und Freiraumstruktur

Der Planänderungsbereich der 16. Änderung umfasst den Bereich "Dünenpark", der zwischen dem Unteren Promenadenweg und der Strandpromenade (Oberer Promenadenweg), westlich des Zugangs zur DLRG-Hauptwache liegt. Der gesamte Dünenpark wurde 2002 durch die Neugestaltung von Spielplätzen, Aktivitäts- und Ruhebereichen sowie der Strandpromenade zum touristischen Zentrum im Freiluftbereich aufgewertet.

Der Planänderungsbereich stellt sich heute als rasengeprägte Grünfläche mit einzelnen Spiel und Aufenthaltselementen sowie Einzelbäumen dar.

Die an den Planänderungsbereich angrenzenden Hauptwege und Platzflächen sind gepflastert, Nebenwege sind geschottert bzw. als wassergebundene Wegedecken ausgeführt.

1.9.3 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Steinwarder und die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ mit Wendeanlage westlich des Plangebietes.

1.9.4 Technische Infrastruktur

Nördlich parallel zur Straße Steinwarder verläuft eine Abwasserdruckleitung. Entlang der Strandpromenadenwege ist eine Beleuchtung installiert.

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

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 möglich.

2. Planinhalt und Abwägung

2.1 Planungsziele

Für den Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen im Teilbereich "Dünenpark" gilt derzeit die Satzung der 12. Änderung, die auf Grundlage einer Architekturvorgplanung erarbeitet wurde.

Der Investor für das Gelände, die Dünenparkentwicklungsgesellschaft mbH plant die städtebauliche Figur für den Planänderungsbereich beizubehalten. Hierbei wird weiterhin die Anordnung von Strandversorgungseinrichtungen an der Strandpromenade berücksichtigt. Zur Steigerung der Attraktivität des Standortes für Spaziergänger und Passanten der Promenade soll ebenengleich mit der Promenade eine Ladennutzung ermöglicht werden. In dieser Höhenlage ist gemäß bestehendem Planungsrecht nur ein Garagengeschoss zulässig. In der aktuellen Konzeption wird im untersten Geschoss daher die Garagennutzung um knapp ein Drittel verringert. Stattdessen sollen eine Ladenfläche sowie Abstell- und Technikräume für die darüber befindlichen Geschosse ermöglicht werden.

Darüber hinaus sollen in Abweichung zu den heute bereits zulässigen vier Betriebswohnungen, Ferienwohnungen ermöglicht werden. Die Nutzung einer Einheit als Betriebswohnung soll beibehalten werden.

Die zulässige Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und sonstige Versiegelung im Gebiet reduziert sich im Bereich zulässiger Terrassen gegenüber der 12. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 12 leicht. Darüber hinaus handelt es sich im Wesentlichen um eine Änderung der Verteilung bereits bestehender Festsetzungsinhalte, indem Baugrenzen und geringfügig Höhenfestlegungen verändert werden, die in der Summe jedoch keine höhere Ausnutzung im Plangebiet ermöglicht. Auf Grund der Einordnung weiterer Nutzungen im vormaligen Garagengeschoss, wird dieses zum Vollgeschoss. Dadurch wird eine Anpassung der Geschosshöhen erforderlich, ohne das de facto ein weiteres Geschoss gegenüber vormaliger Planfassungen hinzu kommt.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das aktuelle städtebauliche Konzept für den Planänderungsbereich sieht ein L-förmiges Gebäude vor, das sich zur Platzfläche vor dem Hauptstrandzugang zur DLRG-Rettungswacht öffnet und ansonsten die Ausrichtung der Unteren Promenade aufnimmt.

Abb. 5: Städtebaulicher Vorentwurf Dünenpark S01 (SWUP GmbH, auf Grundlage von Plänen des Architekturbüro Gollus, 06/2016)

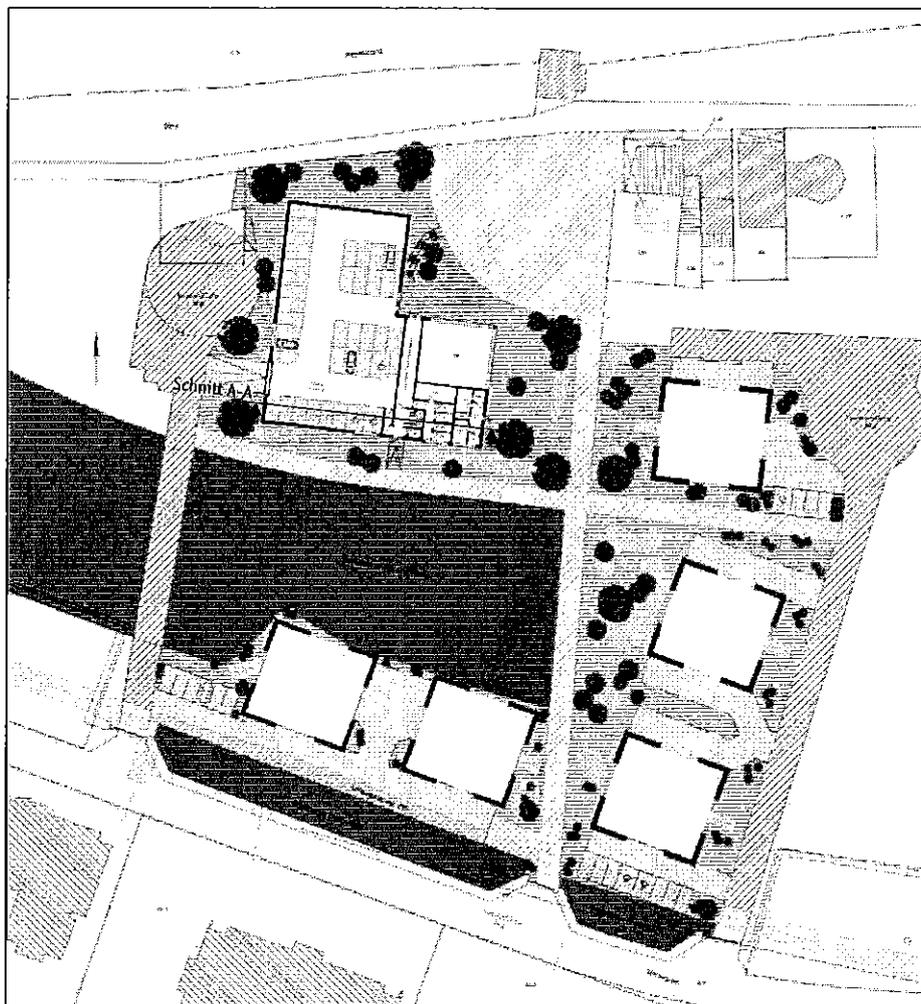


Abb. 5.1: Garagengeschoss bzw. Ladengeschoss (Geschossebene I)

S01 Strandversorgung und Ferienhausgebiet

Im S01 ist für den der Strandpromenade zugewandten Teil entsprechend der Höhenstaffelung in den östlich angrenzenden Bestandsgebäuden (S03, S04 und S05, der 12. Änderung des B-Plan Nr. 12) eine Eingeschossigkeit vorgesehen. Hier sollen neben einer Garagennutzung auch Strandversorgungseinrichtungen, wie Ladengeschäfte ermöglicht werden.

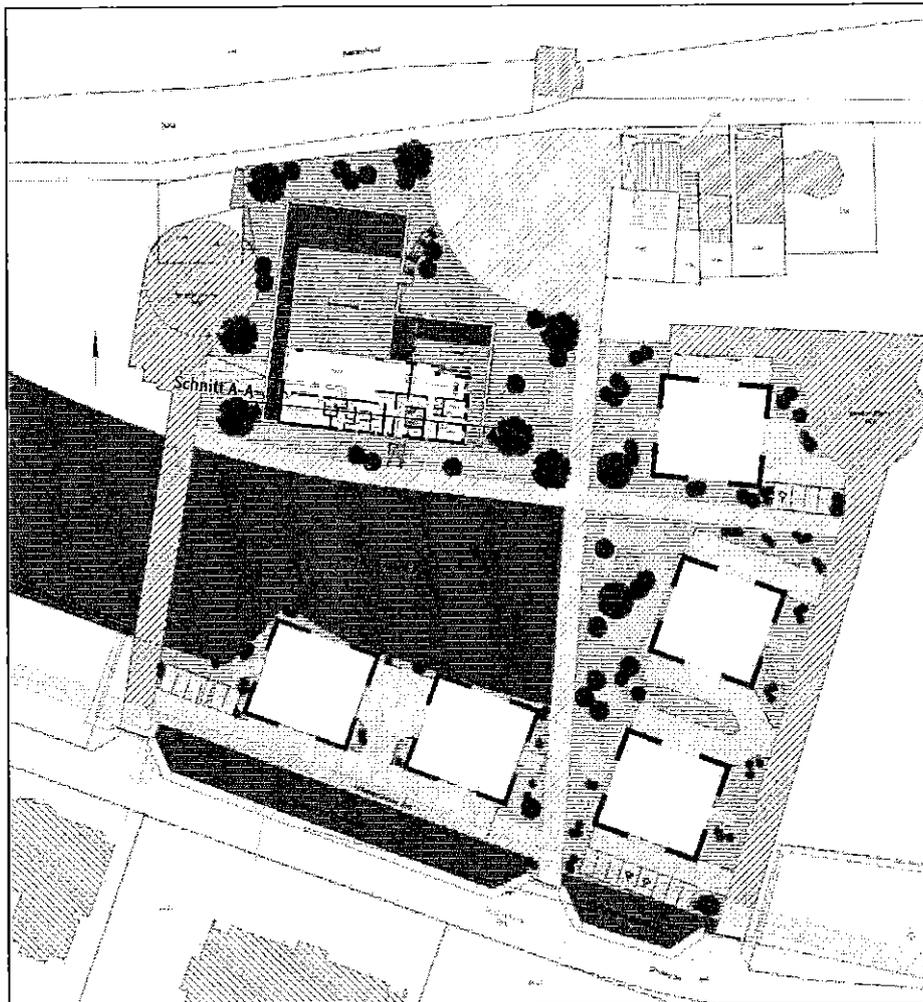


Abb. 5.2: Obergeschoss (Geschossebene II)

Zum Unteren Promenadenweg hin weist das geplante Gebäude zwei Geschosse zuzüglich einem möglichem Staffelgeschoss auf. In der zweiten Geschossebene ist Gastronomie vorgesehen sowie eine Wohneinheit. Im Staffelgeschoss sind maximal weitere drei Wohneinheiten vorgesehen. Insgesamt sollen maximal 3 Einheiten als Ferienwohnungen und eine Einheit als Betriebswohnung genutzt werden. Der nördlich vorgelagerte, eingeschossige Gebäudeteil soll teilweise als (Dach)-Terrassen für die Gastronomie und die untere Wohneinheit genutzt werden. Eine teilweise Begrünung ist ebenfalls vorgesehen.

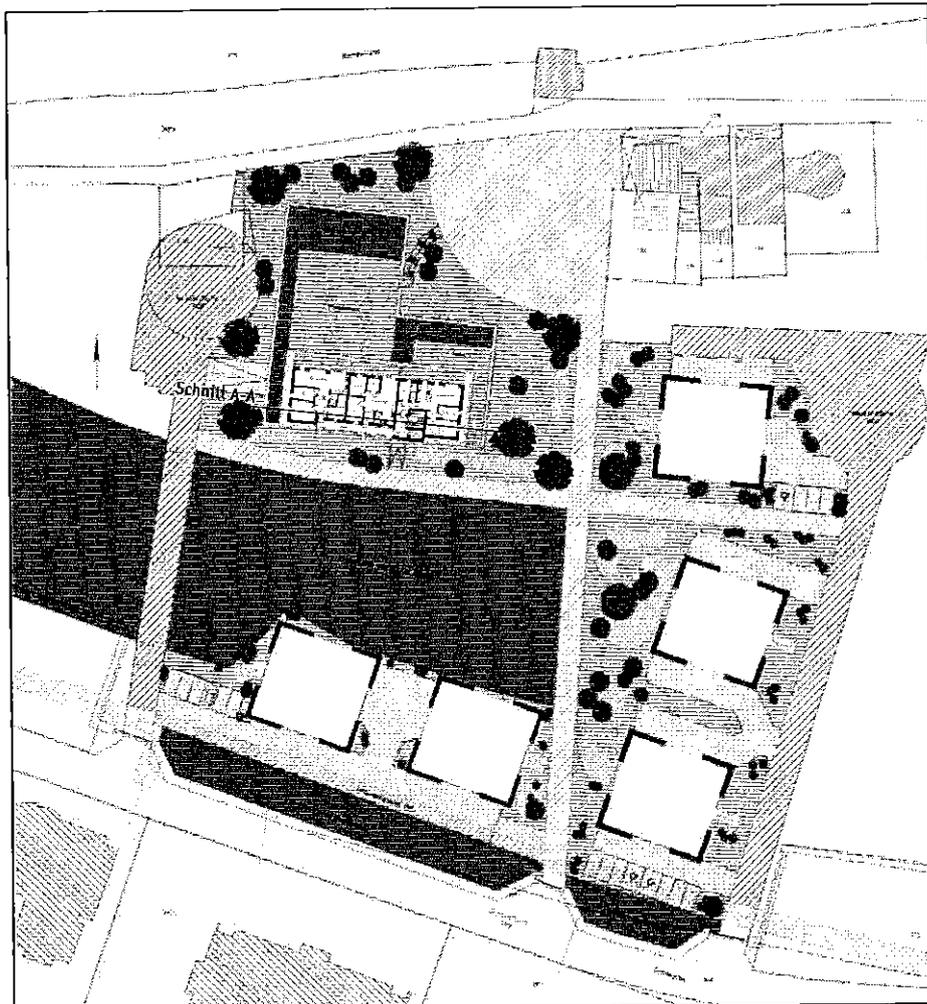


Abb. 5.3: Staffelgeschoss

Auf Grund der Tatsache, dass im Garagengeschoss (Erdgeschoss) weitere Nutzungen wie Ladenfläche, Abstell- und Technikräume vorgesehen sind, handelt es sich hierbei um ein Teilgaragengeschoss, das als Vollgeschoss zu behandeln ist. Allein aus diesem Grund ist die Anzahl der Geschosse mit einem bzw. zwei Vollgeschossen höher als in der 12. Änderung des B-Plan Nr. 12, in der das Erdgeschoss vollständig Garagengeschoss ist, somit kein Vollgeschoss darstellt und in der Berechnung der Geschossanzahl nicht berücksichtigt wird. Faktisch kommt daher durch die 16. Änderung des B-Plan Nr. 12 kein weiteres Geschoss gegenüber der vormaligen Planfassung hinzu.

Für die geplante Ladennutzung, Technik- und Lagerräume sowie Strandtoiletten im Erdgeschoss bleibt die Verantwortung in Bezug auf den Hochwasserschutz bei den Eigentümern und Nutzern. Dies ist für die dort stattfindende Nutzung vertretbar, insbesondere Personenschäden können vermieden werden. Durch die Küstenschutzmaßnahmen der vergangenen Jahre und die Anlage eines Dammbalkenver-

schlusses für den Strandzugang an der DLRG-Rettungswache ist die Gefährdungslage zudem insgesamt gemindert worden.

Wohnnutzung mit Ferien- und Betriebswohnungen sind erst ab dem zweiten Geschoss und somit oberhalb einer Hochwassergefährdung bei über + 3,50 m NHN vorgesehen. Die Oberkante Fußboden liegt in der zweiten Geschossebene bei 4,45 m NHN. Die Gebäudehöhe insgesamt liegt bei maximal 11,70 m NHN für den Gebäudeteil am Unteren Promenadenweg, auf dem somit ein Staffelgeschoss möglich ist.

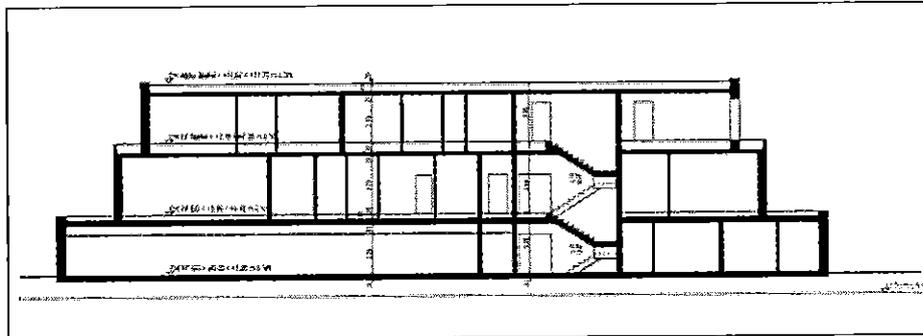
Die gegenüber der 12. Änderung erweiterten Zulässigkeit von drei Ferienwohnungen und einer Betriebswohnung (statt vier Betriebswohnungen) soll dazu beitragen, die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Betriebs der Strandversorgungseinrichtungen im S01 langfristig zu sichern. Möglichkeiten bestehen hier in einem besonderen Angebot an die Feriengäste im Gebiet zur gastronomischen Versorgung, indem z.B. Ferienwohnungen mit Frühstücks- oder weiteren Versorgungsangeboten offeriert werden können.

Die vorgesehenen maximal 10 Ferienbetten erhöhen die Gesamtbettenzahl im Gebiet Dünenpark nicht. Die auf Grundlage der 12. Änderung in den Sondergebieten S02, S06 und S07 bereits in Vermietungsbetrieb befindlichen Wohnungen sind auf Grund entsprechender Nachfrage nach großzügigen Wohnungen mit geringer Bettenzahl ausgestattet worden. Hier sind bereits Wohnungen entstanden, die jeweils nur 2-3 Betten bieten.

Durch die im Teilgaragengeschoss angeordneten Stellplatzflächen erscheinen Autos wie im gesamten Dünenparkbaugelände nicht in den Freiflächenbereichen. Die Anlage ist dadurch "autofrei" und trägt damit der sensiblen Lage in der strandbegleitenden Parkanlage Rechnung.

Gleichzeitig gewährleistet die Nutzung der untersten Ebene für Stellplatzflächen und Nebenräume auch eine bessere Berücksichtigung der Hochwasserproblematik. Schlaf- und Wohnräume kommen dadurch deutlich oberhalb der Hochwasserbemessungsgrenze von +3,50 m NHN zu liegen. Das Schadenspotential für den Überflutungsfall kann dadurch erheblich gesenkt werden.

Abb. 6: Prinzipschnitt A-A, geplantes Gebäude im S01 (Architekturbüro Gol-lus, 06/2016)



Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die öffentliche Straße Steinwarder und von dieser über die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" mit der Bezeichnung Weg A westlich des Planänderungsbereiches (siehe Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 12, 12. Änderung). Der Weg A wird gemäß 12. Änderung 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 Wendehammer vorgesehen. Die Zufahrten zu den unter dem Gebäude im Erdgeschoss angeordneten Stellplätzen zweigen von dem Weg A ab. Die Befahrbarkeit 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 eine Beschilderung zu regeln.

Die Hauptzugangsachse B, östlich des Planänderungsbereiches mit einer Breite von 4,00 m, die zentral auf die DLRG-Rettungswache und den Strand zuführt, soll nicht befahrbar sein (außer für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge) und bleibt Fußgängern und Radfahrern vorbehalten.

Das Gebiet Dünenpark war bis zum Beginn der ersten beiden Bauabschnitte durch einen vorhandenen öffentlichen Parkplatz mit etwa 40 Stellflächen westlich der Hauptzugangsachse bereits verkehrlich genutzt und durch regelmäßige An- und Abfahrten gekennzeichnet. Die Belastungen durch Stellplatzverkehr erhöht sich durch die Planung von maximal drei Ferienwohnungen im Planänderungsbereich nur unwesentlich zumal die Unterbringung der Stellplätze unter dem Gebäude Lärmemissionen vermindert, weil eine Schallausbreitung durch die Abschirmung des Baukörpers verringert wird.

Wildes Parken entlang der Straße Steinwarder und der Erschließungsachsen 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 Planänderungsbereich ist auf Grund der Erschließungsmaßnahmen in den Jahren 2014/2015 für die ersten beiden Bauabschnitte im Dünenpark gewährleistet.

Freiflächen

Die Freiflächen im Planänderungsbereich sollen zur Strandpromenade hin teilweise befestigt, ansonsten zum Großteil als Vegetationsflächen mit Rasen, Bäumen, Dünen und Sträuchern angelegt werden, in die Mulden sowie Rigolen im Dünenbereich zur Versickerung von Regenwasser integriert sind. Damit wird der Charakter der angrenzenden Flächen der Parkanlage Dünenpark fortgesetzt.

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 eines Sonderbaugebietes vor. Gemäß Darstellung des Flächennutzungsplanes und entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird das Baugebiet als sonstiges Sondergebiete „Strandversorgung und Ferienhausgebiet“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes im Einzelnen regelt die zugeordnete textliche Festsetzung. Hier erfolgt eine Klärung der beabsichtigten Nutzung.

Das Baugebiet dient gleichermaßen der Versorgung des Gebietes und des Strandes, der Kur und zur Erholung, wie auch dem Aufenthalt von Feriengästen. Dabei soll die Erdgeschossenebene vorrangig der Unterbringung von Stellplätzen in einer Gemeinschaftsgarage dienen, wie es auch in den angrenzenden Sondergebieten S02, S06 und S07 der 12. Änderung des B-Planes Nr. 12 der Fall ist. Dadurch erscheinen Autos nicht in den Freiflächenbereichen. Die "autofreie" Anlage trägt so der sensiblen Lage in der strandbegleitenden Parkanlage Rechnung.

In der Erdgeschossenebene soll zudem eine Strandversorgung, wie Einzelhandelsbetriebe und Ladengeschäfte sowie weitere strandnahe Einrichtungen für kulturelle oder gesundheitliche Zwecke, Räume der Kurverwaltung oder Strandtoiletten ermöglicht werden. Weiterhin sollen auch Abstell- oder Technikräume für Nutzungen in den darüber liegenden Geschossen zulässig sein.

Das Erdgeschoss soll trotz der zulässigen Nutzung zur Strandversorgung vorrangig der Unterbringung von Stellplätzen dienen, wie es auch in den angrenzenden Sondergebieten S02, S06 und S07 der 12. Änderung des B-Planes Nr. 12 der Fall ist. Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Omnibusse werden ausgeschlossen, um sicher zu stellen gestellt, dass alle durch die Gebietsnutzung erforderli-

chen PKW-Stellplätze untergebracht werden können und um den Charakter des Baugebietes zu wahren.

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

Ab der ersten Geschossebene werden Schank- und Speisewirtschaften, maximal 3 Ferienwohnungen sowie maximal 1 Betriebswohnung zugelassen.

Die Nutzung der untersten Ebene für überwiegend Stellplatzflächen und Nebenräume sowie für die Strandversorgung ermöglicht eine bessere Berücksichtigung der Hochwasserproblematik. Schlaf- und Wohnräume kommen dadurch deutlich oberhalb der Hochwasserbemessungsgrenze von +3,50 m NHN zu liegen. Das Schadenspotential für den Überflutungsfall kann dadurch erheblich gesenkt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung des GRZ-Wertes definiert. Die Ausweisung ist zum Zwecke des sorgsamsten Umganges mit dem Schutzgut Boden knapp bemessen und beträgt daher im S01 GRZ 0,45.

Der zulässige GRZ-Wert liegt damit geringfügig über dem in der 12. Änderung des B-Plan Nr. 12, bei der der GRZ-Wert 0,4 betrug. Gleichzeitig war in der vormaligen Planfassung für die Grundflächen von nicht überdachten gewerblichen und nicht gewerblichen Terrassen, Außentreppen und Sitzstufen, Strandtoiletten sowie Nebenräumen wie Abstell-, Lager- und Technikräumen ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche der Hauptanlage bis zu einer GRZ von insgesamt 0,55 zugelassen.

Auf eine solche Ausnahme wird verzichtet, so dass das zulässige Nutzungsmaß für die o.g. baulichen Anlagen im Planänderungsbereich niedriger ist als die bereits zulässigen GRZ-Werte der 12. Änderung.

Die Festlegung des GRZ-Wertes bleibt unter der durch § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung von einer GRZ von 0,8 für das sonstige Sondergebiet.

Für den Baukörper wird weiterhin die Zahl der Vollgeschosse auf der Basis des städtebaulichen Konzeptes festgelegt. Er beträgt zur Strandpromenade I Vollgeschoss und zum Unteren Promenadenweg II Vollgeschosse. Ein Staffelgeschoss ist auf Grund der Höhenfestsetzung nur auf der zweigeschossigen Teilfläche zum südlich gelegenen Unteren Promenadenweg möglich.

Weiterhin wird eine Baumassenzahl (BMZ) für das Sondergebiet S01 mit 1,4 festgesetzt. Dieser Wert dient dazu, eine etwa einheitliche Geschosshöhe der Bebau-

ung von maximal 3,00 m bis 3,50 m abzusichern. Die Baumassenzahl entspricht der heute (12. Änderung) zulässigen Baumassenzahl.

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

Weiterhin wird eine Festsetzung eingeführt, dass im Teilgaragengeschoss der auf Stellplätze und Garagen, einschließlich zugehöriger Nebeneinrichtungen, entfallende Teil im sonst anders genutzten Gebäude nicht auf die zulässige Geschossfläche und Baumasse angerechnet wird. Dadurch wird gewährleistet, dass die Grundstücksfreiflächen autofrei bleiben und auch Lager- oder Abstellräume in die Baukörper integriert werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhe und die Höhe der Terrassen werden durch maximal zulässige Oberkanten (OK) geregelt und in absoluten Höhen in Meter über NHN festgelegt.

Die maximal möglichen Höhen sind wie folgt bestimmt:

S01

Vollgeschoss I (Terrassenhöhe)	OK max. 4,45 m üNHN
Vollgeschoss II + Staffelgeschoss	OK max. 11,70 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 Höhen über dem anstehenden Geländeniveau liegen etwa um 1,40 bis 1,20 m darunter.

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 und auch unter den Höhen der im Gebiet „Dünenpark“ festgesetzten und gebauten Höhen der Sondergebiete S02, S06 und S07. Weiterhin bleiben die geplanten Baukörper auch unter der Höhe der vorhandenen, prägenden Baumwipfel, so dass eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

Gegenüber der 12. Änderung gibt es konzeptbedingt geringfügige Änderungen der Höhenfestlegungen. So liegt die Gebäudeoberkante der strandnahen Versorgung im 1. Geschoss, auf der sich auch die Terrassenbereich der Gastronomienutzung befinden mit 4,45 m ü NHN etwas oberhalb der in der 12. Änderung vorgesehenen 4,20 m ü NHN. Auch das zulässige Staffelgeschoss liegt mit 11,70 m ü NHN oberhalb der heute zulässigen 11,00 m ü NHN. Die Erhöhung ist dem Umstand geschuldet, dass die zur Strandpromenade gerichtete Ladennutzung ebenen gleich und barrierefrei erfolgen soll.

2.3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen in Form von Baukörperausweisungen festgelegt.

Die Höhenstaffelung im S01 mit den zur Ostsee hin ausgerichteten Terrassen und dem rückversetzten zweiten Obergeschoss zuzüglich Staffelgeschoss wird durch eine geschossbezogene Differenzierung der Baugrenzen geregelt. Die festgesetzten Baugrenzen regeln dabei die maximale Ausdehnung des Baukörpers auf dem Baugrundstück.

Die Ausnutzbarkeit des Grundstücks 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 % des Baugrundstücks durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten in Anspruch genommen werden. Der festgesetzte Wert entspricht dem bereits heute zulässigen Werten der 12. Änderung.

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 und deren Zufahrten gekennzeichneten Flächen zugelassen. Weiterhin gilt die Festsetzung, dass Teilgaragengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden bei der Ermittlung der Geschossfläche und der 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 geeignete Rechnung zu tragen.

Das Erdgeschoss soll trotz der zulässigen Nutzung zur Strandversorgung vorrangig der Unterbringung von Stellplätzen dienen, wie es auch in den angrenzenden Sondergebieten S02, S06 und S07 der 12. Änderung des B-Planes Nr. 12 der Fall ist. Daher wird ein Anteil von mindestens 70% als Gemeinschaftsgarage festgesetzt. So wird sicher gestellt, dass alle durch die Gebietsnutzung erforderlichen Stellplätze untergebracht werden können und Autos nicht in den Freiflächenbereichen erscheinen. Die "autofreie" Anlage trägt so der sensiblen Lage in der strandbegleitenden Parkanlage Rechnung.

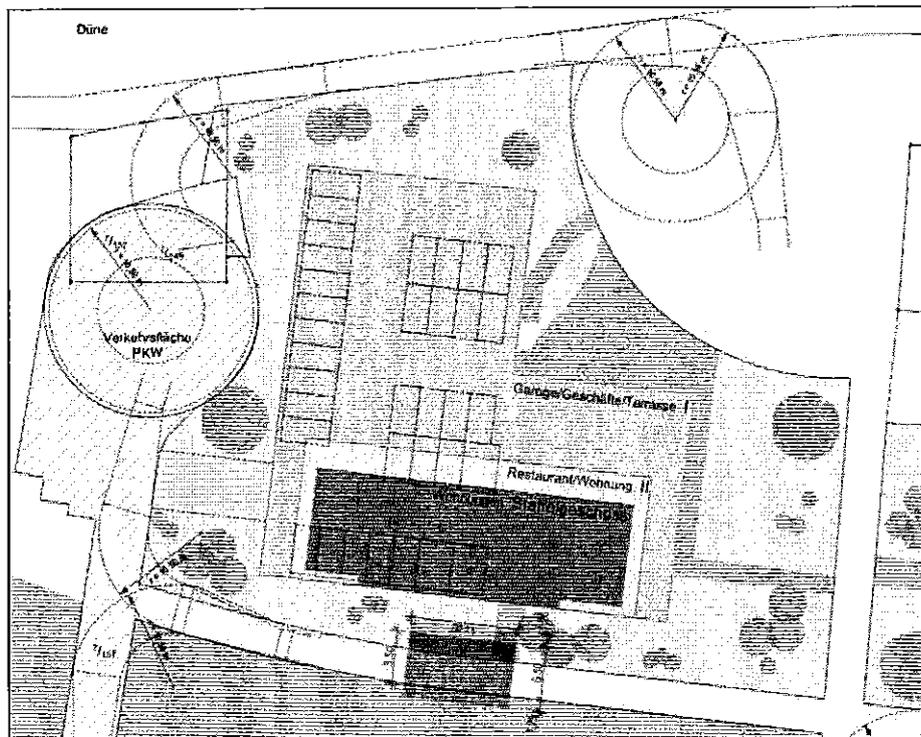
2.3.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Planänderungsbereiches ist über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12, 12. Änderung „Dünenpark“ gesichert. Sie erfolgt über die Straße Steinwarder und den Weg westlich des Planänderungsbereiches

(Weg A der 12. Änderung), der als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ mit einer Breite von 5,50 m ausgebaut und mit Wendekehren mit 22,0 m Durchmesser ausgestattet wird, 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 Wendehammer vorgesehen. Die Zufahrt zu den unter dem Gebäude im Erdgeschoss angeordneten Stellplätzen zweigt von dem Weg westlich des Planänderungsbereiches (Weg A der 12. Änderung) ab. Die Befahrbarkeit ist für Anlieger beschränkt, so dass die Wege im Gebiet Dünenpark weiter in erster Linie Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sind.

Alle den Planänderungsbereich umgebenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind öffentlich und damit durch Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Abfallentsorgungsunternehmen, etc. befahrbar sowie zur Verlegung von Leitungen durch die zuständigen Unternehmensträger nutzbar. Der Erschließungsweg A ist einschließlich Wendekreis für Feuerwehrfahrzeuge, etc. stets frei befahrbar. Hier sind keine Stellplätze oder Parkplätze in den erforderlichen Fahrbahnen vorgesehen.

Abb. 7: Lageplan Feuerwehrebewegungs- und -stellflächen (Architekturbüro Gollus, 06/2016)



Der ruhende Verkehr konzentriert sich auf die im Erdgeschoss des S01 angeordneten Stellplätze, die den Gästen der Ferienwohnungen zugeordnet sind bzw. Gästen

und Betreibern der Strandversorgungseinheiten im S01 vorbehalten sind. 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 Gesamtgebiet Dünenpark über den Anschluss an die bestehende Trafostation nahe der Straße Steinwarder gewährleistet. Der Bebauungsplan Nr. 12, 12. Änderung sichert diesen Trafo-Standort durch symbolische Festsetzung im S07. Die Lage der Leitungen im Dünenpark wurde bei Umsetzung der ersten beiden Bauabschnitte angepasst. Bei einer gegebenenfalls vorgesehenen Veräußerung von Baugrundstücken ist die Versorgung durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern. Eine von den Baugebieten außerhalb des Planänderungsbereiches unabhängige Versorgung kann über die Straße Steinwarder und die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ unmittelbar westlich des Planänderungsbereiches erfolgen.

Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich. Der Steinwarder ist an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein angeschlossen.

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.

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

Die Niederschläge im Planänderungsbereich sollen wie in den Baugebieten des ersten und zweiten Bauabschnittes 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.

Im Sommer 2013 wurde für den Bebauungsplan Nr. 12, 12. Änderung von einem Ingenieurbüro für Geotechnik Baugrunduntersuchungen durchgeführt und ein Konzept zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erarbeitet. Es kommt zu dem Ergebnis, dass aus geotechnischer Sicht eine Versickerung im Plan-

gebiet unter Ausnutzung normativer Spielräume und Einschränkungen unter folgenden Voraussetzungen möglich ist:

- Versickerung über eine Muldenversickerungsanlage,
- Berücksichtigung des mittleren Wasserstandes $M_w = 0,06$ m NN,
- Verminderung des Sickerraumes auf 0,90 m Mächtigkeit bei zu erwartenden, „unbedenklichen“ Niederschlagsabflüssen,
- Ausbildung der Oberbodenschicht in einer Mächtigkeit von mind. 15 cm, zur Erhöhung der Filtrations- bzw. Reinigungsleistungen,
- Ausbildung der Verkehrsflächenbefestigung, Hauszufahrten und Außenzellplätze als Pflasterfläche mit „offenen“ Fugen,
- Höherlegung des Verkehrsflächenniveaus,
- Inkaufnahme einer zeitweise reduzierten und ggf. vorübergehenden, aufgehobenen Wirkungsweise bei in Korrespondenz zur Ostsee stehenden, höheren Wasserständen,
- Inkaufnahme einer völligen, kurzzeitigen Aufhebung der Funktionsfähigkeit bei Überschwemmungen durch außergewöhnliche Hochwasserstände der Ostsee,
- Gegebenenfalls Behandlung des Niederschlagswassers aus den Verkehrs- und Dachflächen nach Empfehlungen des Merkblatts DWA – M 153 und
- Nutzung des gesetzlich geschützten Biotops als Überlauffläche bei extremen Niederschlägen.

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 Vorhabenrealisierung z.T. angepasst werden.

Brandschutz

Gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 ist eine Löschwasserkapazität von mindestens $96 \text{ m}^3/\text{h}$ 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. Das z. T. mehrgeschossige Gebäude wird durch die Feuerwehr direkt anfahrbar sein. Im Rahmen der Objektplanung sind die erforderlichen Rettungswege einschließlich zusätzlicher Maßnahmen für behinderte Menschen nachzuweisen (§ 15 LBO).

2.3.6 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 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.

Im Sommer 2013 wurde für den Bebauungsplan Nr. 12, 12. Änderung von einem Ingenieurbüro für Geotechnik Baugrunduntersuchungen durchgeführt und ein Konzept zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erarbeitet.. Näheres hierzu vergl. Kapitel 2.3.4.

Für die nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützten Arten, bspw. wahrscheinlich im Gebiet vorkommende, gebüschbrütende Vogelarten, werden durch die Festsetzungen 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.

2.3.7 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 im Sondergebiet S01. Um eine Beeinträchtigung durch die im Gebiet zulässige Gastronomie mit Terrassennutzung auf dem Dach des ersten Geschosses zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass die Schlafräume der Wohnungen zur Gastronomie-Terrassen abgewandten Gebäudeseite zu orientieren sind. Zur Klarstellung wird weiterhin festgesetzt, dass Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer wie Schlafräume zu beurteilen sind.

Durch die Festsetzung wird das vorrangige Ziel des Schallschutzes auf die empfindliche Nachtsituation und damit auf Schlafräume ausgerichtet. Aufgrund der Orientierung der Gastronomieterrassen zur Ostsee werden die Wohnräume ebenfalls zur Ostsee orientiert sein, Schlafräume hingegen zur lärmabgewandten Südseite.

2.3.8 Anpflanzungen

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

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 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 Begrünungsfestsetzungen 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 und in den angrenzenden Baugebieten S02, S06 und S07 (12. Änderung des B-Plan Nr. 12) als Auflagen bestanden und berücksichtigt wurden, ist es angemessen, diese Anforderungen auch auf die baulichen Nutzungen innerhalb des Planänderungsbereiches anzuwenden.

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

2.3.9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Der gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zum Bebauungsplan Nr. 12, 9. und 11. Änderung ermittelte flächenhaft erforderliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches über eine Ökokontofläche der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein bzw. über eine gemeindeeigene Ökokontofläche.

Durch Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan Nr. 12, 12. Änderung wird festgelegt, dass die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von 3.400 m² zur Ableistung der Eingriffe 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. Für den Planänderungsbereich der 16. Änderung erfolgt die anteilige Kostenverteilung von 34 % für das S01 gemäß 12. Änderung.

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 die Dünenpark Grundstücksgesellschaft mbH) und der Stiftung Naturschutz erfolgt. Der Vertrag ist abgeschlossen und rechtskräftig.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 12, 12. Änderung war das Baugebiet S01 mit einer GRZ 0,4 nutzbar, für Terrassen, Außentreppen, Sitzstufen, Strandtoiletten sowie Nebenanlagen, wie Abstell-, Lager- und Technikräume bis zu einer GRZ 0,55. Der GRZ-Wert der 16. Änderung wird nun mit 0,45 festgesetzt. Eine höhere Ausnutzbarkeit ist hierdurch nicht gegeben. Damit haben der veränderte GRZ-Wert, wie auch die Änderung der zulässigen Bauhöhen keine Auswirkungen auf die ermittelten Ausgleichsbedarfe der bestehenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.

2.4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die Lage des Plangebietes erfordert zur Sicherung eines geordneten Siedlungs- und Landschaftsbildes und zur Einpassung in die umgebenden Baugebiete S02, S06 und S07 des B-Plans Nr. 12, 12. Änderung 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 verunstaltete Gebäudeelemente verhindert werden.

Zur Sicherstellung der im architektonischen Vorentwurf formulierten Baugestalt und zur Beibehaltung gewisser an der Küstenlinie Heiligenhafens und im „Dünenpark“ 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 Gebiet „Dünenpark“ soll über die einheitliche Ausbildung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern charakteristische, wieder erkennbare Gestaltung erhalten. Für die Dacheindeckung sind Dachfolien und Zinkbleche auch in Kombination mit Glas 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 des Baugrundstücks 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 üNN 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 Überflutungsfahr im Hochwasserfall, erforderlich und zu beachten sind.

2.7 Nachrichtliche Übernahme

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 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 Beseitigung 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 Vorhabenplanung 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 erosionssicher 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 (BNatSchG) sind zu beachten. Bei Betroffenheit wild lebender und besonders geschützter Tiere und Pflanzen ist § 44 BNatSchG zu beachten. Im Zuge des Bauantragsverfahrens und der Vorhabenrealisierung sind erforderlichenfalls Auflagen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

3. Ohne Umweltbericht

Die 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 berührt die Grundzüge der vorangegangenen Planungen der 9. und 11. Änderungen sowie insbesondere der rechtsverbindlichen 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 nicht. Daher ist ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB möglich.

Mit Durchführung der 16. 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 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 begründet keine Auswirkungen auf die Umweltmedien der Umweltprüfung sowie keine Eingriffe in Natur und Landschaft, die über die der 9. und 11. sowie 12. Änderung hinaus gehen. Die in der 9. und 11. sowie 12. 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 nachvollzogen 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 16. 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.

Der Bebauungsplan Nr. 12 – 12. Änderung „Dünenpark“ ist mit der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 15.10.2013 in Kraft getreten.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am den Aufstellungsbeschluss für die 16. 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 16. 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

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

5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung im nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Entwurf zur 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden Stellungnahmen abgegeben.

5.2 Änderungen und Anpassungen zur Fassung für den Satzungsbeschluss

Aus den eingegangenen Anregungen und Bedenken ergeben sich / ergeben sich keine Änderungen der Entwurfsfassung der 16. Änderung des Bebauungsplans Nr.

12. In der Begründung wurden lediglich Ergänzungen/redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

6. Beschluss über die Begründung

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

Heiligenhafen, den

Siegel

Unterschrift
(Müller)
- Bürgermeister -

7. Quellen

- Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (1998): Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998. Kiel.
- 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.
- Mücke, Ingenieurbüro für Geotechnik (2013): Neubau einer Ferienanlage „Dünenhof Villen“ in Heiligenhafen, Steinar der B-Plan Nr. 12, 12. Änderung – Versickerung von Niederschlagswasser, Kiel
- 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.
- Seebauer, Wefers und Partner GbR (2013): Stadt Heiligenhafen – B-Plan 12, 12. Änderung „Dünenpark“, Begründung. Quickborn.