

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
X	des Stadtentwicklungsausschusses	5. SEP. 2016	7
	des Haupt- und Finanzausschusses		
	der Stadtvertretung		

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

**17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Grundstück Steinwarder 21)**

**A) SACHVERHALT**

Die Dünenparkentwicklungsgesellschaft mbH, Steinwarder 15, 23774 Heiligenhafen beabsichtigt, auf dem Grundstück Steinwarder 21 die Errichtung eines Gebäudes mit sechs Ferienwohnungen. Hierfür ist es jedoch erforderlich, den derzeit für diesen Geltungsbereich rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 zu ändern.

Der Planentwurf sowie die Begründung sind zur Kenntnis beigefügt.

**B) STELLUNGNAHME**

Für die Realisierung dieses Vorhabens ist eine 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Grundstück Steinwarder 21) erforderlich. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 ist dieser Bereich derzeit als Sondergebiet Kur mit der Zweckbestimmung „Restaurant, Hotel“ festgesetzt und soll zukünftig als „Sondergebiet Ferienhausgebiet“ festgesetzt werden.

**C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

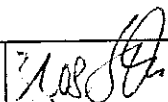
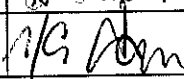
Keine. Mit dem Investor ist eine Vereinbarung zu schließen, sodass der Stadt keine Kosten entstehen.

## D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Für das Grundstück Steinwarder 21 wird eine 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Grundstück Steinwarder 21) aufgestellt, die die Errichtung eines Gebäudes mit sechs 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 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Grundstück Steinwarder 21) mit Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt/mit folgenden Änderungen gebilligt:
5. Der Entwurf der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Grundstück Steinwarder 21) 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	
Amtsleiterin / Amtsleiter	23.08.2018
Büroleitender Beamter	

### Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

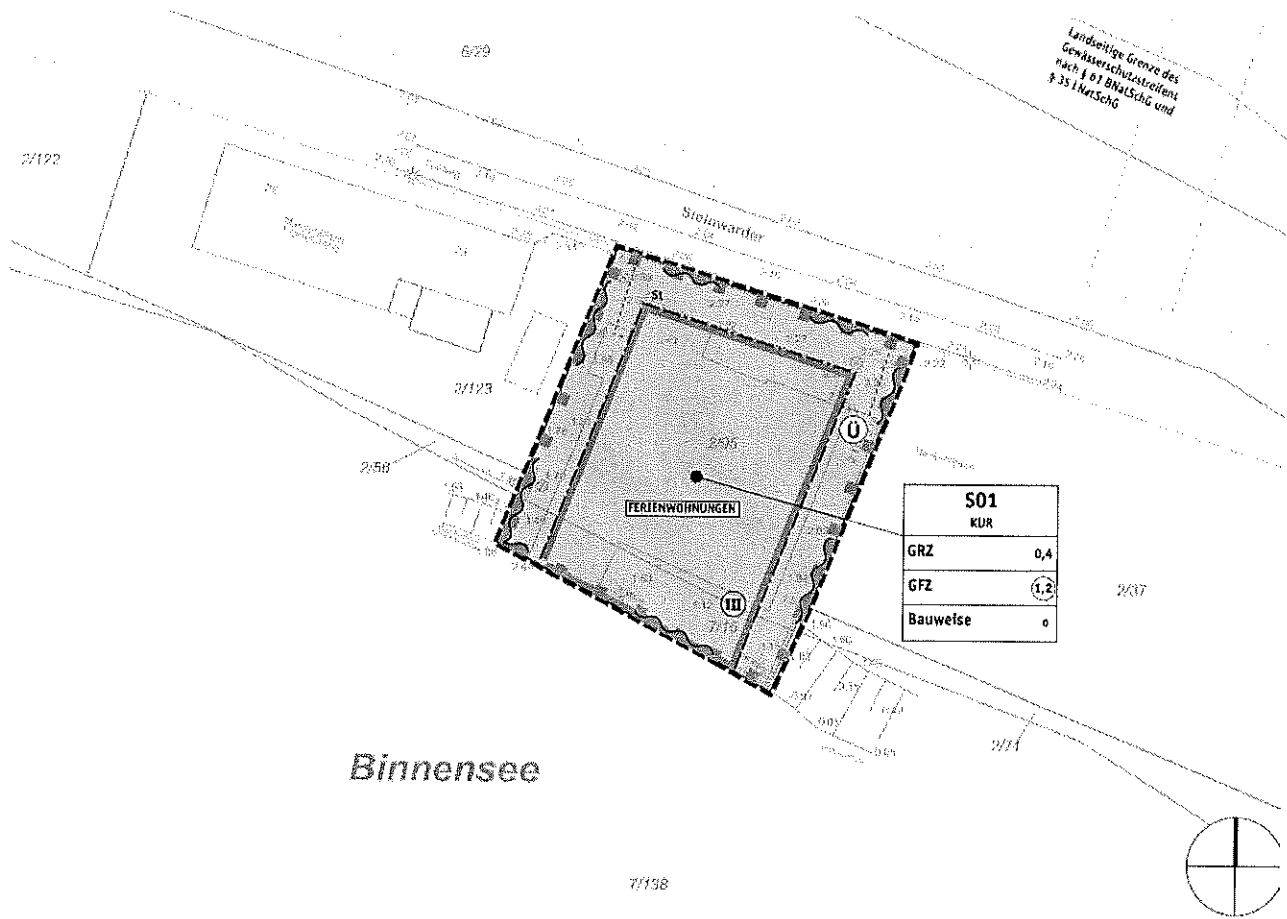
Ja-Stimmen:

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 Kur

 Besonderer Nutzungszweck: Ferienwohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

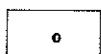
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)


 GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

 GFZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)


 III Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)


 o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)


Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

 Flächen für Stellplätze


Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)


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

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

 Landeseitige Grenze des Gwässerschutzstreifens nach § 61 BNatSchG und § 35 LNatSchG

 Bezugslinie Gewässerschutzstreifen: 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 "KUR" (§ 11 BauNVO)**

1. Das Sondergebiet SO1 "KUR" dient dem Aufenthalt von Feriengästen: Zulässig sind:
  - Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Dabei muss die Fußbodenhöhe der Schlafräume bei mindestens 3,50m über NHN liegen.
  - Anlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb der Ferienwohnanlage dienen.
  - Geschäfts- und Büroräume, die der Verwaltung der Ferienwohnanlage dienen.

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

#### **Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**

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

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

#### **Wasser- und luftdurchlässiger Wegeaufbau**

3. Gehwege, Stellplätze sowie Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.

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

#### **Dachform**

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

#### **Fassadengestaltung**

5. Für die Gestaltung der Außenwände sind Putzfassaden und Holzverkleidungen mit deckendem Anstrich in Weiß oder sandfarbenem Weiß zulässig. Sonstige glänzende, grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind unzulässig.

#### **Brüstungen und Geländer**

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

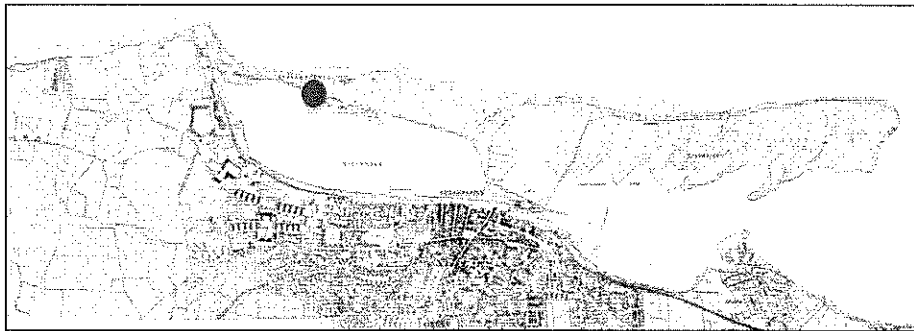
#### **Aufhebung früherer Festsetzungen**

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

# Stadt Heiligenhafen

## B-Plan 12, 17. Änderung "Steinwarder 21"

### 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, 1. Änderung "Steinwarder 21" - 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

<b>1. Planungsgegenstand .....</b>	<b>1</b>
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 .....	4
1.7.3 Flächennutzungsplan .....	5
1.7.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan .....	5
1.8 Fachliche Vorgaben.....	6
1.8.1 Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000.....	6
1.8.2 Gesetzlich geschützte Biotope.....	6
1.8.3 Baumschutz.....	7
1.8.4 Wasserschutzgebiete .....	7
1.8.5 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet.....	7
1.8.6 Schutzstreifen an Gewässern .....	8
1.9 Städtebauliche Situationsanalyse .....	9
1.9.1 Historische Entwicklung .....	9
1.9.2 Nutzungs-, Bau- und Freiraumstruktur .....	9
1.9.3 Verkehr.....	9
1.9.4 Technische Infrastruktur .....	9
1.9.5 Weitere Situationsdaten.....	9
<b>2. Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>10</b>
2.1 Planungsziele .....	10
2.2 Städtebauliches Konzept .....	10
2.3 Festsetzungen des Bebauungsplans .....	13
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	13
2.3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	13

2.3.3	Flächen für erforderliche Nebenanlagen .....	14
2.3.4	Verkehrerschließung .....	14
2.3.5	Ver- und Entsorgung .....	14
2.3.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	14
2.3.7	Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen .....	15
2.4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	15
2.5	Aufhebung früherer Festsetzungen .....	16
2.6	Kennzeichnung .....	16
2.7	Nachrichtliche Übernahme .....	16
2.8	Hinweise .....	16
<b>3.</b>	<b>Ohne Umweltbericht .....</b>	<b>17</b>
<b>4.</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplans .....</b>	<b>17</b>
<b>5.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>17</b>
5.1	Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung .....	18
5.2	Änderungen und Anpassungen zur Fassung für den Satzungsbeschluss .....	18
<b>6.</b>	<b>Beschluss über die Begründung .....</b>	<b>19</b>



## **1. Planungsgegenstand**

### **1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis**

Für den Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen im Teilbereich "Steinwarder 21" gilt derzeit die Satzung des ursprünglichen Bebauungsplans von 1997.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans sieht eine abgetreppte Bebauung entlang des Steinwarders vor, in welches sich auch die Neuplanung anstelle der momentanen „Kiki Bar“ eingliedern wird.

Die ursprünglich ausgeschriebene Nutzung des Grundstücks „Kur“ mit dem besonderen Nutzungszeck „Restaurant, Hotel“ wurde seit in Kraft treten des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 12 nicht realisiert. Auf den Nachbargrundstücken wurden in den letzten Jahren Ferienwohnungen realisiert. Ziel der 17. Änderung des 12. Bebauungsplanes ist es, den besonderen Nutzungszeck in „Ferienwohnungen“ zu ändern und so die aktuellen Bedürfnisse der Stadt zu berücksichtigen.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am .....2016 die Aufstellung der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 beschlossen.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan Nr. 12, 17. Änderung „Steinwarder 21“ 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 (Landesnaturenschutzgesetz - 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 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 berührt nicht die Grundzüge der vorangegangenen Planung des Bebauungsplans Nr. 12.

Es entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, weil die im Bebauungsplans Nr. 12 vorbereiteten Grundstücksnutzung nicht verändert wird und das Grundstück bereits im Bestand bebaut 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 17. 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).

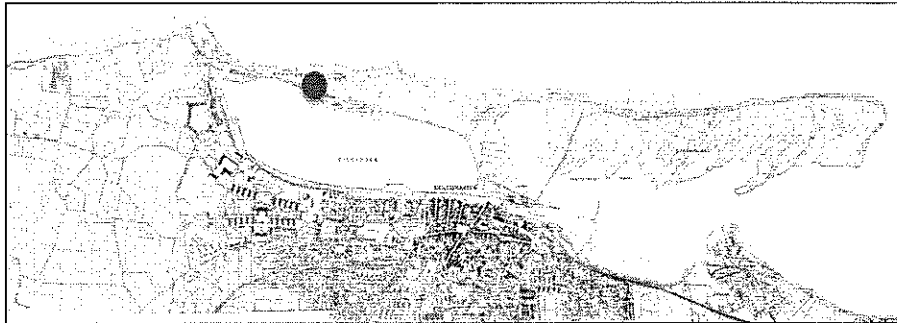
§ 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

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. 480 qm und liegt im mittleren Bereich des Steinwarders an der Ostsee am nördlichen Rand der Gemarkung Heiligenhafen (s. Abb. 1).

Abb. 1: Lage des Plangebietes in Heiligenhafen



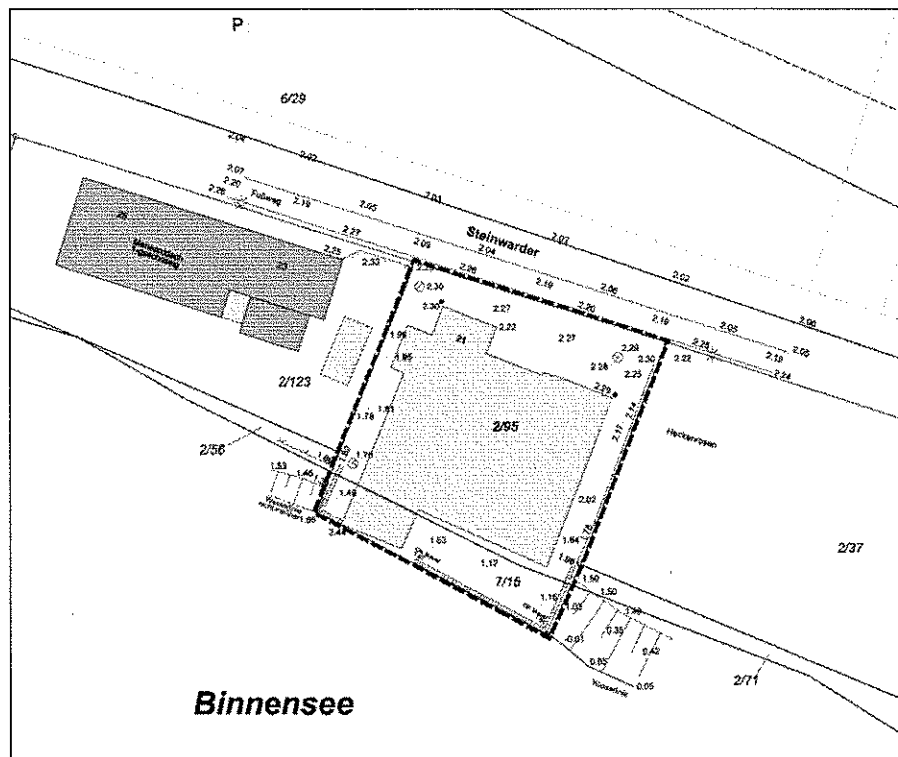
Der Geltungsbereich erstreckt sich über folgende Flurstücke (s. Abb. 2):

- Gemarkung Heiligenhafen, Flur 2, Flurstücke 2/95 und 7/15.

und ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße Steinwarder,
- im Osten durch eine kleine Grünfläche
- im Süden durch den Binnensee,
- im Westen durch ein eingeschossiges Nebengebäude (Steinwarder 23).

Abb. 2: Geltungsbereich 17. Änderung



## **1.6 Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück 2/95 befinden sich im Eigentum der Dünenpark Grundstücksgesellschaft mbH. Das Eigentumsverhältnis des Flurstücks 7/15 ist ungeklärt, hier wird eine Übertragung oder ein Kauf zu Gunsten der Dünenpark Grundstücksgesellschaft mbH angestrebt.

## **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).

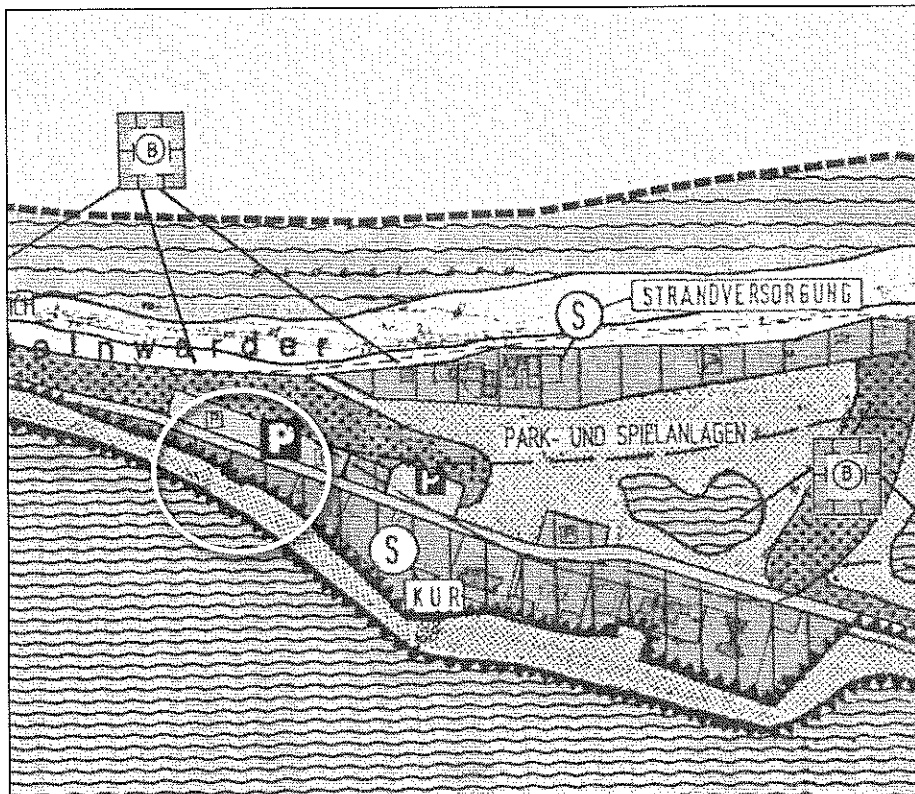
In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild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

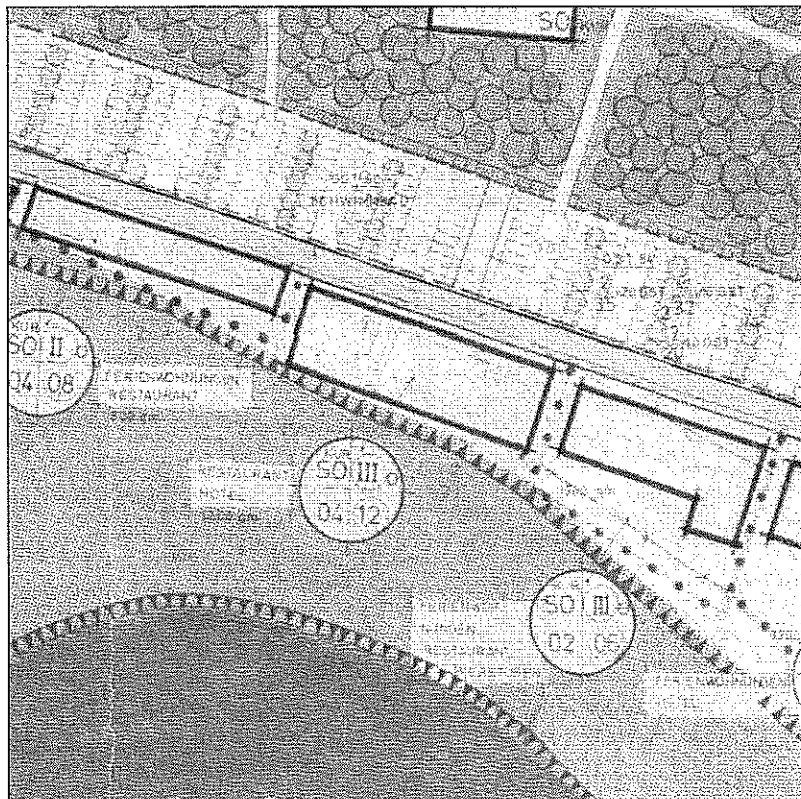
Abb. 3: Planauszug des FNP



### 1.7.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Planänderungsbereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der Bebauungsplans Nr. 12 trat am 01.11.1997 in Kraft. Festgesetzt ist ein Sondergebiet „Kur“ mit dem besonderen Nutzungszweck „Restaurant, Hotel“ (vgl. Abb. 4). Weiterhin ist eine offene Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 vorgesehen. Um die im Konzept vorgesehene Abtreppung der Gebäude entlang des Binnenseeuferes zu realisieren, sind zwingend 3 Vollgeschosse zu bauen.

Abb. 4: Planauszug B-Plan Nr. 12



## 1.8 Fachliche Vorgaben

### 1.8.1 Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000

#### (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.

Eine Prüfung gemäß der Verträglichkeit mit den für das Gebiet festgelegten Erhaltungszielen ist nicht erforderlich.

### 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. Das Grundstück ist Teil des

Strandwalls Steinwarder. Da es jedoch aktuell großflächig bebaut und versiegelt ist, gibt es hier keine zu schützenden 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.

Auf dem Grundstück sind durch einen hohen Versiegelungsgrades keine Bäume vorzufinden.

### **1.8.4 Wasserschutzgebiete**

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

### **1.8.5 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Gebiet mit potentiell signifikantem Hochwasser-Risiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser**

Das Plangebiet liegt innerhalb der bestehenden Hochwasserschutzanlage (Straße Steinwarder). Es besteht jedoch trotzdem eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Hochwasser, da der Binnensee eine Verbindung zur Ostsee hat und somit auch hier die Wasserlinie stark steigen kann.

Der Geltungsbereich weist Geländehöhen von um +1,60 m NHN bis +2,30 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.

#### **1.8.6 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.

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 unmittelbar an die Wasserlinie des Binnensees angrenzend und damit vollständig innerhalb des Gewässerschutzstreifens gemäß § 61 BNatSchG und § 35 LNatSchG. Eine Ausnahme der zuständigen Naturschutzbehörde ist erforderlich.

Nach geltendem Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 12 ist eine Bebaubarkeit an gleicher Stelle bereits zulässig, das Grundstück ist zudem im Bestand bereits großflächig bebaut. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege lassen sich vereinen, da keine geschützten Biotope betroffen sind und kein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt. Sonstige öffentliche Belange stehen einer Ausnahme nicht entgegen.

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



## **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.

### **1.9.2 Nutzungs-, Bau- und Freiraumstruktur**

Der Planänderungsbereich der 17. Änderung umfasst das Grundstück "Steinwarder 21", der zwischen der Straße Steinwarder und dem Binnensee liegt. Das gesamte Grundstück ist durch das Gebäude der „Kiki Bar“ einschließlich Nebenanlagen bebaut.

### **1.9.3 Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Steinwarder.

### **1.9.4 Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist auf Grund der bestehenden baulichen Nutzung vollständig erschlossen. Nördlich parallel zur Straße Steinwarder verläuft eine Abwasserdruckleitung. Die Regenwasserentsorgung erfolgt über die ortsübliche Ableitung.

### **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, wenn überhaupt 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 "Steinwarder 21" gilt derzeit die Satzung von 1997.

Der Investor für das Gelände, die Dünenpark Grundstücksgesellschaft mbH, plant die städtebauliche Figur für den Planänderungsbereich beizubehalten. Hierbei werden weiterhin die städtebaulichen Anforderungen vom ursprünglichen Bebauungsplan berücksichtigt. Es soll mehrere Ferienwohnungen im neu entstehenden Gebäude geben. Hierfür ist die Anpassung des Planungsrechtes und damit eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 in diesem Bereich erforderlich.

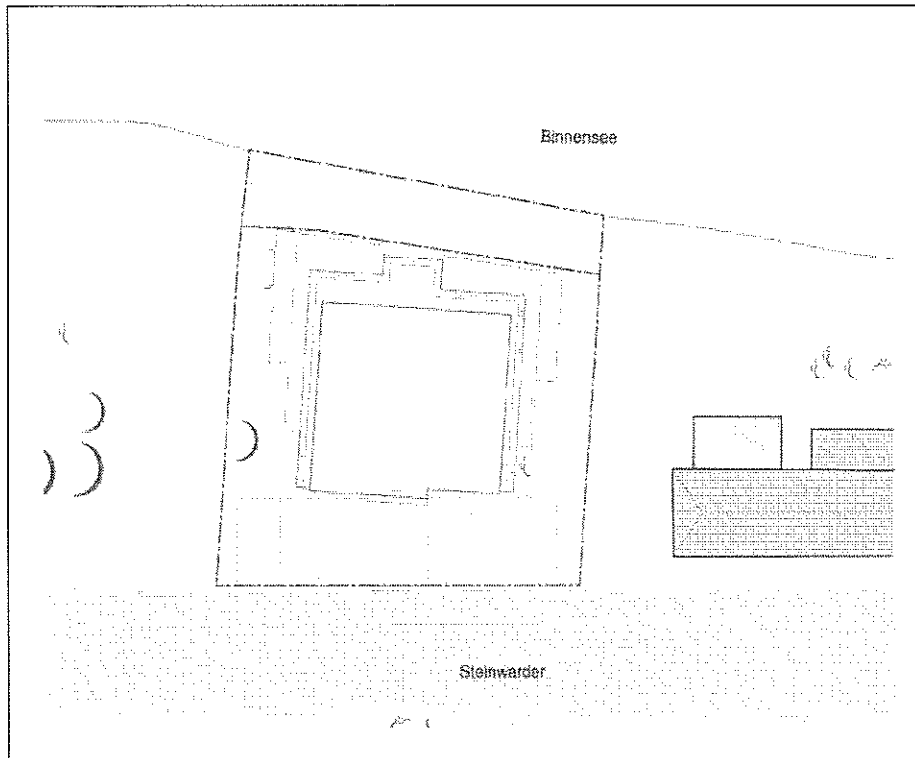
Der bisher vorgesehene besondere Nutzungszweck des SO Kur „Restaurant, Hotel“ muss in den besonderen Nutzungszweck „Ferienwohnungen“ geändert werden. Die derzeit zulässige Grundstücksausnutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 für Gebäude wird in diesem Zusammenhang erhalten, ebenso die Anzahl der zwingenden drei Geschosse.

Darüber hinaus handelt es sich nur um die Änderung der Verteilung bereits bestehender Festsetzungsinhalte, indem Baugrenzen leicht verändert werden, die in der Summe jedoch keine höhere Ausnutzung im Plangebiet ermöglicht.

### **2.2 Städtebauliches Konzept**

Das aktuelle städtebauliche Konzept für den Planänderungsbereich sieht ein Gebäude vor, das sich zum Binnensee ausrichtet, seinen Hauptzugang jedoch vom Steinwarder hat. Durch die Neuplanung entsteht eine Gesamtkulisse entlang des Binnensees bzw. Steinwarders, welche bereits in Teilen realisiert ist und somit vervollständigt wird.

**Abb. 5: Städtebaulicher Vorentwurf Steinwarder 21** (Architekturbüro bielke und struve 07/2016)



S01 Ferienhausgebiet

Im S01 ist ein dreigeschossiges Gebäude mit einem möglichen zusätzlichen Staffelgeschoss sowie einem Kellergeschoss vorgesehen. Insgesamt können so ca. sechs Wohneinheiten zwischen ca. 50 qm bis ca. 120 qm entstehen.

Die Nutzung der untersten Ebene für Neben- und Technikräume gewährleistet eine bessere Berücksichtigung der Hochwasserproblematik. Schlaf- und Wohnräume kommen dadurch erst oberhalb der Hochwasserbemessungsgrenze von +3,50 m NHN zu liegen. Das Schadenspotential für den Überflutungsfall kann dadurch erheblich gesenkt werden.



## **2.3 Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Die in der rechtskräftigen Planfassung ausgewiesene Nutzung des Grundstücks SO Kur „Restaurant, Hotel“ wurde seit in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. 12 nicht realisiert. Vielmehr wurde in diesem Bereich die Erholung an der Ostsee in Form von Ferienwohnen verfolgt. So wurden auf den Nachbargrundstücken in den letzten Jahren ebenfalls Ferienwohnungen realisiert.

Der Bebauungsplan behält die Ausweisung des Sonderbaugebietes Kur entsprechend § 11 BauNVO bei. Die Errichtung neuer Ferienwohnungen wird über die Festsetzung des besonderen Nutzungszweckes „Ferienwohnungen“ gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 9 BauGB ermöglicht. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes im Einzelnen regelt die zugeordnete textliche Festsetzung. Hier erfolgt eine Klärung der beabsichtigten Nutzung.

Das Baugebiet dient der Erholung und dem Aufenthalt von Feriegästen. Dabei soll das Untergeschoss der Unterbringung von Technik- und Lagerflächen sowie der Erschließung dienen.

Darüber liegende Geschosse werden für Ferienwohnungen und die Verwaltungsräume der Ferienwohnanlage zugelassen.

Die Nutzung der untersten Ebene für Technik- und Nebenräume sowie die Erschließung 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 entspricht dem geltenden Plan und beträgt GRZ 04. Dies liegt nicht über dem des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12.

Um die im Konzept zum Bebauungsplan Nr. 12. geplante Höhenentwicklung und Abtreppung entlang der Uferlinie des Binnensees realisieren zu können, ist es zwingend notwendig auf dem Baugrundstück drei Vollgeschosse zu realisieren.

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

### **2.3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

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

### **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.

Aufgrund der geplanten und bereits realisierten abgetreppten Gebäude, sind auf dem gesamten Grundstück keine freistehenden Carports erlaubt.

### **2.3.4 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Planänderungsbereiches ist über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 gesichert. Sie erfolgt über die Straße Steinwarder. Sie ist öffentlich und damit durch Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Abfallentsorgungsunternehmen, etc. nutzbar.

### **2.3.5 Ver- und Entsorgung**

Energie-, Wärme- und Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung und Telekommunikation sind direkt von der Straße Steinwarder gewährleistet.

### **Brandschutz**

Gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 ist eine Löschwasserkapazität von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück sowie der Umgebung, ist davon auszugehen, dass ausreichend Hydranten im Umfeld vorhanden sind und die Trinkwasserversorgung nicht beeinflusst wird.

Das Brandschutzkonzept ist in weiteren Planungsschritten zu detailliert und mit den zuständigen Trägern abzustimmen.

### **2.3.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Versiegelungen, wie Gehwegen, Stellplätzen und Zufahrten soll dazu beitragen, dass diese Flächen zumindest teilweise Funktionen für den Naturhaushalt übernehmen. Sie mindern so negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

### **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 SO1. 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. Festsetzungen zum Lärmschutz werden auf Grund der Lage des Gebietes für nicht erforderlich gehalten.

### **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 als besonderen Ort markieren. Darüber hinaus sollen Störungen des Siedlungsbildes durch maßstabslose Baukörper und verunstaltete Gebäudeelemente verhindert werden.

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden verschiedene Gestaltungsfestsetzungen getroffen und in Neuplanungen umgesetzt. In den letzten Jahre wurden diese Festsetzungen jedoch freier und moderner umgesetzt, woran der Bebauungsplan anknüpfen will.

Zur Sicherstellung der im architektonischen Vorentwurf formulierten Baugestalt und zur Beibehaltung gewisser an der Uferlinie Heiligenhafens bisher gepflegter Besonderheiten hinsichtlich Material- und Farbauswahl werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zur Dachform, 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.

Die Uferlinie soll über die einheitliche Ausbildung von Flachdächern charakteristische, wieder erkennbare Gestaltung erhalten, somit ist dies auch im Plangebiet festgesetzt. 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.

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 des Binnensees und 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

### **Überschwemmungsgefährdetes Gebiet**

Das Plangebiet gehört aufgrund des vorhandenen Geländeneiveaus zum durch Hochwasser gefährdeten Bereich und wird nachrichtlich als überschwemmungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet.

## 2.8 Hinweise

### **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. 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.

### **3. Ohne Umweltbericht**

Die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 berührt die Grundzüge der vorangegangenen Planungen des Bebauungsplans Nr. 12 nicht. Daher ist ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB möglich.

Mit Durchführung der 17. 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 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 begründen keine Auswirkungen auf die Umweltmedien der Umweltprüfung sowie keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

### **4. Durchführung des Bebauungsplans**

Die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 für den Bereich „Steinwarder 21“ hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen.

### **5. Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 12 ist mit der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 01.11.1997 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 17. 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 17. 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 ..... 2016 nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Entwurf zur 17. 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 17. 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 -