

PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB; § 11 BauNVO)**
-  Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Strandvorsorge und Ferienausgebit
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB; § 16 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 1 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
-  Giebelhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, in Meter über Normalhöhennull (NN), zum Beispiel 4,50 m über NN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
-  Trauf- (TI) und Firsthöhe (FI) der baulichen Anlagen als Höchstmaß, in Meter über Normalhöhennull (NN), zum Beispiel 11,7 m über NN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)**
-  offene Bauweise (§ 22 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO)
-  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Flächen für Garagenfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
-  Fläche für Garagenfahrt
- 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**
-  Landesseitige Grenze des Gewässerschutzes nach § 61 BtMG SchG und § 35 LfWassSchG
-  Bezugslinie Gewässerschutzzellen: Küstenlinie (mittlere Wasserlinie)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die Zwischenüberschriften (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)

1. Das Sondergebiet SO1 "Strandversorgung und Ferienhausgebiet" dient der Unterbringung 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,
- Strandmöbelten,
- Abstell- und Technikräume für Nutzungen in den darüber liegenden Geschossen.

In der 1. Obergeschossebene und darüber sind zulässig:

- Schank- und Speisekioske,
- Anlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb der Ferienwohnanlage dienen,
- Geschäfts- und Büroräume, die der Verwaltung der Ferienwohnanlage dienen,
- maximal 3 Ferienwohnungen, die für den Erholungsaufenthalt geeignet sind und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen,
- maximal 1 Betriebswohnung, für Aufsicht-, Bereitschafts- und Servicepersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ausgeschlossen sind:

- Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen, Kraftomnibusse und deren Anhänger,
- Spielplätze und Vergnügungsgelände,
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 1 Abs. 3 BauNVO.

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

Bauhöhen

2. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine und Lüftungstroie oder untergeordnete Bauteile wie z. B. Brüstungen, Belüftungssysteme, Fahrstuhlschächte und Treppenaufgänge. 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

3. 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.

Stellplätze und Garagen

4. Das Erdgeschoss ist als Teilgaragengeschoss zu mindestens 70% als Gemeinschaftsgarage einschließlich zugehöriger Nebeneinrichtungen auszubilden. (§ 12 BauNVO)
5. Im Teilgaragengeschoss 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 Abs. 4 BauNVO)

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

Niederschlagswasserversickerung

6. Das im Geltungsbereich auf den Sondergebietsflächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Maßgabe der wasserrechtlichen Genehmigung zu versickern. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben von der Festsetzung unberührt.

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

Passive Schallschutzmaßnahme

7. Im Sondergebiet SO1 "Strandversorgung und Ferienhausgebiet" sind Schlafräume der Wohnungen zur Gasonomie-Terrassen abgewandten Gebäudesseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzelwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Mindestbepflanzung der Grundstücke

8. In dem Sondergebiet SO1 ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein Baum gemäß Gehölzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 10-20 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.
9. 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-Eiche
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
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum monogyna
Euonymus europaeus
Fraxinus saxonica
Hippocrepis emerus
Prunus padus
Prunus spinosa
Ribes nigrum
Ribes 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 Hartriegel
Gemeiner Hasel
Eingriffeliger Weißdorn
Europäisches Pfaffenhütchen
Faulbaum
Sanddorn
Gewöhnliche Traubenkirsche
Schlehe
Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Kratzbeere
Brombeere
Himbeere
Ohr-Weide
Sal-Weide
Grau-Weide
Lothar-Weide
Purpur-Weide
Kriechweide
Mandel-Weide
Korb-Weide
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball

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

11. Die Kosten im Rahmen der Ausgleichvereinbarung zur Ableistung der Eingriffe aus dem Bebauungsplan Nr. 12, 16, Änderung über ein Ökotopte der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein entfallen zu 34% auf den Bebauungsplan Nr. 12, 16, Änderung.

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

Dachform

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

Dachdeckung

13. Die Dachdeckung ist mit Dachfolien oder Zinkblech, auch in Kombination mit Glasdächern, auszuführen. Eine grelle, leuchtende, spiegelnde, hochglänzende, stark reflektierende Materialwahl bzw. Farbgebung ist unzulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Solaranlagen

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

Fassadengestaltung

15. Für die Gestaltung der Außenwände sind Putzfasaden und Holzverkleidungen mit deckendem Anstrich in Weiß oder sandfarbenem Weiß zulässig. Ebenso sind Teilflächen aus sandfarbenem, anthrazitfarbenem oder rotem Klinker sowie Holz zulässig. Sonstige glänzende, grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind unzulässig.

Brüstungen und Geländer

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

Werbeanlagen

17. 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

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

Hecken

19. Einfriedigungen sind nur als Hecken aus standortgerechten und gebietyptischen Gehölzen und bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

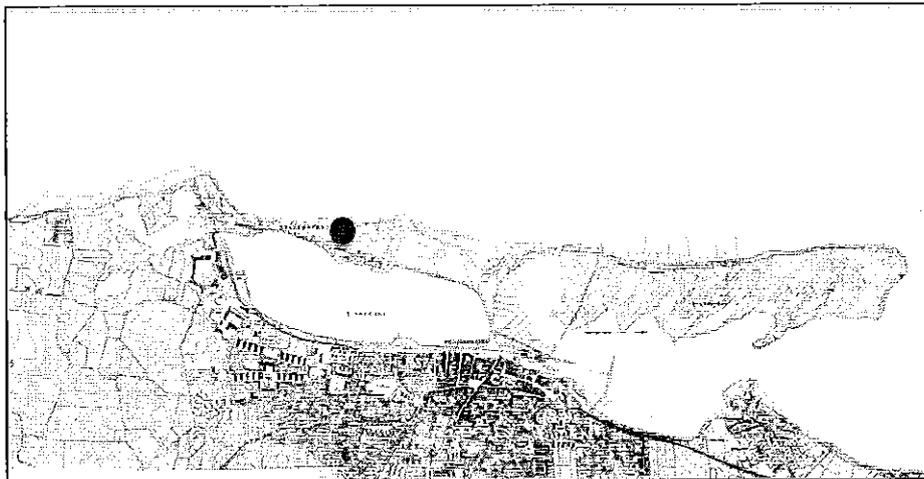
Aufhebung früherer Festsetzungen

20. 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, 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 Architekturvorgplanung 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".

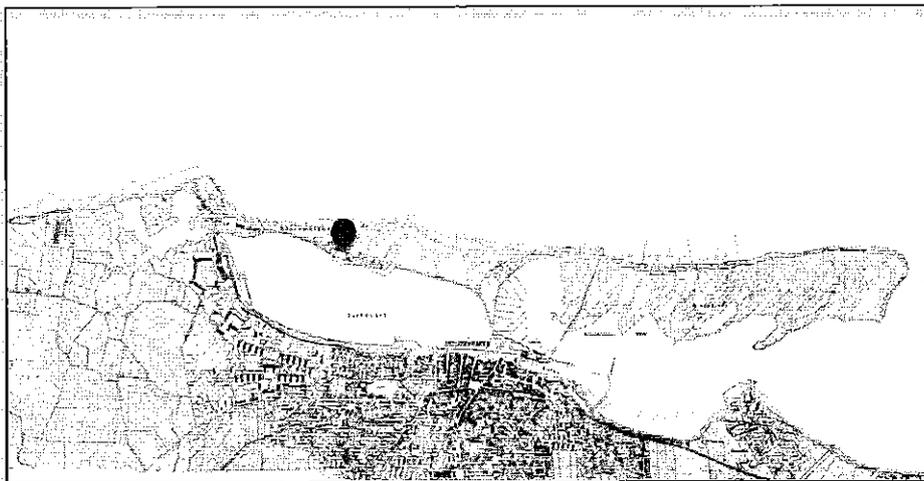


Abb. 1: Lage des Plangebietes in Heiligenhafen

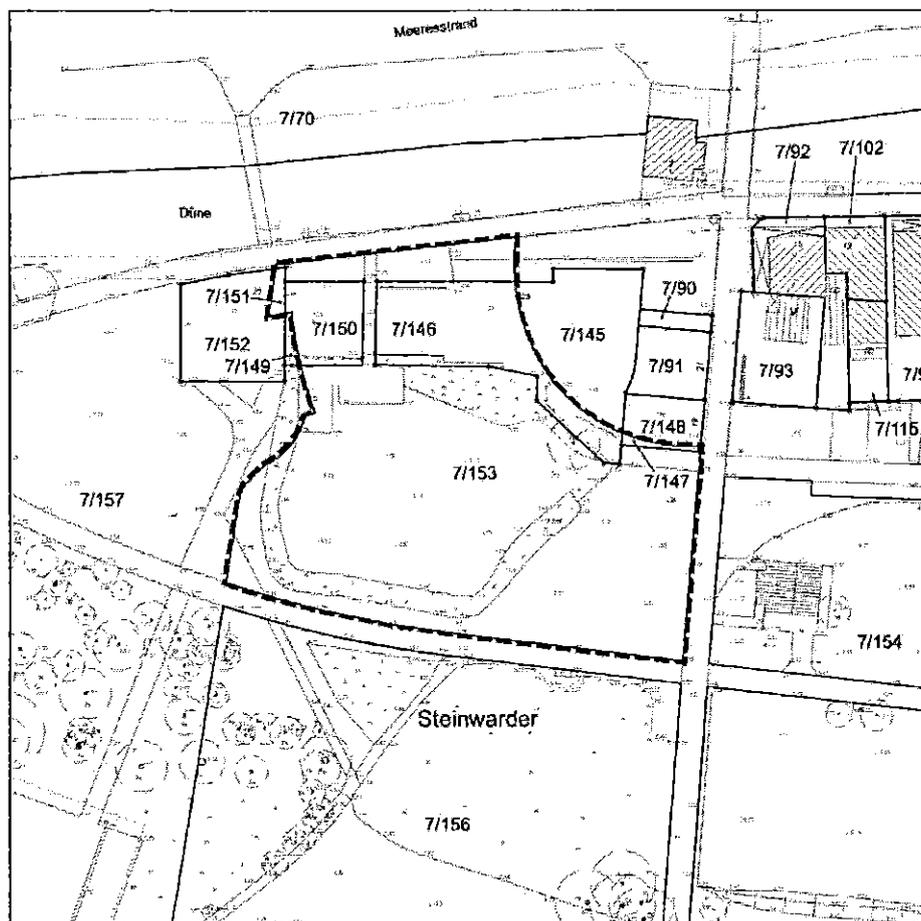
Der Geltungsbereich erstreckt sich über folgende Flurstücke (s. Abb. 2):

- 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).

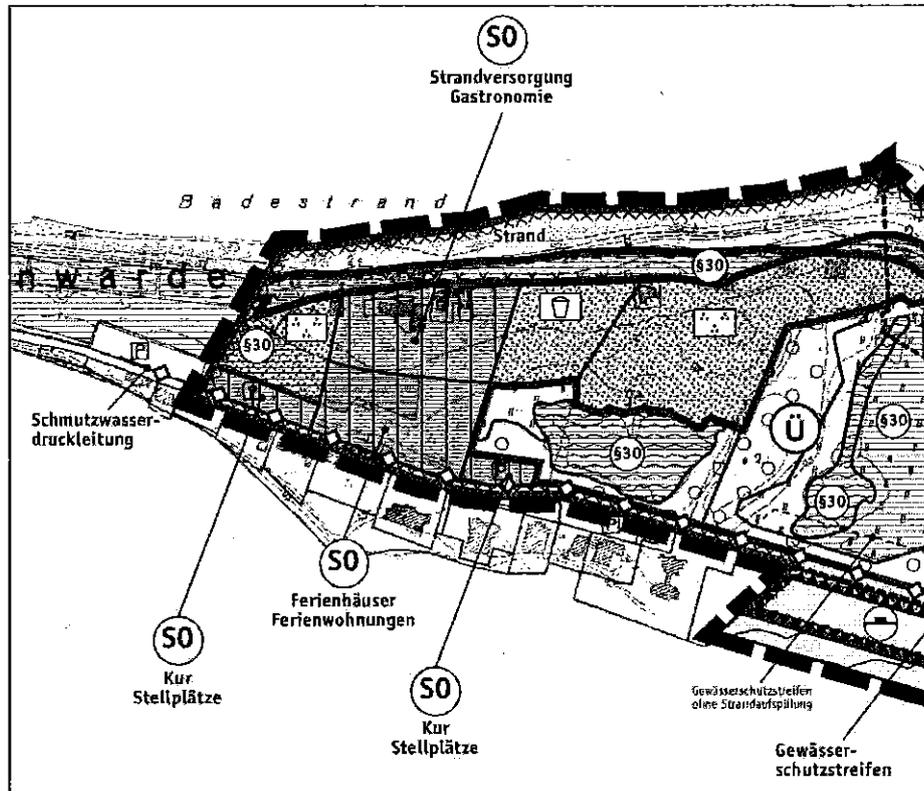
In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild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

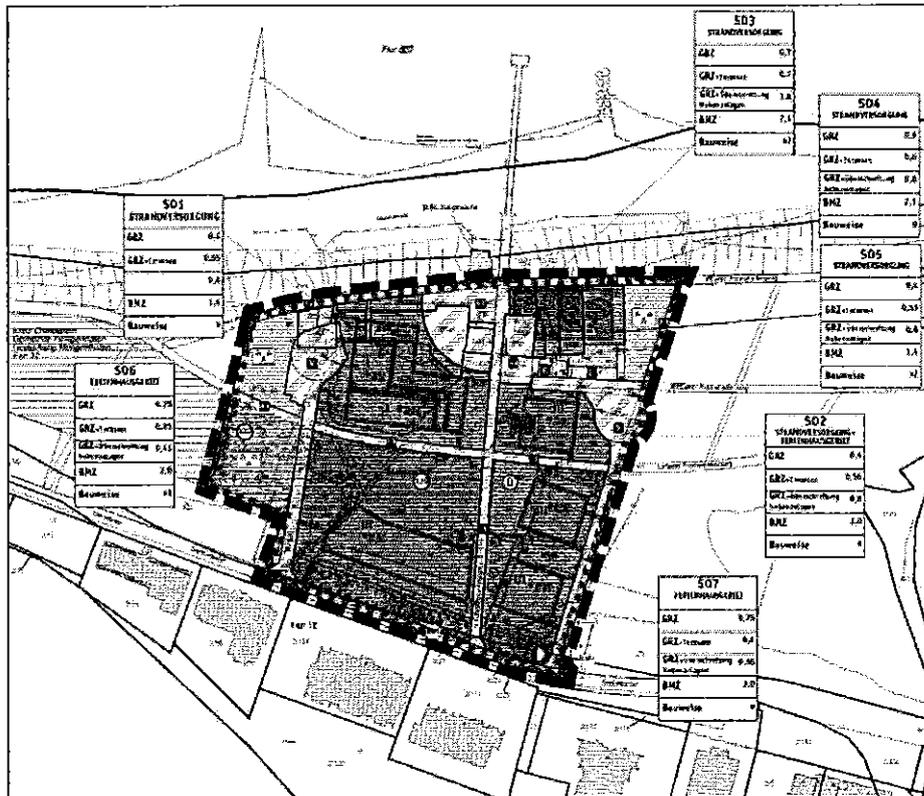
Abb. 3: Planauszug der 27. Änderung des FNP



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 Röhrrichtvögel.

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 Steilufeln, 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 Biotopie 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.