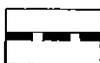


PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

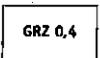


Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur



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

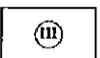
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

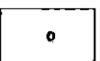


Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

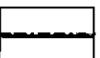


Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

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

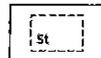


offene Bauweise (§ 22 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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



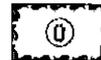
Flächen für Stellplätze

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



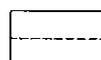
Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Überflutung erforderlich sind

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

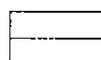


Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter



Landesseitige 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 NN 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.

Fasadengestaltung

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.

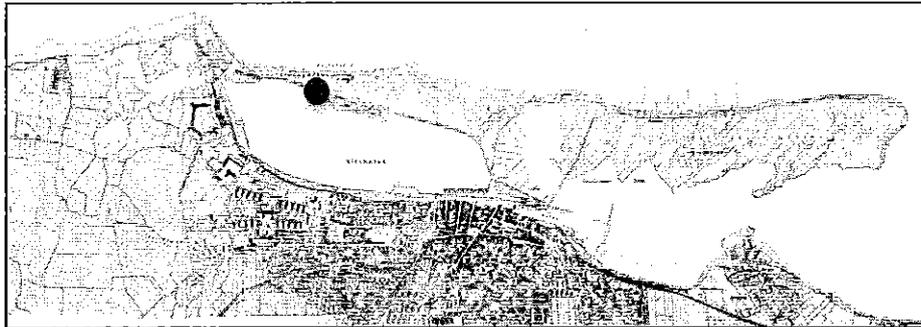
Aufhebung früherer Festsetzungen

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

| | |
|---|-----------|
| 1. Planungsgegenstand | 1 |
| 1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis | 1 |
| 1.2 Rechtsgrundlagen | 1 |
| 1.3 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB | 2 |
| 1.4 Umweltprüfung im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB..... | 2 |
| 1.5 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich | 2 |
| 1.6 Eigentumsverhältnisse | 4 |
| 1.7 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht..... | 4 |
| 1.7.1 Landesraumordnungsplan | 4 |
| 1.7.2 Regionalplan | 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 |
| 2. Planinhalt und Abwägung | 10 |
| 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 |
| 3. | Ohne Umweltbericht | 17 |
| 4. | Durchführung des Bebauungsplans | 17 |
| 5. | Verfahren | 17 |
| 5.1 | Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung | 18 |
| 5.2 | Änderungen und Anpassungen zur Fassung für den Satzungsbeschluss | 18 |
| 6. | Beschluss über die Begründung | 19 |

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 am2016 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 (GVBl. 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).

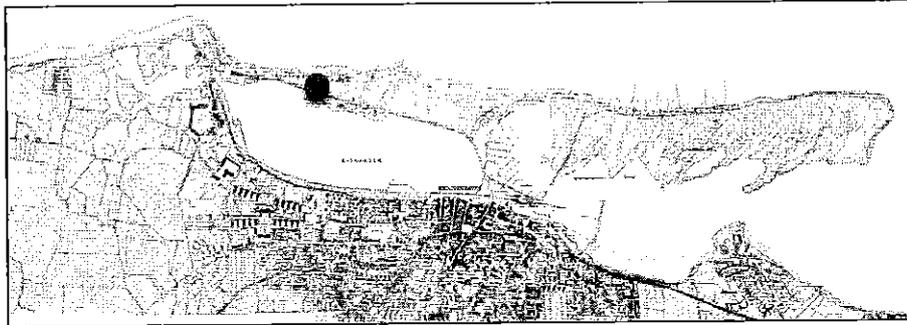
§ 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

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



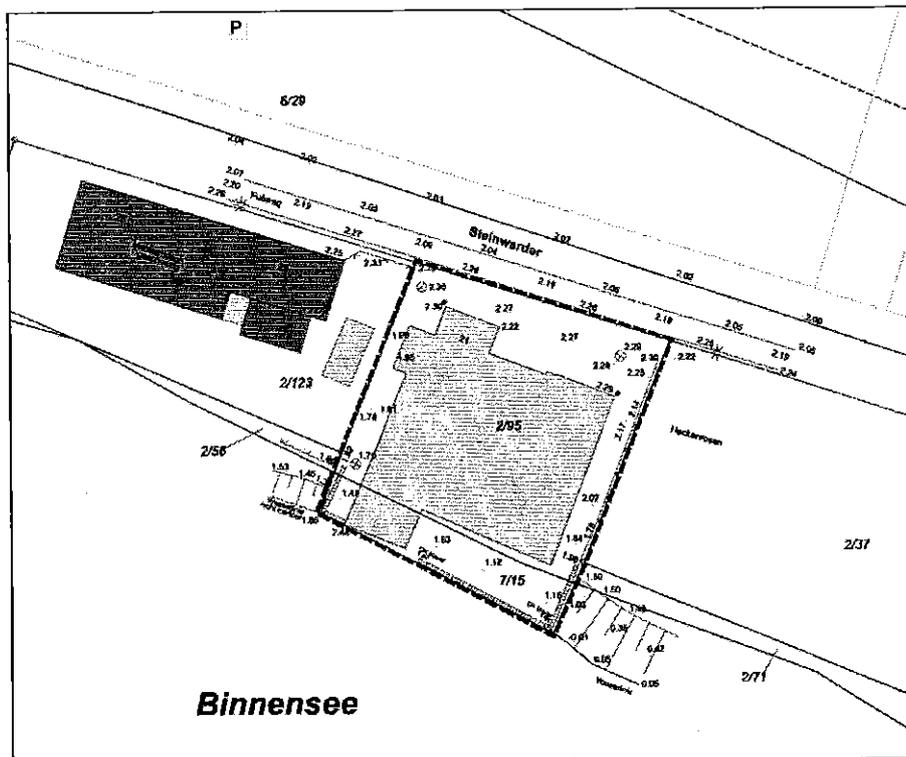
Der Geltungsbereich erstreckt sich über folgende Flurstücke (s. Abb. 2):

- 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).

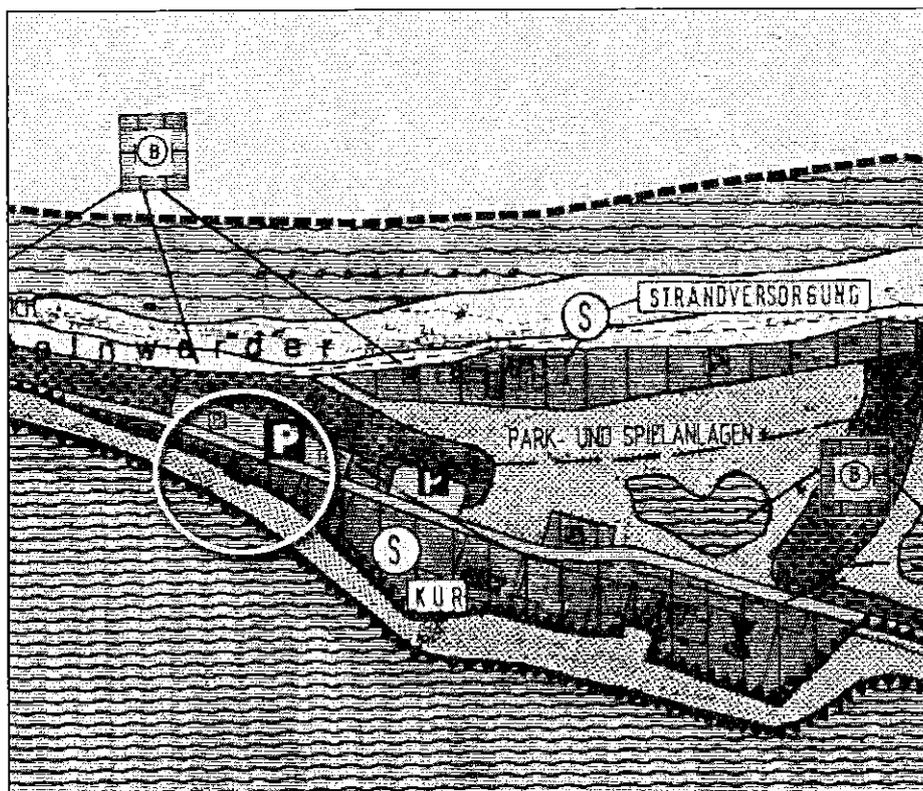
In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild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

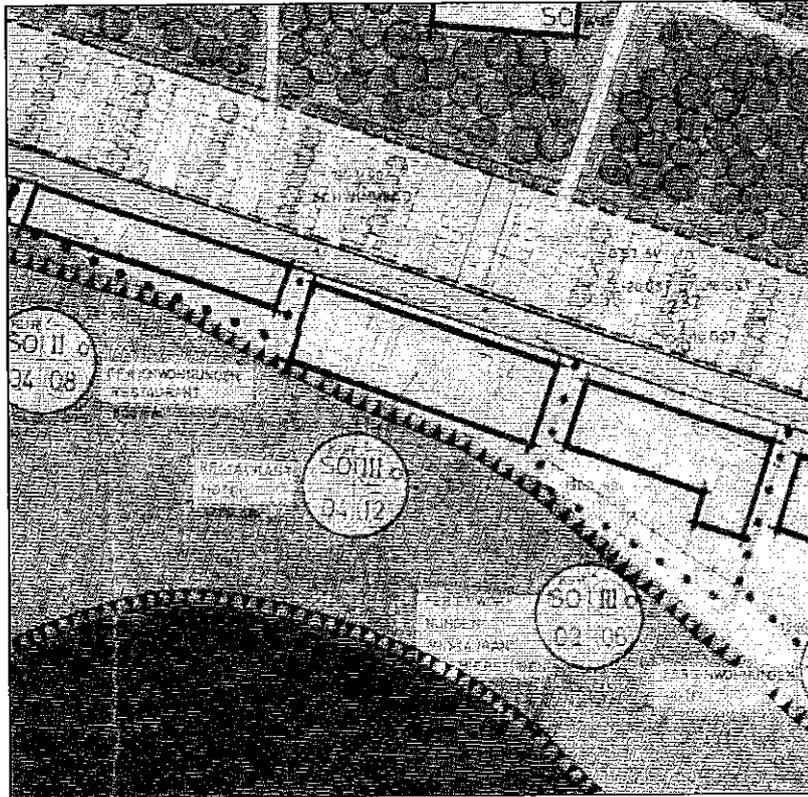
Abb. 3: Planauszug des FNP



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.