

	<b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b>	<b>am</b>	<b>TOP</b>
X	<b>des Stadtentwicklungsausschusses</b>	14. SEP. 2017	7
	<b>des Haupt- und Finanzausschusses</b>		
	<b>der Stadtvertretung</b>		

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

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

### **A) SACHVERHALT**

In ihrer Sitzung am 22.06.2017 beschloss die Stadtvertretung, für den geänderten Entwurf der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Grundstück Steinwarder 21) mit Begründung eine eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen, wobei eine Stellungnahme nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden konnte.

### **B) STELLUNGNAHME**

Die in diesem Verfahrensschritt eingegangenen Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen dieser Vorlage zur Kenntnis beigefügt.

Die Planzeichnung sowie die Begründung dazu sind dieser Vorlage ebenfalls zur Kenntnis beigefügt.

### **C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Keine. Mit dem Vorhabenträger ist eine Vereinbarung geschlossen worden, die die Stadt kostenfrei hält.

### **D) BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. Die während der eingeschränkten Beteiligung der Entwürfe der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Grundstück Steinwarder 21) und der Begründung vorgebrachten Anregungen hat die Stadtvertretung geprüft und nach eingehender Abwägung die vorgelegte Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Aufgrund des § 10 BauGB beschließt die Stadtvertretung die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Grundstück Steinwarder 21), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.
5. Der Beschluss der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Grundstück Steinwarder 21) durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend.

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

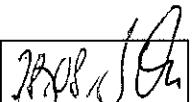
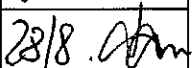
Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

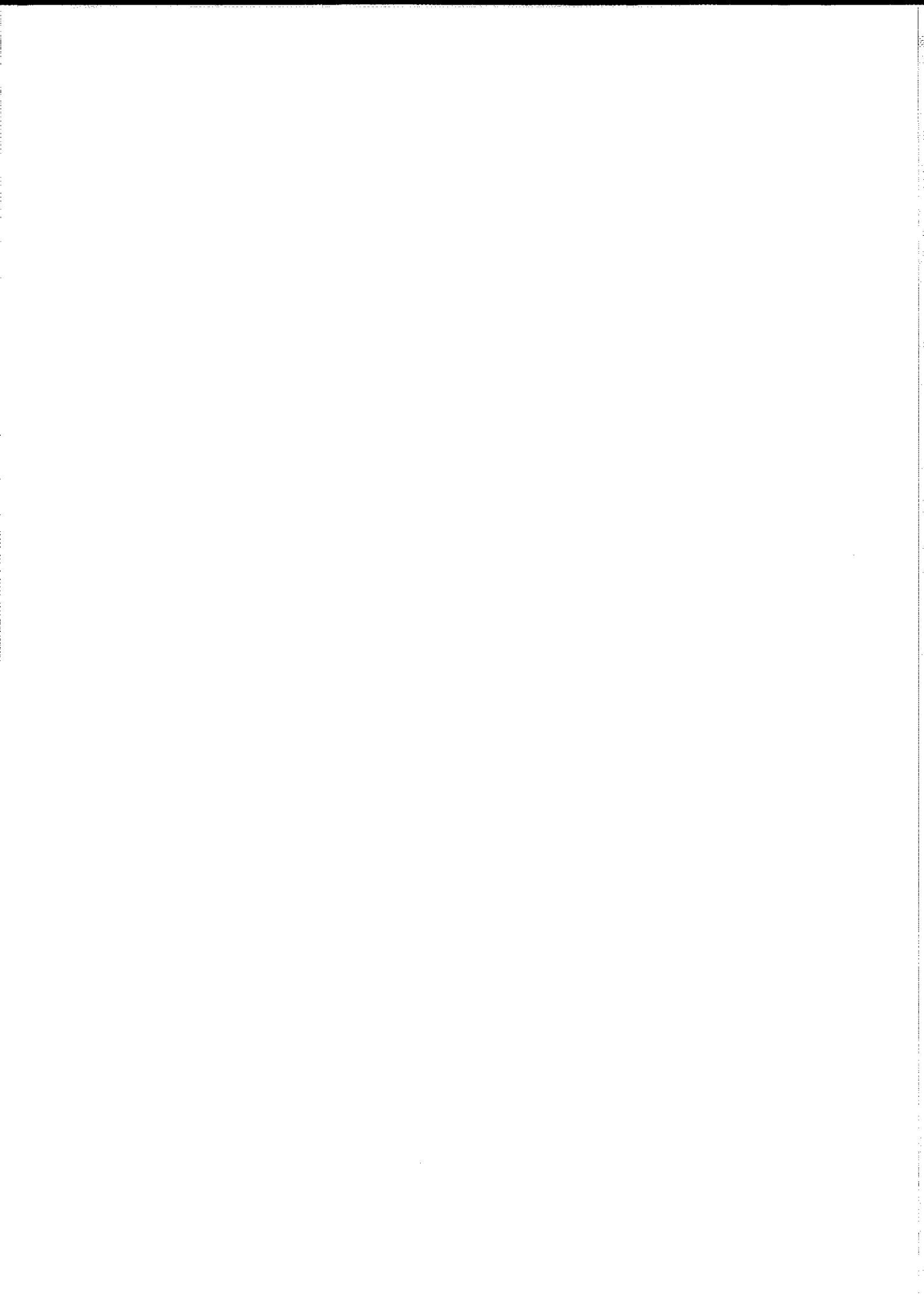
Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

In Vertretung:

  
 (Stephan Karschnick)  
 Erster Stadtrat

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	28.08.17
Büroleitender Beamter	28/8. 





Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 12, 17. Änderung „Steinwarder 21“ |  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur erneuten Offenlage  
 23.08.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
1	<p>Kreis Ostholstein;                      Stellungnahme vom 03.08.2017</p> <p>Zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:                      - Bauleitplanung                      - Boden- und Gewässerschutz                      - Naturschutz                      - Bauordnung einschließlich Brandschutz</p> <p>Nachfolgend aufgeführte Fachdienste bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:</p>	Wird zur Kenntnis genommen.			X
1-1	<p><b>Gewässerschutz</b></p> <p>Zum Vorhaben der Stadt Heiligenhafen bestehen aus Sicht der Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die Forderungen im Folgenden eingehalten werden.</p> <p><u>Niederschlagswasser</u>                      Es handelt sich bei der vorliegenden B-Planung um eine Änderung der Nutzung von Hotel/Restaurant zu Ferienhausgebiet. Die vorgesehene Grundfläche ändert sich nicht wesentlich.</p> <p>Für die Entwässerung der Verkehrsflächen ist eine Regenwasserklärung vorzusehen. Hierfür sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) maßgeblich. Zusätzlich sind die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft,</p>	Wird zur Kenntnis genommen.			X
		Wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben zur Regenwasserbehandlung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.			X

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 12, 17. Änderung „Steinwarder 21“  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur erneuten Offenlage  
 23.08.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Abwasser und Abfall (e. V.) zu beachten.				
<b>1-2</b>	<b>Naturschutz</b>				
	Im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB ergeht aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege folgende Stellungnahme:	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Den vorgelegten Planunterlagen beigelegt ist das Abwägungsprotokoll der Stadt Heiligenhafen vom 22. Mai 2017.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Die Landesplanung hatte in ihrer Stellungnahme vom 07. Dez. 2016 u. a. darauf hingewiesen, dass sich die überplante Grundstücksfläche gemäß der Darstellung in der Karte zum Regionalplan II (alt) in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft befindet. In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei 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 Natur und Landschaft nicht grundlegend belasten. Maßnahmen des Naturschutzes sind in diesen Gebieten besonders zu unterstützen und zu fördern.	Wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um ein bereits baulich genutztes Grundstück. Der Ursprungs-B-Plan Nr. 12 stammt aus dem Jahr 1978. Es handelt sich bei dem vorliegenden B-Plan um eine Änderung der Nutzung von Hotel/Restaurant zu Ferienhausgebiet. Die vorgesehene Grundfläche ändert sich nicht. Die Planung beachtet bestehendes Baurecht und behält dieses bei.			X
	Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hatte die Naturschutzbehörde dafür plädiert, die Baugrenzen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 12 deckungsgleich in die Planzeichnung der 17. Änderung zu übernehmen. Dieser Anregung wurde von Seiten der Stadt Heiligenhafen gefolgt.	Wird bereits gefolgt. Die südliche Baugrenze zum Binnensee wurde geändert und aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 12 deckungsgleich in die Planzeichnung der 17. Änderung übernommen.	X		

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 12, 17. Änderung „Steinwarder 21“  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur erneuten Offenlage  
 23.08.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser		Zur Kenntnis
		Wird Ja	gefolgt Nein	
	<p>Die südliche Baugrenze verläuft nunmehr entlang der Grundstücksgrenze des Flurstücks 2/95 und damit in einem Abstand von maximal 4,00 m zur eigentlichen Wassertinie. Diese Nähe zum heutigen Binnensee war wegen eines seeseitig geplanten Grünstreifens im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 12 so nicht deutlich erkennbar.</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes ist es erforderlich, die Bebauung der angrenzenden Ufergrundstücke in die planerischen Überlegungen einzubeziehen. Dort liegt der Abstand zwischen Seeufer und den vorhandenen Gebäuden zwischen ca. 7,00 m und 15,00 m. Innerhalb dieser Abstandskulisse sollte sich auch die Bebauung auf dem Flurstück 2/95 bewegen, damit ein minimaler Gewässerschutzstreifen verbleibt und eine vollständige Überbauung der Uferbereiche vermieden wird. Die Festsetzung einer seeseitigen Grünfläche ist laut Planzeichnung nicht vorgesehen.</p> <p>Die Naturschutzbehörde plädiert dafür, die südliche Baugrenze des neuen Wohngebäudes um weitere 3,00 – 5,00 m nach Norden zu verschieben, damit seeseitig die Möglichkeiten für Grünflächen und andere Freiräume gegeben sind. Dies ist bei der vorgelegten Planung leider nicht möglich oder müsste auf dem angrenzenden Flurstück 7/15 erfolgen, welches heute bereits überbaut ist. Ursprünglich hat sich auf diesem lediglich 3,00 – 4,00 m breiten Flurstück die Böschungsfäche zum Binnensee befunden (siehe Planzeichnung).</p>		X	

Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 12, 17. Änderung „Steinwarder 21“ |  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur erneuten Offenlage  
 23.08.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
	Gemäß dem Maß der baulichen Nutzung unter Ziffer 2.3.1 auf Seite 14 der Begründung ist es angeblich „zwingend notwendig“ auf dem Baugrundstück drei Vollgeschosse zu realisieren, damit die im Konzept zum Bebauungsplan Nr. 12 aus dem Jahre 1997 geplante Höhenentwicklung und Abtreppung entlang der Uferlinie zum Binnensee realisiert werden kann. Ob das damalige Konzept heutigen städtebaulichen Zielvorgaben gerecht wird, bitte ich zu bedenken. Dabei ist das westlich angrenzende Grundstück lediglich mit einem 1-geschossigen Wohngebäude bebaut. Insbesondere in den Vormittagsstunden ist von einer erheblichen Verschattung dieses Nachbargebäudes auszugehen. Es wird angeregt, für das geplante Gebäude auf dem Flurstück 2/95 eine Gesamthöhe festzulegen, die sich an den vorhandenen Gebäuden in der Nachbarschaft orientiert und die Interessen und Rechte der unmittelbar angrenzenden Hauseigentümer berücksichtigt.	Wird nicht gefolgt. Die Planung beachtet bestehendes Baurecht.		X	
<b>1-3</b>	<b>Bauordnung einschließlich Brandschutz Stellungnahme Brandschutzdienststelle</b>				
	Es wird darauf hingewiesen, dass keine bauordnungsrechtliche Prüfung der in der Begründung stark verkleinert dargestellten Vorplanung erfolgte.	Wird zur Kenntnis genommen.			X
	Durch Flächen für die Feuerwehr könnten sowohl Baugrenzen als auch Stellplatzflächen eingeschränkt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Brandschutz sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten und zu berücksichtigen.			X
	Zwingend vorgeschrieben ist ein Gebäude der Klasse 4 gem. § 2 Abs. 4 LBO. Holzverkleidungen gem. Pkt. 5 des Textes dürften	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Brandschutz sind im Rahmen des Baugenehm-			X



Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 12, 17. Änderung „Steinwarder 21“  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur erneuten Offenlage  
 23.08.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser		Zur Kenntnis
		Wird Ja	gefolgt Nein	
	demnach aufgrund von § 29 Abs. 3 LBO ausscheiden. An Brüstungen (Pkt. 6 des Textes) von bestimmten Laubengängen werden gem. § 37 Abs. 5 brandschutztechnische Anforderungen gestellt.			
	Die Löschwassermenge muss als Erschließungsmaßnahme im Zuge der Bauleitplanung verbindlich nachgewiesen werden.	X		
	Es wird vorausgesetzt, dass die Straße Steinwarder auch bei Hochwasser durch Feuerwehrfahrzeuge befahrbar ist.	X		
<b>1-4</b>	<b>Allgemeines</b>			
	Ich bitte um die Übersendung des Abwägungsergebnisses, wenn möglich per Mail an <a href="mailto:bauleitplanung@kreis-oh.de">bauleitplanung@kreis-oh.de</a>	X		

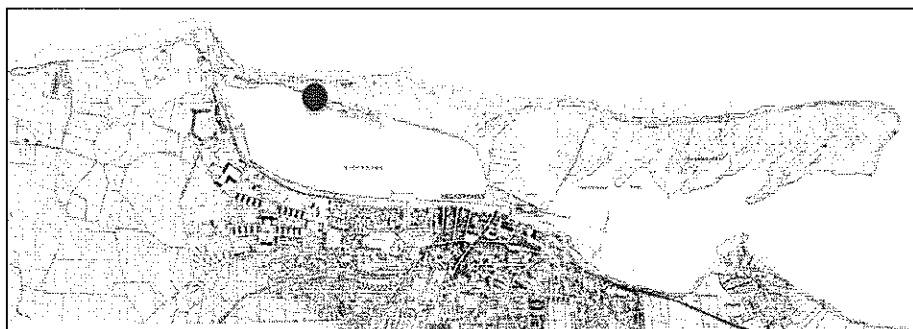
Stadt Heiligenhafen | Bebauungsplans Nr. 12, 17. Änderung „Steinwader 21“  
 Antwort auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB zur erneuten Offenlage  
 23.08.2017

Lfd. Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	Wird gefolgt		Zur Kenntnis
			Ja	Nein	
2	<p><b>Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, Betriebsstätte Kiel</b></p> <p>Nach Prüfung der mir vorgelegten Unterlagen nehme ich aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes wie folgt Stellung:</p> <p>Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes sind unter den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Hinweisen sowie unter den Ziffern 1.8.5, 2.3.1 und 2.8 der Begründung zum B-Plan ausführlich dargestellt. Das Hochwasserrisikogebiet ist in der Planzeichnung mit einer entsprechenden Signatur kenntlich gemacht worden.</p> <p>Somit kann seitens der unteren Küstenschutzbehörde der vorliegenden Bauleitplanung zugestimmt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
	<p>Die Stellungnahme des LKN.SH vom 25.11.2016 behält vollinhaltlich ihre Gültigkeit.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			X
	<p><u>Hinweise:</u>                      Aufgrund dieser Stellungnahmen können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz sowie eine Entschädigung bei Hochwasser- und Eisschäden besteht nicht.</p>	<p>Wird gefolgt.                      Der Hinweis zu Schadenersatzansprüchen ist in der Planzeichnung und Begründung wie nebenstehend angepasst.</p>	X		

# Stadt Heiligenhafen

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

### Begründung



#### Verfahrensstand

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

Stadt Heiligenhafen  
Bebauungsplan Nr. 12, 17. Änderung "Steinwarder 21"  
Begründung

Auftraggeber

Dünenpark Grundstücksgesellschaft mbH  
Steinwarder 15  
23774 Heiligenhafen

Fassung zur Stadtvertretung am 28.09.2017

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  
Dipl.-Ing. Petra Schimansky  
M. Sc. Julia Kowallick

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>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 (Hochwasserrisikogebiet) .....	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.....	10
1.9.3	Verkehr .....	10
1.9.4	Technische Infrastruktur.....	10
1.9.5	Weitere Situationsdaten .....	10
<b>2.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>10</b>
2.1	Planungsziele .....	10
2.2	Städtebauliches Konzept.....	11
2.3	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	14
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	14
2.3.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	15

2.3.3	Flächen für erforderliche Nebenanlagen .....	15
2.3.4	Verkehrerschließung .....	15
2.3.5	Ver- und Entsorgung .....	15
2.3.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
2.3.7	Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions- schutzgesetzes .....	16
2.4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	16
2.5	Aufhebung früherer Festsetzungen .....	17
2.6	Kennzeichnung .....	17
2.7	Nachrichtliche Übernahme .....	17
2.8	Hinweise.....	17
<b>3.</b>	<b>Ohne Umweltbericht .....</b>	<b>18</b>
<b>4.</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplans .....</b>	<b>19</b>
<b>5.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>19</b>
5.1	Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung .....	20
5.2	Änderungen und Anpassungen zum geänderten Entwurf.....	20
5.3	Erneute, eingeschränkte Behördenbeteiligung .....	21
<b>6.</b>	<b>Beschluss über die Begründung .....</b>	<b>21</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 festgeschriebene 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, die Nutzung für Ferienwohnungen zu ermöglichen und so die aktuellen Bedürfnisse der Stadt Heiligenhafen zu berücksichtigen.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 29.09.2016 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), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**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 - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)** vom 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. 2009, 6).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist.

**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. Die Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert, ebenso die Nutzung für den vorübergehenden Ferienaufenthalt.

Es entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, weil das Grundstück bereits im Bestand fast vollständig bebaut und versiegelt 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).

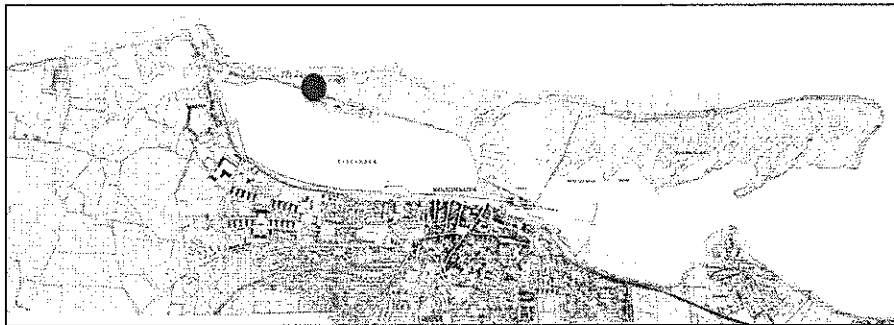
Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).

### **1.5 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 480 qm und liegt im mittleren Bereich des Steinwarders zwischen Ostsee und Binnensee am nördlichen Rand der Gemarkung Heiligenhafen (s. Abb. 1).



Abb. 1: Lage des Plangebietes in Heiligenhafen



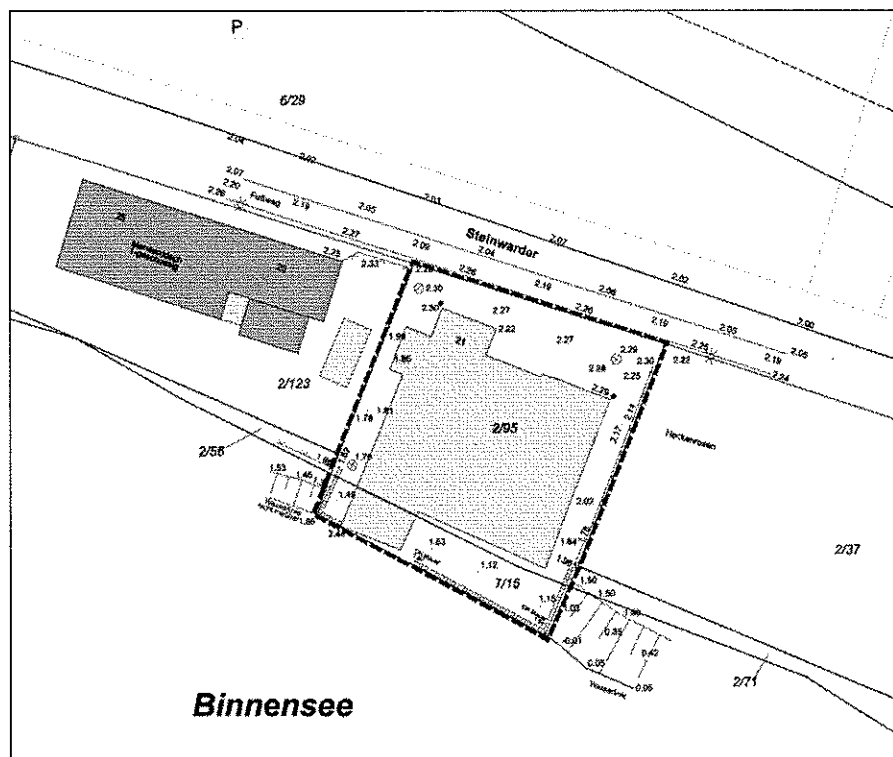
Der Geltungsbereich erstreckt sich über folgende Flurstücke (s. Abb. 2):

- 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).

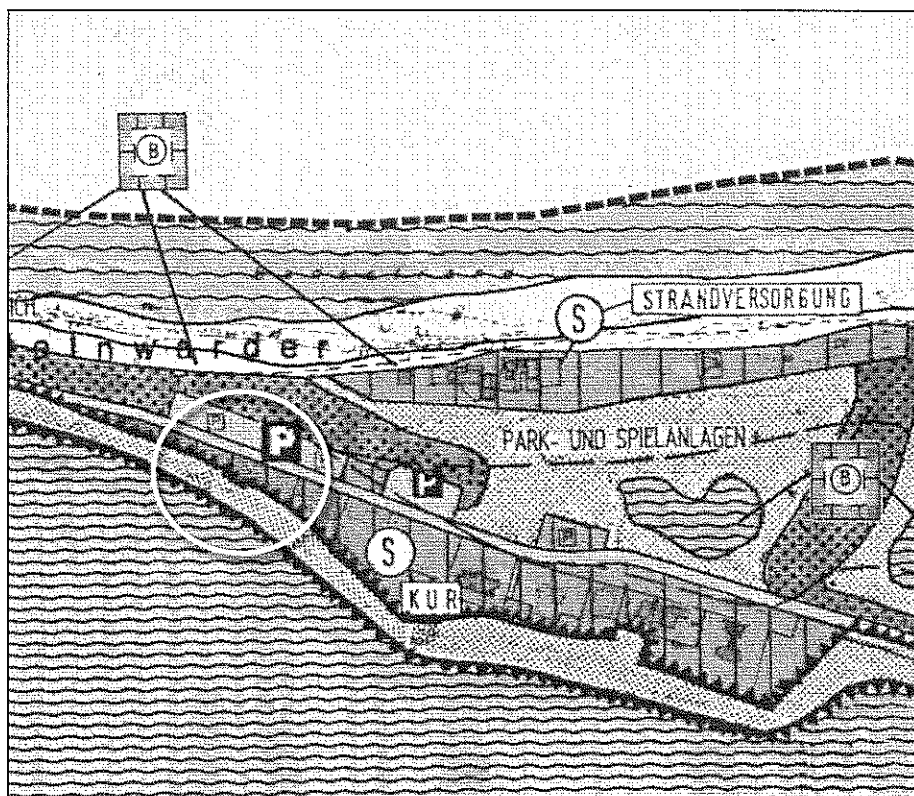
In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild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

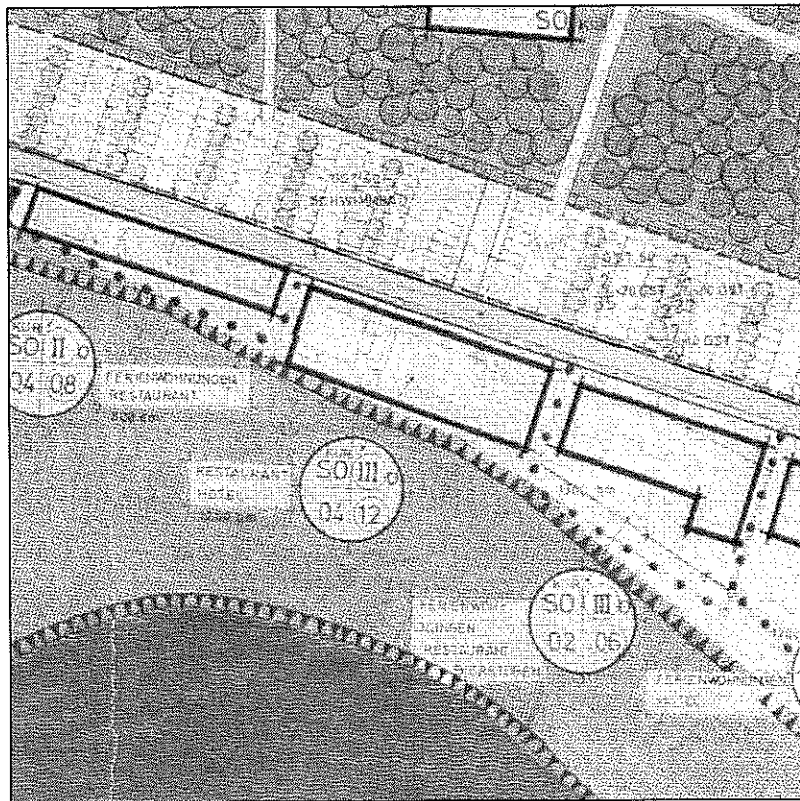
Abb. 3: Planauszug des FNP



### 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 Binnenseeufers 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 auf Grund des 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 (Hochwasserrisikogebiet)**

Das Plangebiet liegt innerhalb der bestehenden Hochwasserschutzanlage (Straße Steinwarder). Diese Schutzanlage ist mit einer Schutzhöhe von 2,5-2,6 m über NHN angelegt. Es besteht jedoch trotzdem eine Überflutungsgefährdung in Folge von Hochwasser, da der Binnensee eine Verbindung zur Ostsee hat und somit auch hier die Wasserlinie stark steigen kann. Zwischen Binnensee und Ostsee liegt jedoch ein Wehr, das bei Hochwasserereignissen geschlossen wird.

Gemäß Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (Landeswassergesetz LWG) dürfen bauliche Anlagen in den Risikogebieten nicht errichtet oder wesentlich geändert werden (vergl. § 80 (1) LWG).

Für Risikogebiete, die durch Landesschutzdeiche oder durch Schutzanlagen mit einem den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt werden oder wenn die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden, gilt dieses Verbot nicht (vergl. § 80 (2) Nr. 6 LWG).

Der Geltungsbereich weist Geländehöhen von um +1,60 m NHN bis +2,30 m NHN auf. Aufgrund des oben genannten Verbotes sind Regelungen zum ausreichenden Hochwasserschutz Voraussetzung für die Erteilung der erforderlichen küstenschutzrechtlicher Genehmigung, da sich das Plangebiet in einem Hochwasserrisikogebiet befindet.

Zur Minimierung der Hochwassergefahren sind für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten an der Ostsee seitens der unteren Küstenschutzbehörde, des Landesbetriebs für Küstenschutz,

Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN) die Einhaltung besondere Regelungen erforderlich. Vom LKN wurden mit Schreiben vom 18.05.2017 für das Grundstück Steinwarder 21 folgende Regelungen als erforderlich benannt:

- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 2,80 m
- Verkehrs- und Fluchtwege und Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 2,30 m
- Hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe
- Besondere Sicherungsmaßnahmen von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen.
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Bauwerke sind erosions- und auftriebssicher zu gründen.
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Eingängen oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Damm-balken, Sandsäcke).

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.

Für die Stadt Heiligenhafen liegt eine Hochwasserschutzplanung aus dem Jahr 2006 vor. Diese wird derzeit auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Sturmflut vom 04.01.2017 sowie der aktuellen Einsatzunterlagen für Sturmflut in Ostholstein überarbeitet.

In Fällen der Überflutung können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz sowie eine Entschädigung bei Hochwasser- und Eisschäden besteht nicht.

#### **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.

Dass Wasser- und Schifffahrtsamt weist zudem darauf hin, dass Anlagen und Einrichtungen aller Art gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern dürfen. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

## **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.



Das bisher vorgesehene sonstige Sondergebiet Kur gemäß § 11 BauNVO mit dem besondere Nutzungszweck „Restaurant, Hotel“ muss in eine Sondergebiet, dass der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ 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. Der Abstand der Baugrenze zum Binnensee wird nicht verändert.

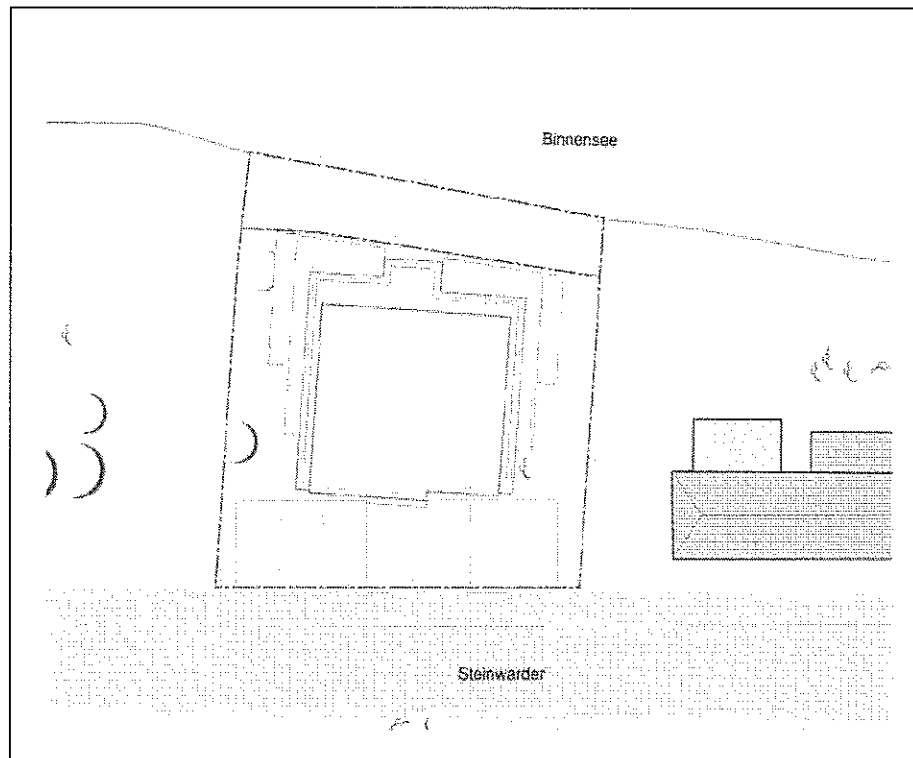
#### Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1967 stellt für den Planänderungsbereich Kurnutzung dar. Kurnutzung dient wie auch der im geltenden Bebauungsplan Nr. 12 für das Plangebiet festgesetzte besondere Nutzungszweck „Restaurant, Hotel“ einem wechselnden Personenkreis der Erholung und dem Ferienaufenthalt. Die planungsrechtliche Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“, soll die Errichtung von Ferienwohnungen ermöglichen. Auch diese Nutzung dient dem Ferienaufenthalt und ist daher aus dem gelten Flächennutzungsplan entwickelbar.

## **2.2 Städtebauliches Konzept**

Das aktuelle städtebauliche Konzept für den Planänderungsbereich sieht ein Gebäude vor, dass 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 Steinwärder 21** (Architekturbüro bielke und struve 07/2016)

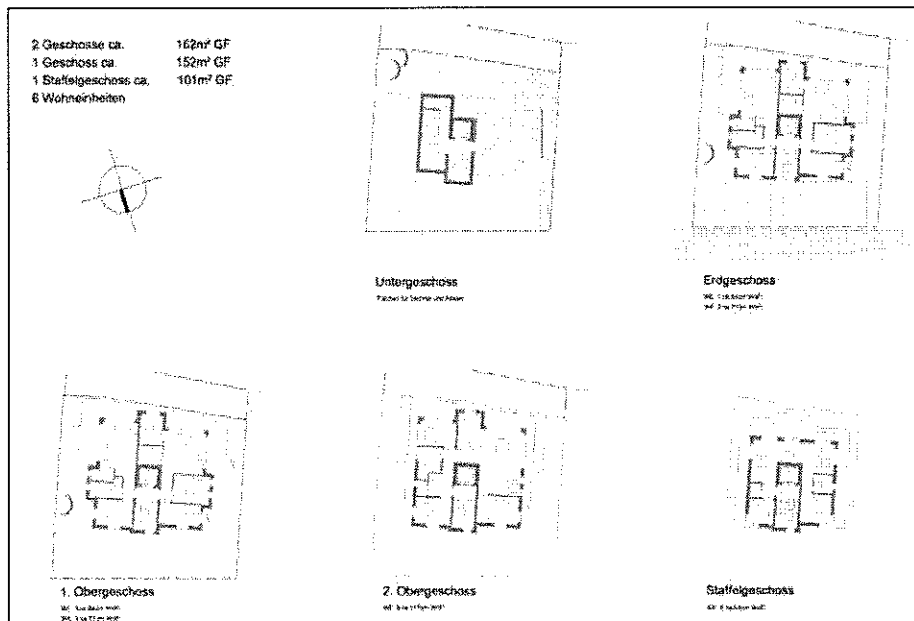


**S01 Ferienhausgebiet**

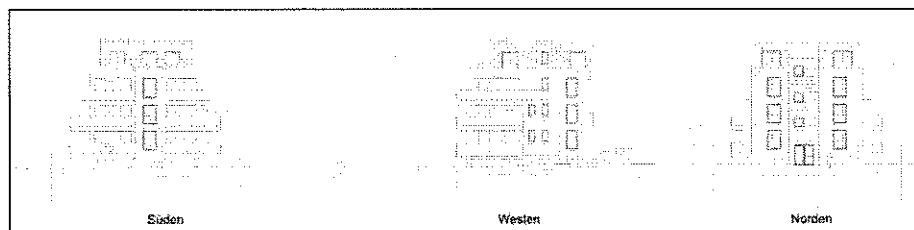
Im S01 ist ein dreigeschossiges Gebäude mit einem möglichen zusätzlichen Staffelgeschoss sowie einem Kellergeschoss vorgesehen. Insgesamt können so ca. sechs Wohneinheiten zwischen ca. 50 qm bis ca. 120 qm entstehen.

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.

**Abb. 6: Grundrisse, geplantes Gebäude im S01** (Architekturbüro bielke und struve 07/2016)



**Abb. 7: Ansichten, geplantes Gebäude im S01** (Architekturbüro bielke und struve 07/2016)



#### Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die öffentliche Straße Steinwarder. Stellplätze für Anlieger werden auf dem Grundstück selbst entlang der Grundstücksgrenze zur Straße Steinwarder realisiert. Besucher haben die Möglichkeit gegenüber des Grundstückes auf dem öffentlichen Parkplatz zu parken.

#### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Planänderungsbereich ist auf Grund des bereits vorhandenen Gebäudes intakt und kann auch für die Neuplanung genutzt werden.

#### Freiflächen

Die Freiflächen im Planänderungsbereich sollen zur Straße Steinwarder hin teilweise befestigt, ansonsten zum Großteil als Vegetationsflächen mit Rasen und Gehölzen angelegt 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 als Sondergebiet Kur mit dem besonderen Nutzungszweckes „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 Änderungsbebauungsplan setzt ein Sondergebiet, das der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ fest. Die Nutzungen des Sondergebietes im Einzelnen regelt die zugeordnete textliche Festsetzung. Das Baugebiet dient der Erholung und dem Aufenthalt von Feriengästen. 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 für die Erschließung ermöglicht eine Berücksichtigung der Hochwasserproblematik. Die Ferienwohnungen kommen dadurch oberhalb der Höhe von +3,50 m ü NHN im Hochwasserrisikogebiet zu liegen. Zur Sicherung dieses Erfordernisses werden die Ferienwohnungen mit einer Fußbodenhöhe von mindestens 2,8 m ü NHN und für Schlafräume von mindestens 3,5 m ü NHN festgesetzt werden. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass gewerbliche Nutzungen mit einer Fußbodenhöhe von mindestens 2,3 m ü NHN errichtet werden. Die Regelungen bieten eine ausreichende Minderung der Hochwasserrisiken nach Maßgabe des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein. Weitere Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen können als Abschottung von Eingängen und Fenstern durch Hochwassertüren und -fester oder Dammbalken erfolgen.

Das Schadenspotential für den Überflutungsfall kann durch die getroffenen Festsetzungen 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 0,4. Dies liegt nicht über dem des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12.

Um die im Konzept zum Bebauungsplans Nr. 12. geplante Höhenentwicklung und Abtreppe 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, die die Baugrenzen aus dem Ursprungsplan weitgehend aufnehmen. Der Abstand der Baugrenze zum Binnensee wird nicht verändert.

### **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**

Für das Plangebiet liegt ein Feuerlöschnachweis der ZVO Energie GmbH vom 18.01.2017 vor. Dieser bestätigt eine ausreichende Löschwasserversorgung von „über 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden. In dem Bereich von 300 m um das Plangebiet ist eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorhanden. Aus denen die geforderte Menge entnommen werden kann, ohne die öffentliche Trinkwasserversorgung zu beeinträchtigen.

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 Jahren 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 ü NHN 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 (Hochwasserrisikogebiet)**

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

## **2.8 Hinweise**

### **Hochwasserschutz**

Für die Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet ist eine küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz erforderlich.

Zur Minimierung der Hochwassergefahren ist für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen im Plangebiet sind folgender Regelungen maßgeblich:

- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 2,80 m
- Verkehrs- und Fluchtwege und Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 2,30 m
- Hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe
- Besondere Sicherungsmaßnahmen von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen.
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen.

- Bauwerke sind erosions- und auftriebssicher zu gründen.
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Eingängen oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Damm-balken, Sandsäcke).

In Fällen der Überflutung können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz sowie eine Entschädigung bei Hochwasser- und Eisschäden besteht nicht.

Die erforderlichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Zuge der Baugenehmigungsplanung und der küstenschutzrechtlichen Genehmigung nachzuweisen und mit Herstellung der baulichen Anlagen umzusetzen.

#### **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 Vorhabenrealisierung 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 29.09.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.09.2016 und durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" am 05.10.2017 (§ 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 29.09.2016.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.10.2016 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 13.10.2016 bis zum 14.10.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregun-

gen während der Auslagefrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 05.10.2017 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 am ..... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen.

Die von der geänderten Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen 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 vom 13.10.2016 bis zum 14.10.2016 nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde 1 Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 06.10.2016 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 10 Stellungnahmen abgegeben.

### **5.2 Änderungen und Anpassungen zum geänderten Entwurf**

Aus den eingegangenen Anregungen und Bedenken ergaben sich Änderungen der Entwurfsfassung der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12. Neben redaktionellen Anpassungen wurde auf Grund der Einlassung des Kreises Ostholstein die Baugebietsart von sonstigem Sondergebiet zu einem Sondergebiet, das der Erholung dient geändert sowie die Baugrenze zum Binnensee auf die Länge des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 12 verschoben.

Auf Grund der Einlassung des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 geändert, um den Hochwasserschutz zu gewährleisten.

Auf Grund der Änderungen ist eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB erforderlich. Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Einholung der Stellungnahmen auf die betroffenen Behörden beschränkt.

### **5.3 Erneute, eingeschränkte Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der erneuten, eingeschränkten Behördenbeteiligung wurden 2 Stellungnahmen abgegeben. Eine Änderung der Planung oder der Begründung erfolgte nicht.

## **6. Beschluss über die Begründung**

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

Heiligenhafen, den .....

Siegel

Unterschrift  
(Müller)  
- Bürgermeister -

