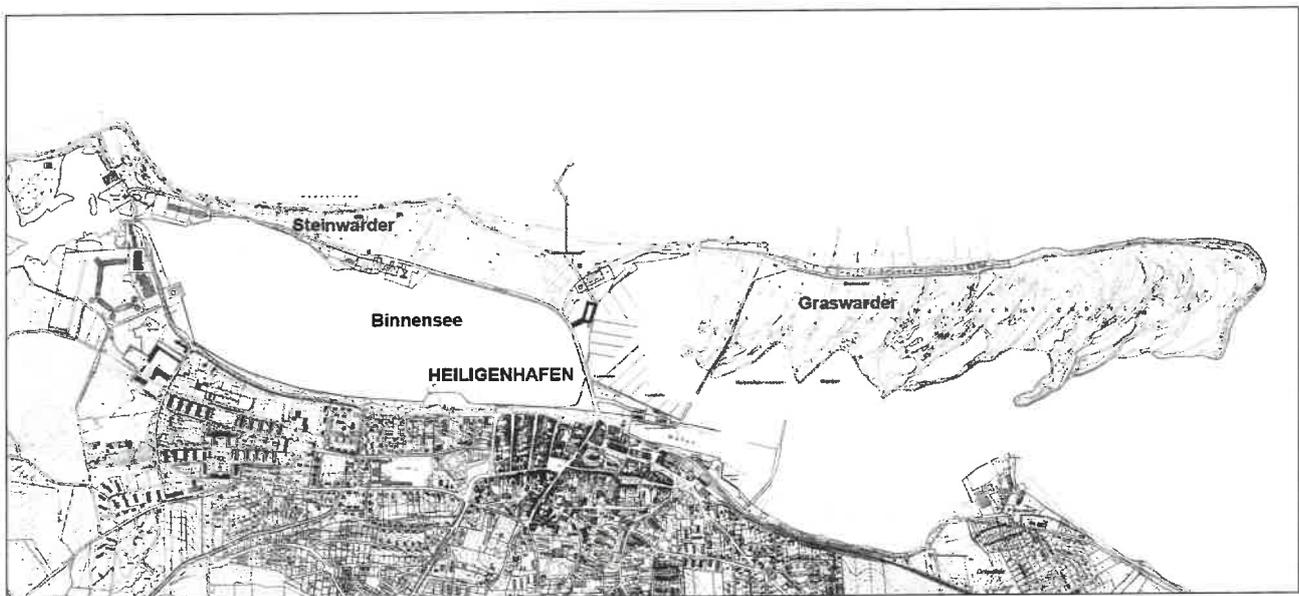




25.06.2014

# Stadt Heiligenhafen Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet „westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade und Stellplatzanlage Jachthafen“ Begründung



Verfahrensstand



- Aufstellungsbeschluss (§ 2(1) BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(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  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2  
für das Gebiet „westlich Jachthafenpromenade  
zwischen Seebrückenpromenade und Stellplatzanlage Jachthafen“  
Begründung

Auftraggeber  
OLEU Segel GmbH  
Am Yachthafen  
23774 Heiligenhafen

25.06.2014  
Satzungsbeschluss  
Fassung zur Bekanntmachung

Planverfasser  
Seebauer | Wefers und Partner GbR  
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. Petra Schimansky  
Dipl.-Ing. Birgit Klimek



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

## Inhaltsverzeichnis

<b>0.</b>	<b>Präambel - Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsgegenstand .....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass und Planungserfordernis.....	1
1.2	Umweltprüfung .....	2
1.3	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.4	Ausgangssituation .....	4
1.5	Eigentumsverhältnisse .....	5
1.6	Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht.....	6
1.6.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) .....	6
1.6.2	Regionalplan 2004.....	6
1.6.3	Flächennutzungsplan.....	6
1.7	Fachliche Vorgaben .....	7
1.7.1	Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000.....	7
1.7.2	Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutz- gesetz.....	8
1.7.3	Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen .....	8
1.7.4	Nutzungsverbot an der Küste.....	8
1.7.5	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Gebiet mit potentiell signifikantem Hochwasser-Risiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser.....	8
1.7.6	Schutzstreifen an Gewässern .....	9
<b>2.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>11</b>
2.1	Planungsziele .....	11
2.2	Städtebauliches Konzept .....	11
2.3	Planinhalt und Festsetzungen .....	18
2.3.1	Art der baulichen Nutzung .....	18
2.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	19
2.3.3	Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen.....	20
2.3.4	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen .....	21
2.3.5	Verkehrsflächen.....	22
2.3.6	Ver- und Entsorgung .....	22
2.3.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	24
2.3.8	Anpflanzungen .....	25
2.3.9	Hochwasserschutz.....	26



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

2.3.10	Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich.....	27
2.3.11	Regelungen im Durchführungsvertrag.....	27
2.3.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	28
2.4	Kennzeichnung .....	28
2.5	Nachrichtliche Übernahme.....	29
2.6	Hinweise .....	29
<b>3.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>31</b>
3.1	Einleitung.....	31
3.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	31
3.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	31
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	33
3.2.1	Umweltauswirkungen der Planung .....	33
3.2.2	Tabellarische Darstellung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung .....	33
3.2.3	Wechselwirkungen .....	35
3.3	Eingriffsregelung .....	36
3.3.1	Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aufgrund der Planung.....	36
3.3.2	Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Beeinträchtigungen .....	38
3.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	38
3.5	Zusätzliche Angaben.....	39
3.5.1	Technische Verfahren .....	39
3.5.2	Hinweise zu Schwierigkeiten .....	40
3.5.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	40
<b>4.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>41</b>
4.1	Förmliches Verfahren .....	41
4.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung .....	42
4.3	Entwurfsplanung .....	42
4.4	Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung .....	42
4.5	Änderungen und Anpassungen zur Fassung für den Satzungs- beschluss.....	42
<b>5.</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplans.....</b>	<b>43</b>
<b>6.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>43</b>



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

7.	<b>Beschluss über die Begründung .....</b>	<b>43</b>
8.	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>	<b>44</b>
9.	<b>Anlagen .....</b>	<b>46</b>
	Anlage 1: Löschwassernachweis .....	46
	Anlage 2: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Durchführungsvertrag .....	48

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Übersicht zur Lage des Plangebietes in der Stadt Heiligenhafen .....	3
Abb. 2: Geltungsbereich VBB Nr. 2.....	3
Abb. 3: Nutzungs- und Biotopsituation .....	5
Abb. 4: Ausschnitt der wirksamen 27. Änderung des FNP .....	7
Abb. 5: Frontansicht Ost zum Jachthafen Neubau Gläserne Erlebnis- segelmacherei .....	12
Abb. 6: Rückansicht West Neubau Gläserne Erlebnissegelmacherei .....	12
Abb. 7: Seitenansicht Süd Neubau Gläserne Erlebnissegelmacherei .....	12
Abb. 8: Prinzipdarstellung Grundriss EG Neubau Gläserne Erlebnissegel- macherei .....	13
Abb. 9: Prinzipdarstellung Grundriss 1.OG Neubau Gläserne Erlebnissegel- macherei .....	13
Abb. 10: Prinzipschnitt Neubau Gläserne Erlebnissegelmacherei .....	14
Abb. 11: Perspektivansicht Umnutzung Altbau .....	14
Abb. 12: Prinzipdarstellung Grundriss EG und OG Umnutzung Altbau .....	15
Abb. 13: Prinzipschnitt Umnutzung Altbau .....	16
Abb. 14: Vorhaben- und Erschließungsplan, Lageplan Entwurf .....	17

### **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1: Flächenbilanz BESTAND nach Realsituation .....	36
Tab. 2: Flächenbilanz PLANUNG gemäß planungsrechtlicher Festsetzungen.....	37
Tab. 3: Gegenüberstellung Bestand - Planung .....	37



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

**Begründung**  
**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBB) Nr. 2 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade und Stellplatzanlage Jachthafen“**

**0. Präambel - Rechtsgrundlagen**

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Jachthafenpromenade in Höhe der Stege 8 bis 10“ wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

**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 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).

**Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)** vom 24. Februar 2010 (GVObL. S. 301).

**Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (Landeswassergesetz – LWG)** vom 11.02.2008 (GVObL. Schl.-Hol., S. 91)

**Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO)** in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVObL. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2012 (GVObL. Schl.-H. S. 371, 375).

**1. Planungsgegenstand**

**1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis**

Im Rahmen des Masterplans Marina-Resort Heiligenhafen wurde die städtebauliche und touristische Konzeption für die Entwicklung des Jachthafen- und Seebrückenumfeldes der Stadt Heiligenhafen konzipiert und in der vorbereitenden Bauleitplanung des Flächennutzungsplans mit der 27. Änderung verankert. Die 27. Änderung des FNP der Stadt Heiligenhafen wurde am 07.10.2010 beschlossen und im Anschluss genehmigt. Neben der Entwicklung von hochwertigen Hotel- und Ferienhausunterkünften im Bereich zwischen der Seebrücke und dem Jachthafen



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

fen wird in der 27. Änderung des FNP auch die touristische Weiterentwicklung und Nutzungserweiterung im Bereich der Jachthafenpromenade vorgesehen.

Die in diesem Bereich bereits bestehende Segelmacherei soll nach den Vorstellungen des Eigentümers publikumswirksam und erlebbar als „Erlebnissegelmacherei“ in einem Neubau untergebracht werden, während in dem Altbau Nutzungsveränderungen in Richtung gastronomischer Angebote und Läden erfolgen sollen. Erforderliche Grundstücksverhandlungen sind hierzu abgeschlossen.

Für die Realisierung dieses Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Zur Sicherstellung der Durchführung soll die Zulässigkeit der Vorhaben durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB bestimmt werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 26.09.2013 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 gemäß § 12 BauGB beschlossen. Träger des Bauleitplanverfahrens ist die Stadt Heiligenhafen. Vorhabensträger ist die Oleu Segel GmbH. Mit der Ausarbeitung des VBB Nr. 2 und der Begründung ist das Planungsbüro Seebauer, Wefers und Partner GbR in Quickborn beauftragt.

## **1.2 Umweltprüfung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der für die Abwägung erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgefragt.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung des Bebauungsplans zu berücksichtigen und Teil der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB, die der Begründung in der Endfassung beigefügt wird.

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, sind von der Gemeinde nach § 4c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Die gewählte Konzeption der Umweltüberwachung ist als ein weiterer Baustein der Umweltprüfung im Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan ist Bestandteil der Begründung.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in Form des Umweltberichts aufbereitet und sollen in Form von Festsetzungen oder anderen Regelungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.



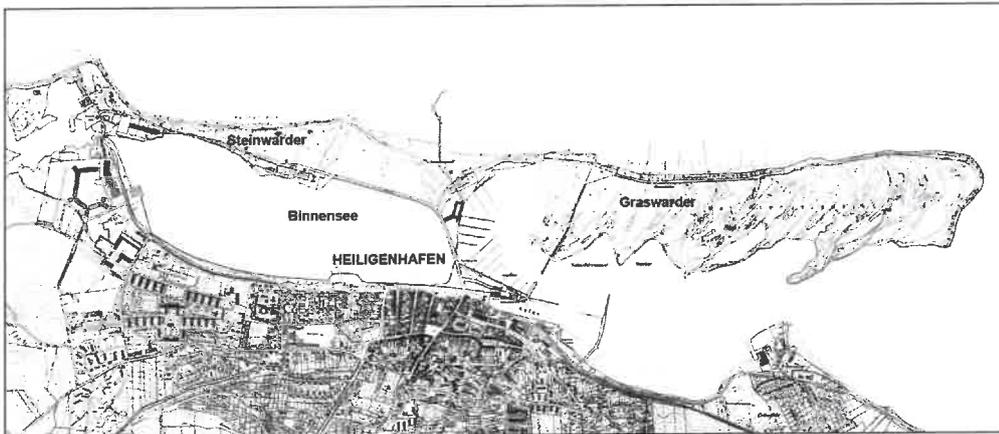
Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

### 1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

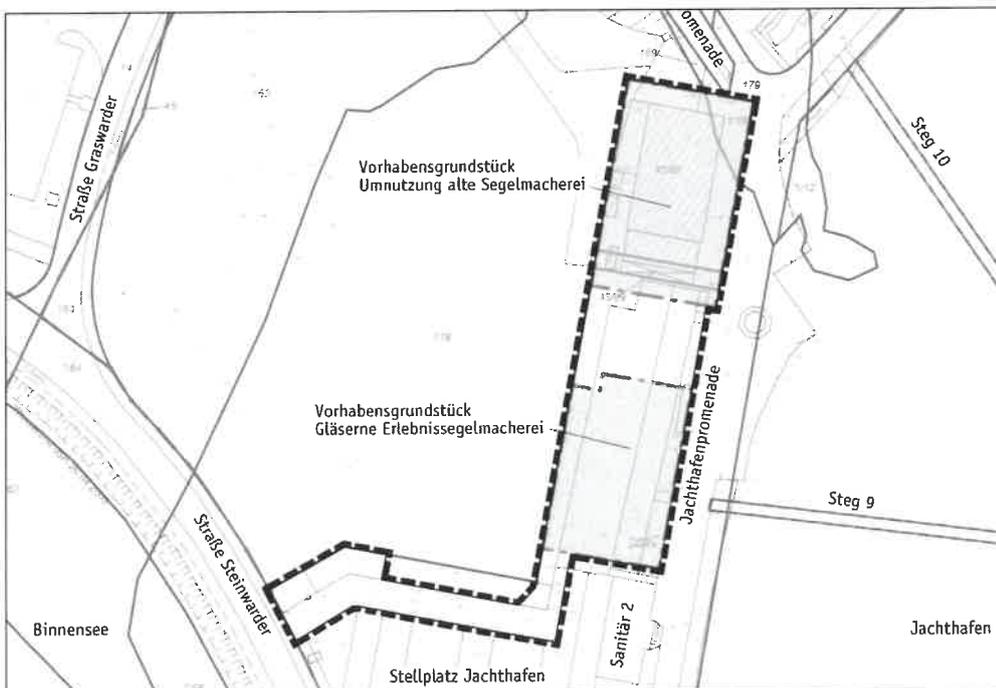
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade und Stellplatzanlage Jachthafen" wird für die nachfolgend abgebildete Fläche aufgestellt.

#### Abbildung 1: Übersicht zur Lage des Plangebietes in der Stadt Heiligenhafen



Das Plangebiet liegt auf der Aufspülfläche „Steinwärd“. Es befindet sich östlich der Straßen Steinwärd und Graswärd, direkt an der Jachthafenpromenade zwischen der Seebrückenpromenade und der Stellplatzanlage Jachthafen. Es umfasst den in der nachfolgenden Abbildung abgegrenzten Bereich. Das Gebiet ist ca. 0,28 ha groß.

#### Abbildung 2: Geltungsbereich VBB Nr. 2





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

Innerhalb des Plangebietes liegen die zwei Vorhabensgrundstücke mit ca. 0,10 ha und ca. 0,08 ha Größe. Zur Erfassung der Erschließung der beiden kleineren Vorhabensgrundstücke beinhaltet das Plangebiet benachbarte Grundstücke gem. § 12 Abs. 4 BauGB, über welche die Erschließung sicher- und hergestellt wird.

Es handelt sich um die Flurstücke 1/16, 43/89 und 43/90, 247, 248 sowie das Flurstück 249 (teilweise) der Gemarkung Heiligenhafen, Flur 13.

#### 1.4 Ausgangssituation

Das Plangebiet ist durch die südwestlich an das Plangebiet anschließende Straße Steinwarder erschlossen. Am östlichen Rand verläuft die Jachthafenpromenade, die einerseits der fußläufigen und rettungstechnischen Erschließung der Jachthafenliegeplätze dient und andererseits der Öffentlichkeit, hier Fußgängern und Fahrradfahrern, zur Verfügung steht. Unmittelbar nördlich des Plangebietes zweigt die Seebrückenpromenade von der Jachthafenpromenade Richtung Seebrücke nach Nordwesten ab. Die Jachthafenpromenade und die Seebrückenpromenade sind eingebunden in das gemeindliche Promenadensystem, welches ein geschlossenes Netz zwischen der Altstadt, den Häfen und den Erholungsschwerpunkten Strand und Ostsee auf dem Steinwarder bildet.

Insgesamt wurde das Plangebiet in den 1970er Jahren im Zuge der Herstellung des Jachthafens aufgespült. Der Untergrund besteht weitgehend aus sandigem Material.

Im Norden des Plangebietes befindet sich der bisherige Fertigungs-, Verkaufs- und Ausstellungsstandort der Segelmacherei OLEU Segel GmbH. Teile des Gebäudes werden durch eine Boutique genutzt. Das Grundstück weist darüber hinaus Nebenanlagen in Form von Abstellschuppen und Erschließungsflächen auf, unversiegelte Freiflächen sind kaum vorhanden. Der südliche Teilbereich des Plangebietes wird derzeit als Jachthafenstellplatz mit seinen Zufahrten genutzt. Bis auf einen schmalen Streifen entlang der westlichen Grundstücksfläche, der als Rasensteifen angelegt ist, sowie einem Pflanzstreifen zwischen den Stellplätzen und der Jachthafenpromenade ist auch diese Fläche nahezu vollständig mit verschiedenen Materialien befestigt. Die Nutzungs- und Biotopsituation im Bestand zeigt die Abbildung 3.

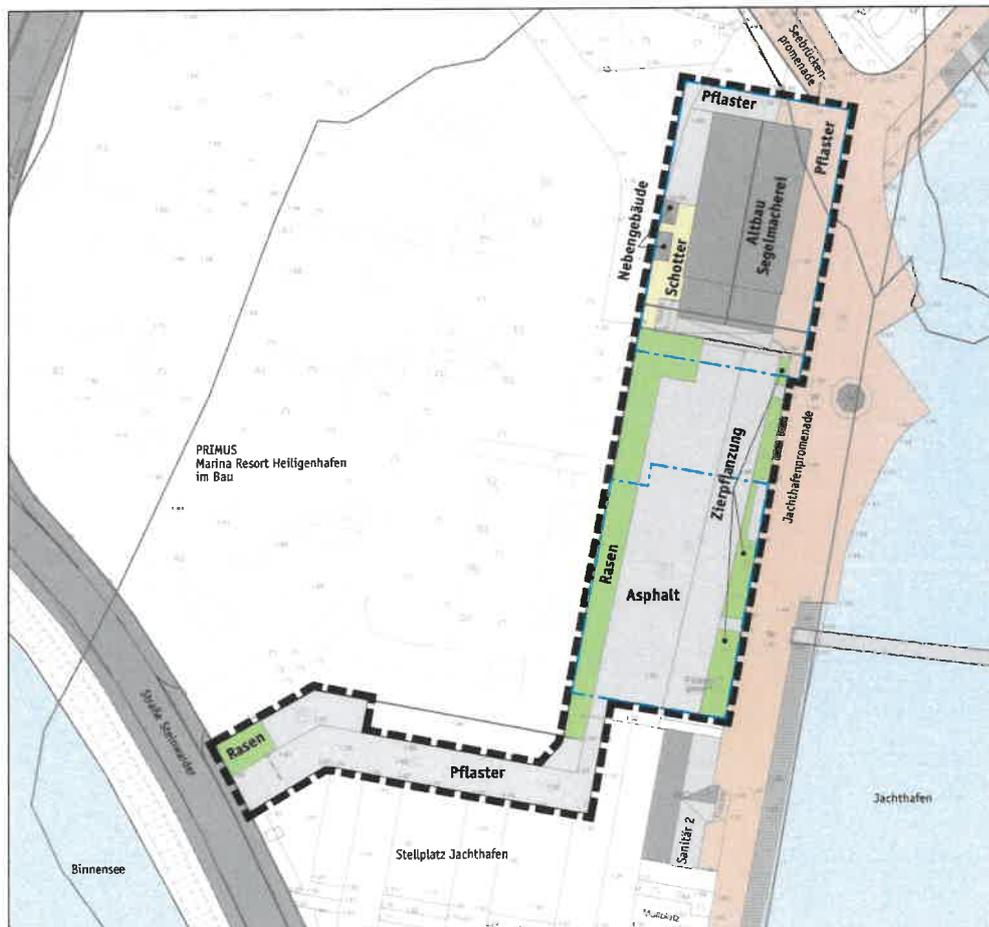
Der Geltungsbereich weist derzeit Geländehöhen von etwa NHN +1,50 m bis etwa NHN +2,00 m auf.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

Abbildung 3: Nutzungs- und Biotopsituation



### 1.5 Eigentumsverhältnisse

Die Vorhabensgrundstücke befinden sich im Eigentum der OLEU Segel GmbH. Die übrigen Flächen sind Eigentum der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe (HVB).



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

## **1.6 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht**

### **1.6.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)**

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025. Die Stadt Heiligenhafen ist darin als Unterzentrum im ländlichen Raum definiert worden. Das Stadtgebiet wird als Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Die Flächen der Ostsee und des Graswarder sind als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt.

### **1.6.2 Regionalplan 2004**

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. Dazu gehören auch der Jacht- und Kommunalhafen.

Der Bereich des Steinwarder wird darüber hinaus als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Vorbehaltsgebiet) gekennzeichnet. Die Ausweisung basiert auf der im Landschaftsrahmenplan getroffenen Festlegung als Geotop (Strandwall). Allerdings wurde der ursprüngliche Strandwall, durch die Aufspülungsmaßnahmen im Zuge der Jachthafenherstellung in den 1970er Jahren, vollständig überdeckt.

In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft soll bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Planungen und Maßnahmen sind nur durchzuführen, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten. Mit der Darstellung der Gebiete sind jedoch keine unmittelbaren Nutzungseinschränkungen verbunden.

Eine Teilfortschreibung des Regionalplans trat am 17.12.2012 in Kraft. Diese bezog sich ausschließlich auf das Thema Eignungsflächen für die Windenergienutzung und hat keine Relevanz für das Plangebiet. Eine Gesamtfortschreibung oder Neuaufstellung ist derzeit nicht im Verfahren.

### **1.6.3 Flächennutzungsplan**

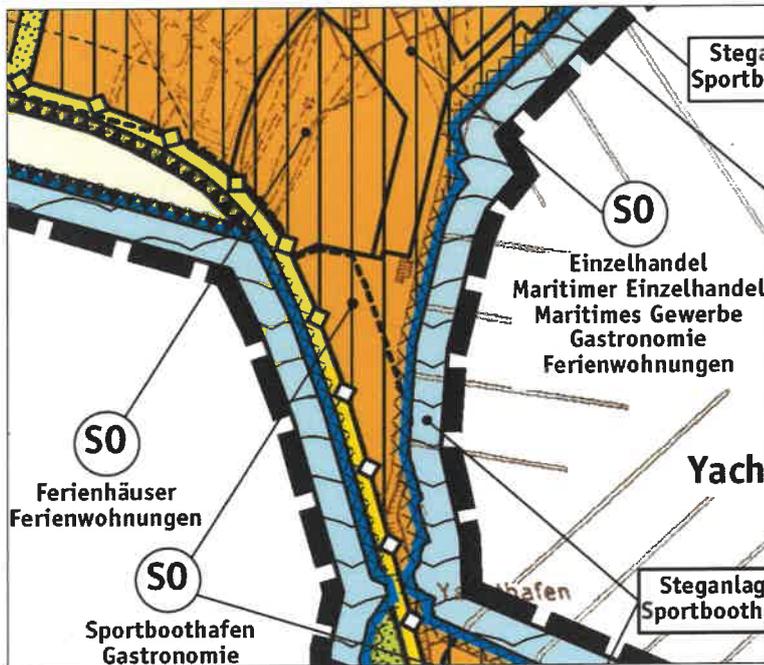
Die beabsichtigte Planung entwickelt sich aus den Darstellungen der wirksamen 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen (vgl. nachfolgende Abbildung). Die für diesen Bereich getroffenen Darstellungen „SO Einzelhandel, Maritimer Einzelhandel, Maritimes Gewerbe, Gastronomie, Ferienwohnungen“ sowie "SO Sportboothafen, Gastronomie" werden als Vorgaben beachtet.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

Abbildung 4: Ausschnitt der wirksamen 27. Änderung des FNP



## 1.7 Fachliche Vorgaben

### 1.7.1 Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000

Das Plangebiet liegt in keinem Europäischen Schutzgebiet, das zum Schutzgebietsnetz NATURA 2000 gehört. Es wirkt auch von außen auf keines nachteilig ein. Dies wurde bereits auf der Planungsebene des FNP festgestellt. In der zur 27. Änderung des FNP angefertigten FFH-Verträglichkeitsstudie heißt es, dass „Aus gutachterlicher Sicht (...) mit Bezug auf die Europäischen Schutzgebiete (SAC) "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (Gebiets-Nr. DE 1631-392), (SAC) "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrischen Halbinsel" (Gebiets-Nr. DE1631-393) sowie mit Bezug auf das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) "Östliche Kieler Bucht" (Gebiets-Nr. DE 1530-491) festgestellt [wird], dass sie selbst oder ihre maßgeblichen Bestandteile durch die Planung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen nicht beeinträchtigt werden. Damit ist die Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 25 Landesnaturschutzgesetzes und § 34 Bundesnaturschutzgesetzes aus gutachterlicher Sicht generell gegeben.“ (Begründung zur 27. Änderung des FNP, S. 84 f)

Eine weitere Betrachtung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens kann daher entfallen.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

### 1.7.2 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorhanden. Auch in der direkten Nachbarschaft befinden sich keine Flächen, die unter den besonderen Biotopschutz fallen.

### 1.7.3 Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen

Die Stadt Heiligenhafen besitzt eine städtische Baumschutzsatzung (Satzung vom 06. August 1992, zuletzt geändert am 11. Juni 2011). Im Geltungsbereich sind keine Baumbestände vorhanden.

### 1.7.4 Nutzungsverbot an der Küste

Die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Küstenschutzanlagen und sonstigen Anlagen an der Küste sind gem. § 77 Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (LWG) genehmigungspflichtig. Es ist ein Antrag bei der unteren Küstenschutzbehörde zu stellen.

An der Küste bestehen weiterhin gemäß § 78 LWG Nutzungsverbote auf Küstenschutzanlagen, in Dünen und auf den Strandwällen, an Steilufern, auf dem Meeresstrand und auf dem Meeresboden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist. Im Rahmen der Genehmigungsplanung zur Errichtung der Anlagen sind die entsprechenden Anträge zu beachten und zu stellen.

Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach dem Landeswassergesetz.

Mit Schreiben des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN), Betriebsstätte Kiel, vom 11.02.2014 wird darauf hingewiesen, dass „auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz [...] auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein [müssen].“

### 1.7.5 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.

Mit Schreiben des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN), Betriebsstätte Kiel, vom 11.02.2014 wird darauf



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

hingewiesen, dass „entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ – Hochwasserrichtlinie – 2007/60/EG [...] alle Bereiche unter NN + 3 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen werden.

Die Niederungsbereiche unter NN + 3,0 m im überplanten Bereich sind, soweit dies aus den [dem LKN] vorliegenden Karten ersichtlich ist, für die Ausweisung als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet vorgesehen. Entsprechende Darstellungen sollten in den Bebauungsplan übernommen werden.

Der Geltungsbereich weist Geländehöhen von etwa NN +1,50 m bis etwa NN +2,00 m auf. Er liegt außerhalb der bestehenden Hochwasserschutzanlage (Straße Steinwarder). Das Planungsgebiet liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich und es besteht Überflutungsgefahr bei Ostseehochwasser. Im Hochwasserfall ist daher eine Wasser- und Wellenbelastung der baulichen Anlagen und daraus resultierend deren Beschädigung nicht auszuschließen.“

Es wird weiterhin empfohlen „der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen und gegebenenfalls erforderliche Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten sowie die Fußbodenhöhen im Erdgeschoss für Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen auf NN +3,50 m zu legen.“

Bei Unterschreitung einer Höhe von NN +3,50 m werden im Weiteren beispielhaft folgende Grundsätze vorgeschlagen:

- „- entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden wie hier vorgesehen, etc.
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mind. NN +3,00 m.
- Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens NN +3,00 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NN +3,00 m“

„Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.“

#### 1.7.6 Schutzstreifen an Gewässern

Nach § 61 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dürfen im Außenbereich an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 m von der Ufer-



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

linie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. An den Küstengewässern ist abweichend ein Abstand von mindestens 150 m von der Mittelwasserlinie an der Ostsee einzuhalten. Weiter gehende Vorschriften der Länder bleiben unberührt.

Für das Land Schleswig-Holstein regelt § 35 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) abweichend von § 61 BNatSchG, für welche Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen an Gewässern ein Gewässerschutzstreifen einzuhalten ist.

Nach § 35 Abs. 2 LNatschG dürfen im Außenbereich an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. An den Küsten ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von mindestens 100 m landwärts von der Küstenlinie einzuhalten. Bei Steilufeln bemessen sich die Abstände landwärts von der oberen Böschungskante des Steilufers.

Von dem Verbot können Ausnahmen zugelassen werden „für Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen ... von städtebaulicher Bedeutung sind“ (§ 35 Abs. 4 Nr. 1.b) LNatSchG).

Der Jachthafen ist als Gewässer zweiter Ordnung eingeordnet. Hier sind entsprechend der oben zitierten Regeln keine Schutzstreifen an Gewässern zu beachten. Da sich das Plangebiet auch in unmittelbarer Nachbarschaft zum Binnensee befindet, liegen Teile der Fläche im Bereich des 50 m Schutzstreifens am Binnensee. Dies betrifft jedoch nur die vorhandenen befestigten Flächen der Stellplatzanlage des Jachthafens, über welche die Erschließung der Vorhabengrundstücke erfolgen soll. Aus diesem Grunde sind für die geplanten Vorhaben keine Ausnahmen vom Verbot zur Errichtung baulicher Anlagen im Gewässerschutzstreifen erforderlich.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

## 2. Planinhalt und Abwägung

### 2.1 Planungsziele

Im Rahmen des Masterplans Marina-Resort Heiligenhafen wurde die städtebauliche und touristische Konzeption für die Entwicklung des Jachthafen- und Seebrückenumsfeldes der Stadt Heiligenhafen konzipiert und in der vorbereitenden Bauleitplanung des Flächennutzungsplans mit der 27. Änderung verankert. Folgende Nutzungen und Bebauungen sollen durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet „westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade und Stellplatzanlage Jachthafen“ planungsrechtlich ermöglicht werden:

- Zum einen ist die Errichtung einer gläsernen Erlebnissegelmacherei als Neubau in Form eines modernen, zeitgemäßen zweigeschossigen Gebäudes mit einer zum Jachthafen ausgerichteten Glasfront vorgesehen. Die große Glasfront und ein Besucherbereich innerhalb des Gebäudes mit einem 25 m langen Tresen sollen den Promenadenbesuchern einen Blick in die Segelmacherei ermöglichen. Ähnlich wie in einer Glasbläserei kann die Herstellung von Segeln hier direkt beobachtet werden. Durch weitere Angebote wie den Einsatz moderner Medien, einer Präsentation der in einer Segelmacherei verwendeten Materialien und einer Arbeitsecke für den Umgang mit Tauwerk und Knotenkunde soll das Interesse am Segelsport geweckt werden. Die Räume des Gebäudes dienen in weiteren Zwecken als Büros, Besprechungsräume, Ausstellungsflächen, u.ä.  
Das Gebäude der gläsernen Erlebnissegelmacherei wird Grundmaße von 26,14 m x 15,24 m (ca. 400 qm Grundfläche) haben.
- Zum anderen ist die Umnutzung des Altbaus der vorhandenen Segelmacherei mit den Grundmaßen von 15,11 m x 31,75 m (ca. 490 qm Grundfläche) für nicht störendes maritimes Gewerbe, Handel und Gastronomie geplant. Entlang der Jachthafenpromenade sind zusätzlich Außensitzbereiche für gastronomische Nutzungen sowie ggf. Außenverkaufsflächen vorgesehen. Die Kubatur des Gebäudes bleibt erhalten. Die Fassade soll geändert und das Dach soll erneuert werden.

### 2.2 Städtebauliches Konzept

#### Neubau Gläserne Erlebnissegelmacherei

Der Neubau der "Gläsernen Erlebnissegelmacherei" greift die bauliche Kante des südlich gelegenen Sanitärgebäudes 2 an der Jachthafenpromenade auf. Die Halle soll mit einer Glasfront zum Jachthafen ausgestattet werden und dadurch schon von der Promenade her Einblicke in die Segelmacherei ermöglichen. Das Gebäude wird zweigeschossig errichtet und erhält ein nach Westen abfallendes Flachdach.

Die folgenden Abbildungen aus der Vorentwurfsplanung des Architekturbüros Joachim Schmidt zeigen Prinzipdarstellungen der Grundrisse und Ansichten des geplanten Neubaus.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

**Abbildung 5: Frontansicht Ost zum Jachthafen**  
Neubau Gläserne Erlebnissegelmacherei



**Abbildung 6: Rückansicht West**  
Neubau Gläserne Erlebnissegelmacherei



**Abbildung 7: Seitenansicht Süd**  
Neubau Gläserne Erlebnissegelmacherei

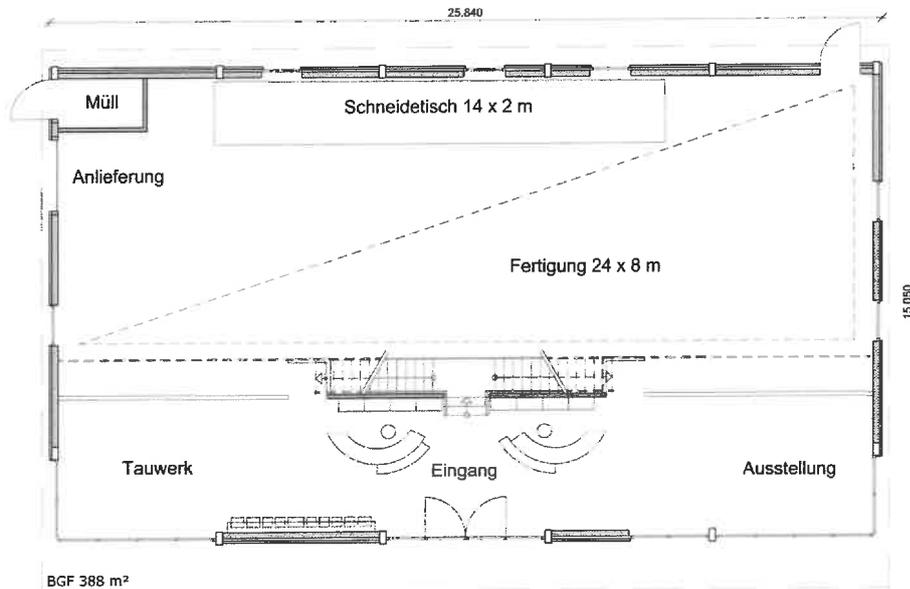




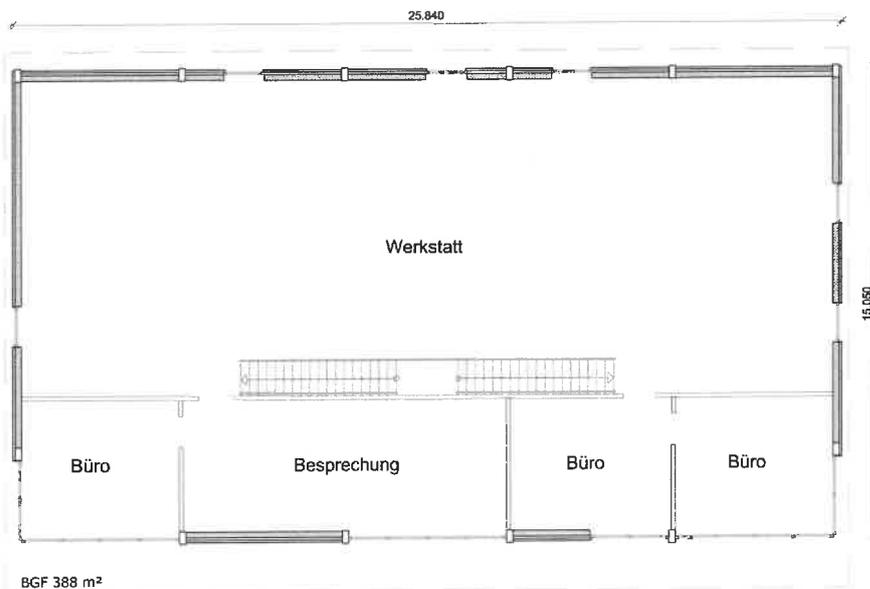
Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

**Abbildung 8: Prinzipdarstellung Grundriss EG  
Neubau Gläserne Erlebnissegelmacherei**



**Abbildung 9: Prinzipdarstellung Grundriss 1.OG  
Neubau Gläserne Erlebnissegelmacherei**

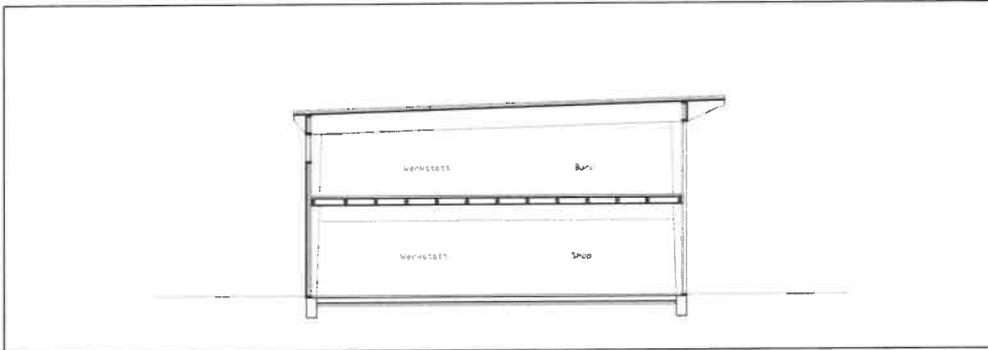




Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

**Abbildung 10: Prinzipschnitt  
Neubau Gläserne Erlebnissegelmacherei**



#### **Umnutzung des Altbaus der vorhandenen Segelmacherei**

Das vorhandene Gebäude (Altbau) bleibt in seiner Kubatur bestehen. Hier erfolgt hauptsächlich ein Wechsel der Nutzung. Es soll zukünftig durch bis zu drei Gewerbeeinheiten (Cafe, Geschäfte) genutzt werden. Der Altbau der vorhandenen Segelmacherei bleibt eingeschossig (Erdgeschoss) mit Dach (Dachgeschoss), wobei das Dachgeschoss nur teilweise genutzt werden soll und kein Vollgeschoss ist. Der Teilbereich des Cafes soll hier ein Luftgeschoss erhalten. Als Dachform wird das Satteldach beibehalten.

Die folgenden Abbildungen aus der Vorentwurfsplanung des Architekturbüros Joachim Schmidt zeigen Prinzipdarstellungen des beabsichtigten Grundrisses und eine Perspektivansicht des umgenutzten Altbaus der vorhandenen Segelmacherei.

**Abbildung 11: Perspektivansicht Umnutzung Altbau**



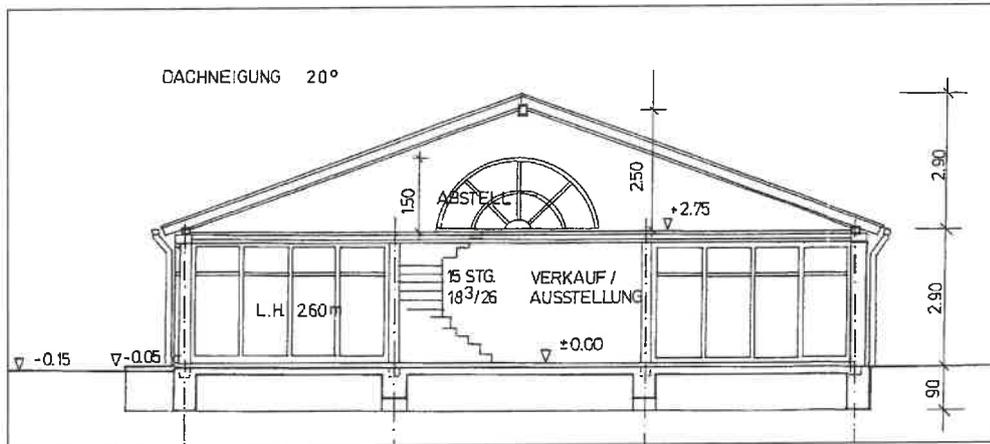




Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

Abbildung 13: Prinzipschnitt Umnutzung Altbau



Die beiden Vorhaben „Neubau Gläserne Erlebnissegelmacherei“ und „Umnutzung des Altbaus der vorhandenen Segelmacherei“ werden durch eine begrünte Platzfläche unterteilt, so dass für das benachbarte Ferienwohnprojekt Primus Marina Resort Heiligenhafen Durchblicke zum Hafen verbleiben. Diese Platzfläche verbleibt bei der HVB.

Die Erschließung der beiden Vorhaben wird über die Fläche des Jachthafenstellplatzes gewährleistet, dessen Zufahrt genutzt werden kann. Die Umsetzung erfolgt über die Ausweisung und grundbuchrechtliche Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der beiden Anlieger.

Die folgende Abbildung zeigt den Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans zu den beiden geplanten Vorhaben „Neubau Gläserne Erlebnissegelmacherei“ und „Umnutzung des Altbaus der vorhandenen Segelmacherei“.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
 für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebriickenpromenade  
 und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

Abbildung 14: Vorhaben- und Erschließungsplan, Lageplan Entwurf





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

## **2.3 Planinhalt und Festsetzungen**

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

Die Art der baulichen Nutzung wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan über die Festsetzung von Sondergebieten geregelt.

Der Altbau wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung SO1 „Maritimes Gewerbe, Handel, Gastronomie“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzung näher bestimmt.

Das SO1 soll die Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen ermöglichen, die dem Betrieb und der Versorgung des Sportboothafens, der Versorgung von Feriengästen und der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben mit maritimem Bezug dienen. Dazu gehören Geschäfts- und Büroräume sowie Ausstellungsräume u.ä., die im Zusammenhang mit dem Segel- und Wassersport oder im Zusammenhang mit dem regionalen Tourismus stehen. Weiterhin soll die Jachthafenpromenade im Umlenkbereich zur Seebrückenpromenade und zur Seebrücke durch die Zulassung gastronomischer Betriebe sowie von Läden und Geschäften für die flanierenden Besucher an Attraktivität und Versorgungsqualität gewinnen. Weiterhin werden nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, die dem Hafen oder dem Segel- und Wassersport dienen, zugelassen. Der Passus „nicht störend“ setzt hierbei den Maßstab der zu beachtenden nachbarschaftlichen Verträglichkeit solcher Handwerks- und Gewerbebetriebe zu den Nutzungen im Umfeld.

Der Neubau der Gläsernen Erlebnissegelmacherei wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung SO3 „Gläserne Erlebnissegelmacherei“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen und die zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzung definiert. Neben Werkstatt-, Fertigungs- und Lagerräumen der Erlebnissegelmacherei gehören dazu auch Geschäfts- und Büroräume, Aufenthalts-, Veranstaltungs-, Mehrzweck- und Ausstellungsräume sowie Verkaufsräume der Erlebnissegelmacherei. Auch hier wird durch den Passus „nicht störend“ der Maßstab der zu beachtenden nachbarschaftlichen Verträglichkeit des Gewerbebetriebes der Erlebnissegelmacherei zu den Nutzungen im Umfeld definiert.

Das zwischen den Vorhabensgrundstücken liegende Gebiet wird ebenfalls als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung SO2 „Maritimes Gewerbe, Handel, Gastronomie“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Nutzung wird hier textlich auf Zufahrten zu Stellplätzen beschränkt.

Die vorhandene Stellplatzanlage Jachthafen wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung SO4 „Stellplätze Jachthafen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Nutzung wird hier ebenfalls textlich auf Stellplätze und ihre Zufahrten beschränkt.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

### 2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

**Grundfläche (GR), Grundflächen für ebenerdige Terrassen (GR Terrassen), Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen bis maximal (GR Überschreitung bis max.)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung von Grundflächen (GR) für die Hauptanlagen auf den Vorhabensgrundstücken (S01 und S03) definiert. Sie sind eng an die Vorhabensplanung angelehnt. Dabei werden im S01 gesondert Grundflächenwerte für ebenerdig nutzbare Terrassenflächen (GR Terrassen) ausgewiesen, weil gewerblich genutzte, gastronomische Außensitzbereiche oder Außenverkaufsflächen ebenfalls Hauptanlagen darstellen.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung von maximal zulässigen GR-Überschreitungsmaßen (d.h. die zusätzliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch Stellplätze, ihre Zufahrten und Nebenanlagen wie befestigte Wege) für die Vorhabensgrundstücke definiert. Die Ausweisung ist wiederum eng an die Vorhabensplanung angelehnt und umfasst in den Sondergebieten S02 und S04 die für die Erschließung erforderlichen Flächen.

Im S01 (Umnutzung Altbau) entspricht die GR von 490 qm zzgl. einer GR Terrassen von 130 qm bei einer Grundstücksgröße von 1.040 qm einer GRZ von rund 0,60. Als GR Überschreitung bis max. werden 830 qm zugelassen, was einer GRZ von 0,80 entspricht.

Im S03 (Neubau Gläserne Erlebnissegelmacherei) entspricht die GR von 400 qm bei einer Grundstücksgröße von 828 qm einer GRZ von rund 0,48. Als GR Überschreitung bis max. werden 660 qm zugelassen, was einer GRZ von 0,80 entspricht.

Aufgrund der prominenten Lage unmittelbar an der vielfrequentierten Jachthafenpromenade ist dieser Grundstücksnutzungsgrad gerechtfertigt.

Gemäß § 17 BauNVO ist als Obergrenze für Sonstige Sondergebiete, zu denen die Flächen S01 und S03 gehören, eine GRZ von 0,80 zulässig, die hier einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen wie Wege, Stellplätze und ihre Zufahrten eingehalten wird.

Da die geplanten Dachüberstände der Gebäude das Maß von 1,50 m nicht überschreiten, werden die Dachüberstände in Abstimmung mit dem Kreis Ostholstein nicht auf die Grundflächen angerechnet.

Für das Sondergebiet S02 wird eine GR Überschreitung bis max. 210 qm zugelassen, welche die Erschließungsflächen ermöglicht. Bei einer Grundstücksgröße von 406 qm entspricht die Grundstücksausnutzung einer GRZ von 0,52.

Für das Sondergebiet S04 wird eine GR Überschreitung bis max. 522 qm zugelassen, welche die Erschließungs- und Stellplatzflächen ermöglicht. Die Grundstücksausnutzung entspricht hier bei einer Grundstücksgröße von 522 qm einer GRZ von 1,00. Weil die Teilfläche der Stellplatzanlage, die hier in Form des S04 zur planungsrechtlichen Absicherung der Erschließung erforderlich und daher in den Geltungsbereich aufgenommen ist, bereits im Bestand nahezu vollständig versiegelt ist, ist dieser Grundstücksausnutzungsgrad gerechtfertigt. Insgesamt verfügt die Stellplatzanlage jedoch über gliedernde Pflanzflächen.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

### **Geschossfläche (GF)**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für die Sondergebiete S01 und S03 die maximal zulässige Geschossfläche (GF) fest.

Im S01 sind 735 qm zulässig. Dies entspricht bei einer Grundstücksgröße von 1.040 qm einer GFZ von rund 0,71.

Im S03 sind 800 qm zulässig. Dies entspricht bei einer Grundstücksgröße von 828 qm einer GFZ von rund 0,97.

Die GFZ-Werte bleiben unter den nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für Sonstige Sondergebiete von 2,4. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass in die Geschossflächenermittlung alle Geschosse einzubeziehen sind, auch solche, die keine Vollgeschosse sind.

### **Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen**

Für den „Altbau“ im S01 wird ein Vollgeschoss ausgewiesen. Für die „Gläserne Erlebnisregelmacherei“ im S03 werden zwei Vollgeschosse zugelassen.

Die Höhe der Bebauung wird weiterhin durch die Festlegung von Obergrenzen bei den First- und Traufhöhen detailliert geregelt. Beim „Altbau“ im S01 wird ein gleichgeneigtes Satteldach vorgeschrieben und durch Höchstmaße bei der Traufhöhe (3,35 m) und bei der Firsthöhe (6,40 m) näher definiert. Bei der „Gläsernen Erlebnisregelmacherei“ im S03 wird ein Flachdach bis 5° Neigung vorgeschrieben, weshalb die Höhe der Bebauung mit der Angabe von zwei Traufhöhen präzisiert wird. Die etwas höhere Traufe wird dabei an der Hafenseite (8,00 m) verortet, während die Traufhöhe auf der Landseite (7,50 m) niedriger bleiben soll.

Durch Festsetzung werden weiterhin die erforderlichen Bezugspunkte bestimmt. Danach sind für die First- und Traufhöhen sowie für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) die jeweils mittlere Geländehöhe der östlich angrenzenden Jachthafenpromenade maßgeblich. Hierdurch wird auch ein ebenergleicher und damit barrierefreier Zugang von der Jachthafenpromenade aus zu den Geschäften gewährleistet.

Da die Höhenlage der Jachthafenpromenade dabei teilweise unter NN +2,00 m liegt, sind die Gebäude durch objektbezogene Hochwasserschutzeinrichtungen (auftriebssichere Gründung und Baukörperausbildung, Dammbalkenverschlüsse an Türen, etc.) gegen Hochwassergefahr zu sichern. Derartige objektbezogene Sicherungsmaßnahmen liegen im Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers/ Eigentümers und sind in der weiteren Genehmigungsplanung auszuformulieren.

### **2.3.3 Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen**

Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen in Form enger Baukörperausweisungen festgelegt. Für ebenerdige Terrassen werden dabei gesonderte Baugrenzen ausgewiesen.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

Für die Sondergebiete S01 und S03 wird offene Bauweise festgesetzt. Dadurch bleiben entlang der Jachthafenpromenade Lücken zu den benachbarten Gebäuden, die auch Durchblicke in die dahinterliegenden Nutzungsreihen erlauben.

Die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung im S01 ist einzuhalten und sichert eine giebelständige Ausrichtung des Gebäudes zur Seebrückenpromenade.

#### 2.3.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

In der Planzeichnung werden in den Sondergebieten S01, S02, S03 und S04 die für Stellplätze nutzbaren Flächen und die als Zufahrten für Stellplätze erforderlichen Flächen gesondert durch eine Linie für Nebenanlagen "Stellplatz" bzw. "Stellplatz Zufahrt" abgegrenzt. Im S02 sind nur Zufahrtsflächen ausgewiesen. Sie sind nur innerhalb dieser markierten Flächen zulässig. Durch textliche Festsetzung werden nur ebenerdige Stellplätze zugelassen und die Ausbildung in Form von Carports oder Garagen ausgeschlossen. Dies dient dem Ziel, dass der ruhende Verkehr in einer zurückgenommenen baulichen Art untergebracht wird und keine zusätzlichen Gebäudekubaturen verursacht.

Für den ruhenden Verkehr wird ein Teil der erforderlichen Stellplätze auf den Vorhabengrundstücken (S01 und S03) und ein weiterer Teil im Bereich des Jachthafenstellplatzes (S04) an der Straße Steinwarder (vor der umzuverlegenden Schrankenanlage) angeordnet. Für die geplanten, gewerblichen Nutzungen wird hierbei ein geringer Kfz-Besucherverkehr zugrunde gelegt, weil die Jachthafenpromenade hauptsächlich fußläufig frequentiert wird und in das städtische Promenaden- und damit auch Radwegenetz gut eingebunden ist.

Die erforderliche Stellplatzanzahl wird gemäß Stellplatzerlass Schleswig-Holstein, Anlage 1, nach folgenden Ansätzen ermittelt und verortet:

##### **Stellplätze Neubau Gläserne Erlebnissegelmacherei**

Bei maximal 18 Beschäftigten werden insgesamt 6 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Heranzuziehen ist folgender Stellplatzschlüssel:

Handwerks- und Industriebetriebe (Nr. 9.1)

1 Pkw-Stellplatz je 50-70 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte /

1 Fahrradstellplatz je 50-70 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte

##### **Stellplätze Umnutzung des Altbaus der vorhandenen Segelmacherei**

Für eine Bäckerei inkl. Cafe mit ca. 52 Sitzplätzen werden 5 Stellplätze und für die Geschäfte mit max. 180 qm Verkaufsfläche 4 Stellplätze benötigt. Insgesamt werden 10 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Heranzuziehen sind folgende Stellplatzschlüssel:

Verkaufsstätte, Geschäftshäuser mit geringen Besucherverkehr (Nr. 3.2)

1 Pkw-Stellplatz je 50 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche /

1 Fahrradstellplatz je 100-150 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

Gaststätte von örtlicher Bedeutung (Nr. 6.1)  
1 Pkw-Stellplatz je 8-12 Sitzplätze /  
1 Fahrradstellplatz je 4-8 Sitzplätze

Die oben dargelegten Stellplatzbemessungen enthalten anteilig Besucherstellplätze. Öffentliche Parkplätze sind nicht vorgesehen.

Durch textliche Festsetzung wird weiterhin geregelt, dass Nebenanlagen wie z.B. Abstellräume nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind und in die Kubatur der baulichen Hauptanlage integriert werden müssen. Dadurch sollen die Grundstücksfreiflächen von verstreut angeordneten Nebenanlagen wie Abstellkammern oder Schuppen freigehalten werden und der optische Gesamteindruck sowie die Sichtbeziehungen von den westlich angrenzenden Baugrundstücken der Ferienhausanlage in Richtung Jachthafen gesichert werden. Von der Regelung ausgenommen wird eine eingehauste Müllstandortfläche im SO1, die bei den Stellplätzen südlich des „Altbaus“ der vorhandenen Segelmacherei vorgesehen ist und in der Planzeichnung verortet wird.

### 2.3.5 Verkehrsflächen

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Straße Steinwarder, die außerhalb des Geltungsbereiches liegt, jedoch unmittelbar im Westen an das Plangebiet im Bereich des SO4 angrenzt. Die Straße Steinwarder ist als städtische Hochwasserschutzmaßnahme auf einem Niveau von NN +2,50 m ausgebaut.

### 2.3.6 Ver- und Entsorgung

Durch textliche Festsetzung wird vorgeschrieben, dass alle erforderlichen Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind. Durch die Ausweisung von Leitungsrechten (vgl. Kap. 2.3.7) wird ein ausreichender Korridor zur Führung der Leitungen gesichert.

Der Vorhabenträger ist für die Herstellung aller erforderlichen Versorgungsleitungen verantwortlich. Er stimmt sich mit den jeweiligen Versorgungsträgern ab. Erforderlichenfalls schließt der Vorhabenträger mit den zuständigen Versorgungsträgern Erschließungsverträge.

#### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist über das vorhandene Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO) gegeben. Der Altbau der vorhandenen Segelmacherei besitzt einen Trinkwasserhausanschluss. An diese Leitung, kann der Neubau angeschlossen werden. Der Vorhabenträger stimmt die Details mit dem zuständigen Versorgungsträger ab.

#### Löschwasser

Gemäß Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 besteht ein Löschwasserbedarf von mind. 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden. Die Löschwasserentnahmestelle muss in einem Umkreis von 300 m liegen. Gemäß Schreiben des Zweckverbandes Ostholstein



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

(ZVO) vom 29.01.2014 kann die erforderliche Menge von 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt werden. Das Schreiben liegt der Begründung als Anlage 1 bei.

#### **Schmutzwasser**

In der Straße Steinwarder ist eine Abwasserdruckrohrleitung vorhanden an die der Altbau der vorhandenen Segelmacherei angeschlossen ist. An diese Leitung, kann der Neubau angeschlossen werden. Der Vorhabenträger stimmt die Details mit dem zuständigen Versorgungsträger ab.

#### **Niederschlagswasser**

Für die Regenwasserentwässerung des Altbaus der vorhandenen Segelmacherei soll die vorhandene Regenwasserkanalisation genutzt werden. Für den Neubau der Gläsernen Erlebnissegelmacherei sowie der befestigten Zufahrts- und Stellplatzflächen soll eine neue Regenwasserkanalisation auf den Grundstücken angelegt werden, die an die vorhandene R-Kanalisation in der Jachthafenpromenade anbindet und damit in den Jachthafen einleitet.

Bei der Beseitigung verschmutzten Niederschlagswassers sind die Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation zu beachten (s. Amtsblatt Schl.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff). Vor der Einleitung in ein Gewässer ist erforderlichenfalls eine Niederschlagswasserklärung vorzusehen.

Die Überprüfung und erforderlichenfalls Einplanung von Behandlungsanlagen erfolgt im Zuge der Genehmigungsplanung.

#### **Energieversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG bzw. SH Netz AG. Der Altbau der vorhandenen Segelmacherei besitzt einen Stromanschluss. An diese Leitung, kann der Neubau angeschlossen werden. Der Vorhabenträger stimmt die Details mit dem zuständigen Versorgungsträger ab.

#### **Gasversorgung**

In der Straße Steinwarder ist eine neue Gasleitung durch den Zweckverband Ostholstein (ZVO) verlegt. Das Plangebiet kann an diese Leitung angeschlossen werden. Dies wird für die beiden Gebäude der alten und neuen Segelmacherei durch den Vorhabenträger angestrebt. Der Vorhabenträger stimmt die Details mit dem zuständigen Versorgungsträger ab.

#### **Telekommunikationsanlagen**

Der Altbau der vorhandenen Segelmacherei besitzt einen Telefonanschluss. An diese Leitung, kann der Neubau angeschlossen werden. Der Vorhabenträger stimmt die Details mit dem zuständigen Versorgungsträger ab.

#### **Feuerwehr**

Die feuerwehrtechnische Erschließung des Plangebietes ist über die östlich angrenzende Jachthafenpromenade gewährleistet. Zur feuerwehr- und rettungstechnischen Erreichbarkeit der Steganlagen des Jachthafens ist diese Promenade bereits im Bestand für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge uneingeschränkt befahrbar.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

Eine zusätzliche Option einer Feuerwehrezufahrt besteht über die Stellplatzzufahrt in den Sondergebieten S04, S03 und S02 und wird durch die Ausweisung eines Fahrrechtes (vgl. Kap. 2.3.7) für Feuerwehr, Not- und Rettungsfahrzeuge gesichert, einschließlich einer Überfahrtmöglichkeit zur Jachthafenpromenade. Die erforderlichen Querschnitte und Radien können berücksichtigt werden.

### **Müllentsorgung**

Der ZVO führt die Abfall- und Wertstoffsammlungen an den Erschließungsstraßen aus. Die Erschließungsstraßen und -wege müssen dafür auch bei parkenden Fahrzeugen ausreichend breit für das Befahren mit Großraum-Sammelfahrzeugen sein. In Stichstraßen muss ein Wendepplatz mit einem Durchmesser von mindestens 20,0 m vorhanden sein.

Wenn diese Rahmenbedingungen nicht erfüllt sind, werden die Sammlungen nur in den nächstgelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten, welche mit dem ZVO abzustimmen sind.

Betroffene Kunden haben nach den Vorgaben des § 19 der Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Ostholstein vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen im Seitenbereich (Bankett/Gehweg) dieser Straßen zur Abholung bereitzustellen.

Im Plangebiet ist kein Wendepplatz vorhanden, weshalb die Zufahrt zu den Gebäuden voraussichtlich nicht durch die Müllfahrzeuge des ZVO genutzt werden. In diesem Fall kann die Abfall- und Wertstoffsammlung an der nächstgelegenen öffentlichen Straße, der Straße Steinwarder, durchgeführt werden. Im Bereich der zugeordneten Stellplätze an der Zufahrt zur Stellplatzanlage Jachthafen im S04 stehen geeignete, straßennahe Flächen als Sammelplatz am Tag der Abfuhr zur Verfügung. Die Abfall- und Wertstofftonnen sind am Tag der Abholung dorthin zu bringen. Die Abstimmung eines Stell- oder Sammelplatzes mit dem ZVO erfolgt im Zuge der weiteren Planung und Vorhabensrealisierung.

## **2.3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

### **Geh- und Fahrrechte**

Die innere Erschließung der Vorhabengrundstücke erfolgt über die Zufahrtsflächen des vorhandenen Jachthafenstellplatzes (S04) sowie ergänzend herzustellende Zufahrtsflächen zu den Stellplätzen in den Sondergebieten S03 und S02. Die Sicherung erfolgt über die Ausweisung von Geh- und Fahrrechten.

Als Fahrflächen werden dabei unterschiedliche Breiten ausgewiesen von

- 6,00 m im S04 (vorhandene Fahrbahnbreite der Stellplatzanlage),
- 5,00 m im S03 (berücksichtigt Begegnungsverkehr und Längsparkierung) und
- 5,00 m bzw. 5,50 m im S02 (berücksichtigt Begegnungsverkehr und Senkrechtparkierung).

Durch textliche Festsetzung werden die jeweils Begünstigten präzisiert.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

Eine Fläche mit Gehrecht im Sondergebiet S02 sichert die fußläufige Anbindung von den Vorhabenserschließungsflächen zur Jachthafenpromenade für die Allgemeinheit. Weiterhin sichert ein Fahrrecht, welches auf Feuerwehr, Not- und Rettungsfahrzeuge beschränkt ist, vom S02 die Überfahrt zur Jachthafenpromenade.

Hinsichtlich der Anlieferung von Waren an die geplanten Gewerbeeinheiten sind die schrankengeschützte Zufahrt über den Jachthafenstellplatz sowie die begrenzten Wendemöglichkeiten zu beachten.

Die an das Plangebiet angrenzende Jachthafenpromenade wird vorrangig durch Fußgänger und Radfahrer genutzt und ist durch den allgemeinen Kfz-Verkehr nicht nutzbar. Die Jachthafenpromenade beinhaltet daneben auch rettungs- und feuerwehrtechnische Funktionen für die Liegeplätze des Jachthafens und kann in Notfällen von den dafür erforderlichen Fahrzeugen befahren werden.

#### **Leitungsrechte**

Die Zufahrtsflächen zu den Vorhabensgrundstücken werden gleichzeitig auch mit Leitungsrechten belegt. Die Leitungsrechte sichern dabei die mediale Ver- und Entsorgung der Vorhabensgrundstücke (vgl. Kap. 2.3.6).

#### **2.3.8 Anpflanzungen**

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind auf den Baugrundstücken der Sondergebiete S01 und S03 hochstämmige Bäume zu pflanzen. Durch textliche Festsetzung werden die mindestens einzuhaltende Pflanzqualität sowie die Baumart "Salix alba – Silber-Weide" geregelt. Die Anpflanzungen dienen der Fortsetzung des vorhandenen Bepflanzungskonzeptes entlang der Jachthafenpromenade.

Durch zeichnerische und textliche Festsetzung werden weiterhin zwei zusammenhängende Flächen in den Sondergebieten S02 und S03 als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dadurch soll zwischen den beiden Baukörpern eine Pflanzfläche von ca. 18 m Breite entstehen, die in Form einer niedrigen Bepflanzung aus Rasen, Staudenbeeten oder Laubsträuchern gestaltet werden soll. Dadurch wird ein Sichtfenster für die zweite Bebauungsreihe der westlich an das Plangebiet angrenzenden Ferienhausbebauung in Richtung Jachthafen gesichert.

Mit den festgelegten Anpflanzungen werden insgesamt positive ökologische Wirkungen gesichert und das Plangebiet hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes neu gestaltet und damit in die Landschaft eingebunden. Die Maßnahmen besitzen dadurch auch Wirksamkeit hinsichtlich des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die festgesetzten Pflanzqualitäten dienen als Mindeststandards der Sicherstellung, dass die Pflanzungen kurz- bis mittelfristig das angestrebte städtebaulich wirksame Wuchsbild erreichen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

### 2.3.9 Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird als überschwemmungsgefährdeter Bereich nachrichtlich übernommen sowie als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Überflutung erforderlich sind, gekennzeichnet.

Nach Generalplan Küstenschutz (GPK) des Landes Schleswig-Holstein sind für Maßnahmen der Küstensicherung entsprechend dem Grundsatz des Landeswassergesetzes (LWG) diejenigen verantwortlich, in deren Interesse das Vorhaben liegt. Danach werden Küstensicherungsmaßnahmen von Gemeinden, zum Schutz der öffentlichen Infrastruktur sowie von sonstige Dritten zum Schutz von privatem Eigentum durchgeführt. Im vorliegenden Fall – einer möglichen Wasser- und Wellenbelastung der vorhandenen und geplanten, privaten baulichen Vorhabensanlagen im Hochwasserfall - ist das private Eigentum zu schützen.

Zum Schutz vor Hochwasser sind Objektschutz-Maßnahmen an den Gebäuden vorzusehen. Für die Realisierung wie auch die spätere Unterhaltung und Wartung zuständig ist der Vorhabenträger bzw. nachfolgende Grundstückseigentümer.

Aufgrund des angestrebten ebenengleichen Zugangs von der vorhandenen Jachthafenpromenade und der damit vorgegebenen Geländehöhe sind für die gewerblich genutzten Gebäude / Räume geplante Erdgeschossfußbodenhöhen von ca. NN +1,60 m bzw. NN +2,00 m vorgesehen. Zur Sicherung gegen Hochwasser sind am Gebäude verschiedene Objektschutz- bzw. Dammbalkenverschlusseinrichtungen zu berücksichtigen und in der Genehmigungsplanung auszuformulieren.

Weiterhin sind besondere Sicherheitsvorkehrungen für Haustechnik, wenn diese unter dem Niveau von NN +2,50 m liegen, vorzusehen und in der Genehmigungsplanung auszuformulieren.

Bei den weiteren Planungen sind zum Hochwasserschutz beispielhaft folgende objektbezogene Maßnahmen und sonstigen Vorkehrungen möglich:

- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Bauwerken, Lagerbehältern, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Eingängen oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung (insbesondere bei Glasfassaden)
- besondere Sicherungsmaßnahmen bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)
- besondere Sicherungsmaßnahmen bei Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- besondere Sicherungsmaßnahmen bei Lüftungseinrichtungen, Lichtschächten, etc.
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mind. NN +3,00 m.

Damit kann die Gefahr von Schäden durch Hochwasser an den geplanten privaten baulichen Anlagen des Vorhabens auf ein vertretbares Restrisiko begrenzt werden.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

Es wird der Hinweis aufgenommen, dass Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden können. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz besteht nicht. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

### 2.3.10 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß der im Umweltbericht durchgeführten Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung werden die Einzelbaumanpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 18 im S01 und S03 sowie die Herstellung der Anpflanzungsflächen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 19 im S02 und S03 zwischen den beiden Vorhabensbaukörpern als Ausgleich zur Neugestaltung des Landschaftsbildes dem Eingriff durch den Neubau der Erlebnissegelmacherei (S03) zugeordnet. Die Kosten für den Ausgleich trägt der Vorhabenträger.

In der Gesamtwürdigung von dargestelltem Eingriff und Ausgleich erscheinen die im Umweltbericht aufgeführten Minderungsmaßnahmen sowie die gebietsinternen Kompensationsmaßnahmen in ihrem Gesamtumfang als angemessen und erforderlich, so dass zusammenfassend der Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz erbracht ist.

### 2.3.11 Regelungen im Durchführungsvertrag

Durch textliche Festsetzungen wird geregelt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 verpflichtet hat.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 vereinbarten Regelungen zum Vorhaben zu beachten sind.

Dadurch wird sichergestellt, dass die im Durchführungsvertrag getroffenen Vereinbarungen und verankerten Regelungen umgesetzt und angewendet werden.

§ 12 Abs. 3 BauGB stellt die Rechtsgrundlage dafür dar, dass die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden ist. Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 21 und 22 wird auf im Durchführungsvertrag geregelte Zulässigkeitsinhalte verwiesen und deren Beachtlichkeit in der Vorhabensplanung festgelegt. Damit „überwacht“ die Gemeinde die Verwirklichung der vertraglichen Vereinbarungen im Durchführungsvertrag bspw. die dort vereinbarten Vorhabensinhalte wie auch dort festgehaltene gestalterische Festlegungen (vgl. Anlage 2).

§ 12 Abs. 3a BauGB „... erlaubt es der Gemeinde, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zu ermöglichen sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen. Zu einem späteren Zeit-



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

punkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zur Planänderung verhältnismäßig einfache Änderung im Durchführungsvertrag die Zulässigkeit des Vorhabens modifiziert werden." (BauGB Kommentar zu § 12 Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger)

Im vorliegenden Fall ist in der textlichen Festsetzung Nr. 21 geregelt, dass gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit dem Eintritt bestimmter Umstände (hier: der Abschluss des Durchführungsvertrags) von den als zulässig beschriebenen Nutzungen nur die im Vertrag festgelegten Vorhaben zulässig sind.

### 2.3.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Lage des Plangebietes erfordert zur Sicherung eines geordneten und einheitlichen Siedlungs- und Landschaftsbildes insbesondere aufgrund des Zusammenhangs mit weiteren baulichen Anlagen des Marina Resorts Heiligenhafen Gestaltungsfestsetzungen. In erster Linie sollen ortsbildprägende und gebietstypische Elemente damit einheitlich definiert werden.

#### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nur die baugestalterische Festsetzung zur „Dachform“ verankert. Damit wird das angestrebte, durch die Baukörper und ihre Dachformen (gleichgeneigtes Satteldach, Flachdach bis 5° Neigung) gebildete Raumbild gesichert.

#### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Durchführungsvertrag**

Weitere baugestalterische Festsetzungen werden im Durchführungsvertrag geregelt und sind bei der Vorhabensplanung ebenfalls zu beachten (vgl. Anlage 2).

Es werden Regelungen getroffen

- zur Art des Bedachungsmaterials und dessen Farbe,
- zur Fassadengestaltung hinsichtlich Materialität und Farbe,
- zu Windschutzwänden für Außensitzbereiche,
- zur Verwendung von Markisen und Sonnenschutzanlagen,
- zu Werbeanlagen und Warenautomaten sowie
- zur Unzulässigkeit von Zäunen und Einfriedungen.

### 2.4 Kennzeichnung

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

Das Plangebiet liegt unter NN +3,50 m und im Einflussbereich der Ostsee. Es ist damit überflutungsgefährdet durch Ostsee-Hochwasser. 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.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

## 2.5 Nachrichtliche Übernahme

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

Das Plangebiet gehört aufgrund des vorhandenen Geländeniveaus zum durch Ostsee-Hochwasser gefährdeten Bereich an der Ostsee und wird nachrichtlich als überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Gebiet mit potentiell signifikantem Hochwasser-Risiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser dargestellt.

## 2.6 Hinweise

### **Anlagen an Bundeswasserstraßen**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen 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. 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 WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

### **Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste gemäß § 77 Landeswassergesetz**

Gemäß § 77 Landeswassergesetz (LWG) ist eine Genehmigungspflicht für die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an der Küste zu beachten. Für die Genehmigung zuständig ist die untere Küstenschutzbehörde.

### **Nutzungsverbote gemäß § 78 Landeswassergesetz**

Die Nutzungsverbote gemäß § 78 Landeswassergesetz sind zu beachten. Erforderlichenfalls sind Ausnahmen bei der unteren Küstenschutzbehörde zu beantragen.

Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach dem Landeswassergesetz.

### **Generalplan Küstenschutz**

Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein.

### **Hinweis zum Bauen im hochwassergefährdeten Gebiet**

In den weiteren Planungen zur Vorhabensrealisierung sollen zum Hochwasserschutz beispielhaft folgende objektbezogene Maßnahmen und sonstigen Vorkehrungen beachtet und präzisiert werden:

- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Bauwerken, Lagerbehältern, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Eingängen oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung (insbesondere bei Glasfassaden)
- besondere Sicherungsmaßnahmen bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)
- besondere Sicherungsmaßnahmen bei Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- besondere Sicherungsmaßnahmen bei Lüftungseinrichtungen, Lichtschächten, etc.
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mind. NN +3,00 m.

Im Hochwasserfall können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden.

Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

### 3. Umweltbericht

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde dem Bauleitplan eine Begründung beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, in dem entsprechend dem Stand des Verfahrens die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht ergeben sich aus der Anlage im BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

#### 3.1 Einleitung

##### 3.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

###### Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Die Ziele und Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 sind im Begründungstext Kapitel 2 dargestellt.

###### Angaben zum Geltungsbereich und zum Standort

Bezüglich der Angaben zum Geltungsbereich und zum Standort wird auf den Begründungstext des VBB Nr. 2 Kapitel 1.3, 1.4 und 1.5 verwiesen.

###### Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Begründungstext des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 Kapitel 2.3 beschreibt die geplanten Festsetzungen und regelt damit den Umfang der Planung. Eine Zusammenstellung der mit dem Vorhaben verbundenen Inanspruchnahme von Boden ist Kapitel 3.3.1 zu entnehmen.

##### 3.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes sind sowohl Fachgesetze als auch auf der Grundlage von Fachgesetzen ausgearbeitete Planungen zu berücksichtigen.

###### Fachgesetze

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Als ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz dient § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB):

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (...)".

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch beachtlich (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Diese Anforderungen werden im Rahmen der Umweltprüfung bearbeitet und finden über entsprechende Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan.

Von Bedeutung sind weiterhin die Vorschriften des Sechsten Abschnitts des Wasserhaushaltsgesetzes zum Hochwasserschutz (§§ 72 ff. WHG), die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN +3,50 m.

Die Umsetzung der im BauGB und auch BNatSchG/LNatSchG genannten Ziele wird durch entsprechende Fachgesetze (z.B. BImSchG, BBodSchG, WHG bzw. LWG), Verordnungen, Richtlinien u.a. flankiert.

### **Fachplanungen**

An Planungen mit flächenbezogenen Darstellungen, die bei der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind, können für das Plangebiet angeführt werden:

- Europäisches Schutzgebietsnetz Natura 2000,
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010,
- Landschaftsprogramm 1999,
- Regionalplan für den Planungsraum II, 2004,
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II, 2003,



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

- Küsten-Überschwemmungsgebiet.

### 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 3.2.1 Umweltauswirkungen der Planung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im nicht überplanten Zustand der einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft wurden im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt und die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgte weiterhin eine Einschätzung der mit der Durchführung der Planung verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes, die im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan dokumentiert und bewertet wurden.

Für das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 wird basierend auf den Ausführungen im Umweltbericht der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, den unter Kapitel 3.5 genannten vorhandenen Daten sowie einer Ortsbegehung eine tabellarische Übersicht zum derzeitigen Umweltzustand einschließlich Bewertung, zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands und zu den zu erwartenden Umweltfolgen der Planung erstellt. Die Ausführungen beinhalten eine Einschätzung der Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter.

Untersuchungsraum der Umweltprüfung ist das Plangebiet des VBB Nr. 2. Über das Plangebiet hinausgehende Wirkungen sind nicht erkennbar.

#### 3.2.2 Tabellarische Darstellung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung

	<b>Umweltzustand Bestand Bewertung</b>	<b>Umweltzustand nach Umsetzung der Planung</b>	<b>Umweltaus- wirkungen Bewertung</b>
<b>Boden</b>	<p>starke Vorbelastung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in den 1970er Jahren großflächig aufgespültes / aufgeschüttetes Gelände,</li> <li>- im Norden des Plangebietes bebaute Flächen (vorhandene Segelmacherei), im Süden durch Jachthafenstellplätze und deren Zufahrten überwiegend versiegelte Flächen,</li> <li>- sehr geringer Anteil unversiegelter Böden mit relativ junger Entwicklungszeit und nur noch bedingt natürlicher Bodenstruktur,</li> <li>- gestörte Lagerungsverhältnisse, geringe Humusdecke sowie geringer Humusanteil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kein flächenmäßiger Verlust von bislang unbefestigtem Boden durch Versiegelung und Befestigung,</li> <li>- teilweise Inanspruchnahme unbefestigter Flächen wird durch Neuschaffung von Pflanzflächen im Bereich zwischen den beiden Vorhabenstandorten aufgewogen,</li> <li>- neue Gehölzpflanzungen auf den unversiegelten Flächen</li> </ul>	<p><b>nein,</b> keine erheblich negativen Auswirkungen</p>



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

	<b>Umweltzustand Bestand Bewertung</b>	<b>Umweltzustand nach Umsetzung der Planung</b>	<b>Umweltaus- wirkungen Bewertung</b>
<b>Wasser</b>	starke Vorbelastung: - Niederschlagswasser wird in bestehende Regenwasserkanalisation ein- und in den Jachthafen abgeleitet, - im Plangebiet kein Oberflächengewässer vorhanden	- keine Veränderung der bestehenden Situation, es bleibt bei der Ableitung des anfallenden Regenwassers in den Jachthafen, - im Vergleich zur vorhandenen Versiegelung keine Änderung der abflussrelevanten Flächen	<b>nein</b> , keine erheblich negativen Auswirkungen
<b>Klima</b>	mittlere Vorbelastung: - aufgrund der Versiegelung und Bebauung vorbelastete, nicht klimawirksame Flächen, - durch die Windverhältnisse an der Ostsee besteht eine gute Durchlüftung, - lokalklimatisch positiv wirkende Vegetationsbestände sind nur in geringem Umfang vorhanden	- aufgrund der günstigen Durchlüftungsbedingungen (Lage in Meeresnähe) wird es durch die Planung zu keiner Veränderung der klimatischen Situation kommen, - Neuschaffung lokalklimatisch positiv wirkender Vegetationsbestände in identischem Umfang wie im Bestand,	<b>nein</b> , keine erheblich negativen Auswirkungen
<b>Lufthygiene</b>	geringe Vorbelastung: - lufthygienische Vorbelastung durch Stellplätze im Bestand vorhanden,	- keine Veränderung der lufthygienischen Situation im Vergleich zum Bestand aufgrund der Ausweisung der baulichen Nutzung, - Verringerung der Stellplatzanzahl im Plangebiet insb. parallel zur Jachthafenpromenade	<b>nein</b> , keine erheblich negativen Auswirkungen
<b>Biotope</b>	starke Vorbelastung: - kein Gehölzbestand vorhanden, - im Bestand lediglich Rasenfläche und kleine Rabatten am Rand der Jachthafenpromenade, - weit überwiegend versiegelte (Stellplätze und Zufahrten) oder bebaute Flächen (Altbau Segelmacherei) stellen „Biotop ohne Biotopwert“ dar	- Erhalt unversiegelter Flächen in den Randbereichen der Vorhabengrundstücke und zwischen den Vorhabenbereichen, - Festsetzung von Anpflanzungen auf der Fläche zwischen den Vorhabenbereichen, - Einzelbaumanpflanzungen	<b>nein</b> , keine erheblich negativen Auswirkungen
<b>Arten</b>	starke Vorbelastung: - keine oder unbedeutende Lebensräume für die heimische Fauna auf Grund der Biotopstruktur von weit überwiegend versiegelten Flächen, - in vorangegangenen Untersuchungen zur 27. FNP-Änderung festgestellte Brutvögel im näheren Umfeld gehören zu den typischen Arten der Siedlungsgebiete, - keine geschützten bzw. gefährdeten Brutvögel im Plangebiet vorhanden	- Entwicklung neuer Lebensräume durch Festsetzung von Anpflanzungen, - ein signifikanter Rückgang betroffener Arten ist unter Beachtung des Populationsansatzes nicht zu erwarten, so dass eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht vorliegt	<b>nein</b> , keine erheblich negativen Auswirkungen  keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

	Umweltzustand Bestand Bewertung	Umweltzustand nach Umsetzung der Planung	Umweltaus- wirkungen Bewertung
Landschaftsbild	<p>mittlere Vorbelastung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- im Norden des Plangebietes Prägung durch gewerbliche, eingeschossige Halle,</li> <li>- im Süden Prägung durch Stellplätze und ihre Zufahrten,</li> <li>- keine Gehölzbestände zur Raumbildung vorhanden,</li> <li>- im Süden teils freier Blick über das Plangebiet zur Jachthafenpromenade und zum Hafen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veränderung des Landschaftsbildes durch Neubau einer zweigeschossigen Halle im südlichen Vorhabensbereich,</li> <li>- Erhalt einer Sichtbeziehung zwischen der im Bau befindlichen Ferienwohnanlage Primus Marina Resort westlich des Plangebietes und dem Jachthafen auf einer 18 m breiten platzartigen Fläche zwischen den Vorhabensbereichen,</li> <li>- Neupflanzung von Bäumen und damit Fortsetzung des vorhandenen Bepflanzungskonzeptes entlang der Jachthafenpromenade im Plangebiet,</li> <li>- Neuanlage von einer niedrigen Bepflanzung aus Rasen, Staudenbeeten oder Laubsträuchern zur landschaftsgerechten Einbindung und Gestaltung des "Blickfensters" zwischen der im Bau befindlichen Ferienwohnanlage Primus Marina Resort und der Jachthafenpromenade</li> </ul>	<p><b>ja,</b> erheblich negative Auswirkungen</p> <p>aber Kompensation durch Neugestaltung des Landschaftsbildes im Plangebiet</p>
Mensch/ Erholung	<p>keine Funktion:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche steht auf Grund der bestehenden Nutzung (Stellplätze und Altbau Segelmacherei) einer Erholungsnutzung nicht zur Verfügung,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung einer möglichen Aufenthaltszone durch Anpflanzungen im Bereich des "Blickfensters" zwischen den Vorhabensbereichen</li> </ul>	<p><b>nein,</b> keine erheblich negativen Auswirkungen</p>
Mensch/ Wohnen	<p>keine bzw. hohe Funktion:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnnutzungen sind im Plangebiet nicht vorhandenen,</li> <li>- westlich angrenzend befindet sich die Ferienwohnanlage Primus Marina Resort Heiligenhafen mit Ferienwohnungen im Bau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die geplanten Vorhaben (Erlebnissegelmacherei und Umnutzung Altbau mit Bäckerei/Cafe und Läden) sind mit der Hauptausrichtung zur Jachthafenpromenade als verträgliche, die benachbarte Ferienwohnnutzung nicht störende gewerbliche Nutzungen einzuordnen,</li> <li>- für die westlich angrenzenden Ferienwohnungen im Primus Marina Resort wird zwischen den Vorhabensbereichen ein möglichst großzügiger Platzbereich mit Durchblick und damit Bezug zum Jachthafen erhalten</li> </ul>	<p><b>nein,</b> keine erheblich negativen Auswirkungen</p>
Kultur- u. Sachgüter	<p>keine Funktion:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- durch die Planung ergibt sich keine Betroffenheit</li> </ul>	<p><b>nein,</b> keine erheblich negativen Auswirkungen</p>

### 3.2.3 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den betrachteten Schutzgütern sind auf Grund der mangelnden Betroffenheit nicht gegeben.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

### 3.3 Eingriffsregelung

#### 3.3.1 Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aufgrund der Planung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG sind „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.“

Gemäß dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ führen Vorhaben, bei denen Boden versiegelt werden soll, regelmäßig zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Im Bereich von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden durch Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen regelmäßig die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild beeinträchtigt. Auf Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, führen die Planungen auch zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Arten und Lebensgemeinschaften". Ferner wirken sich Baumaßnahmen regelmäßig auf das Landschaftsbild aus.

Im Plangebiet handelt es sich weit überwiegend um bebaute oder versiegelte Flächen. Im Bestand sind 2.274 qm bebaut bzw. versiegelt und 67 qm mit offenem Boden oder Schotterbelag belassen. Diese Bereiche stellen „Biotop ohne Biotopwert“ dar. 455 qm sind als Rasenflächen oder Beete angelegt und sind damit als „Biotop mit allgemeinem Biotopwert“ einzustufen (vgl. Abbildung 3).

Zukünftig wird durch die Festsetzungen eine Versiegelung und Bebauung von insgesamt 2.222 qm ermöglicht werden. Das bedeutet im Vergleich zum Bestand eine reduzierte Beanspruchung von 52 qm versiegelter Bodenfläche.

Als unversiegelte Freiflächen verbleiben 574 qm, wobei für etwa 310 qm davon eine Festsetzung zur Anpflanzung von Rasen oder niedrigen Stauden- oder Gehölzbeständen getroffen wird. Die vorgenannten Ausführungen werden durch die folgenden Tabellen veranschaulicht.

**Tabelle 1: Flächenbilanz BESTAND nach Realsituation**

BESTAND Flächennutzung/Biotoptyp	Fläche in qm	Flächenanteil in % des Plangebietes
Bebaute Flächen	490	17,5 %
Versiegelte Flächen	1.784	63,8 %
Teilveriegelte Flächen, Schotter	67	2,4 %
Begrünte Flächen, Rasen und Zierpflanzung	455	16,3 %
<b>Summe BESTAND Plangebiet</b>	<b>2.796</b>	<b>100 %</b>



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

**Tabelle 2: Flächenbilanz PLANUNG gemäß planungsrechtlicher Festsetzungen**

PLANUNG Flächennutzung	Fläche in qm	Flächenanteil in % des Plangebietes
<b>Sondergebiet S01, davon</b>	<b>1.040</b>	<b>37,2 %</b>
bebaut (max.)	490	17,5 %
versiegelt und befestigt, einschl. ebenerdige Terrassen/ Außensitzbereiche (Hauptanlagen) (max.)	340	12,2 %
begrünte Grundstücksfreifläche	210	7,5 %
<b>Sondergebiet S02, davon</b>	<b>406</b>	<b>14,5 %</b>
versiegelt und befestigt (max.)	210	7,5 %
begrünte Grundstücksfreifläche	196	7,0 %
<b>Sondergebiet S03, davon</b>	<b>828</b>	<b>29,6 %</b>
bebaut (max.)	400	14,3 %
versiegelt und befestigt (max.)	260	9,3 %
begrünte Grundstücksfreifläche	168	6,0 %
<b>Sondergebiet S04, davon</b>	<b>522</b>	<b>18,7 %</b>
versiegelt und befestigt (max.)	522	18,7 %
<b>Summe PLANUNG Plangebiet</b>	<b>2.796</b>	<b>100 %</b>

**Tabelle 3: Gegenüberstellung Bestand - Planung**

Flächennutzungstypen	BESTAND Fläche in qm	PLANUNG Fläche in qm	Bilanz Fläche in qm
Bebauung, Versiegelung	2.274	2.222	- 52
Schotter, offener Boden	67	-	- 67
Rasen, Beete, Zierpflanzung	455	574	+ 119

Insgesamt stellt die Planung gemäß Naturschutzrecht keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Biotope und Arten dar. Im Hinblick auf die Schutzgüter Klima und Luft sind keine erheblichen Veränderungen durch die Planung zu erwarten.

Durch den Neubau der „Gläsernen Erlebnisegelmacherei“ als zweigeschossige Halle mit einer Ausdehnung von ca. 26 m Fassadenlänge und ca. 8 m Höhe an der Jachthafenpromenade wird in diesem Abschnitt eine Bauungskante geschaffen, die vorher nicht vorhanden war und dadurch das Landschaftsbild erheblich verändert.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

### 3.3.2 Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind folgende Regelungen vorgesehen:

- Begrenzung der Höhe des Neubaus „Gläsernen Erlebnissegelmacherei“ auf zwei Vollgeschosse mit einer seeseitigen Traufhöhe von 8,00 m und einer landseitigen Traufhöhe von 7,50 m über Gelände.
- Sicherung eines "Blickfensters" zwischen den beiden Vorhabensbereichen und Ausweisung von Flächen mit einer niedrigen Bepflanzung aus Rasen, Staudenbeeten oder Ziergehölzen in diesem Bereich zum Erhalt einer möglichst großzügigen Blickbeziehung zwischen dem Jachthafen, der Jachthafenpromenade und der im Bau befindlichen Ferienwohnanlage Primus Marina Resort Heiligenhafen wie auch andersherum. Das Landschaftsbild wird zudem dadurch neu gestaltet.
- Festlegung von Baumpflanzungen in den Sondergebieten SO1 und SO3 zur Betonung des "Blickfensters". Durch die Wahl der Baumart "Salix alba – Silber-Weide" wird das vorhandene Bepflanzungskonzept entlang der Jachthafenpromenade im Plangebiet fortgesetzt. Dies leistet ebenfalls einen positiven Beitrag bezogen auf die Neugestaltung des Landschaftsbildes.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bestehende Bebauung und die Versiegelung für Stellplätze und deren Zufahrten sowie fehlende, wirksame Begrünungselemente im Plangebiet im Bestand verbleibt nach Umsetzung der oben genannten Neugestaltungsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung und damit kein Eingriff für das Schutzgut Landschaftsbild im Plangebiet. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

In der Gesamtwürdigung erscheinen die aufgeführten Maßnahmen in ihrem Umfang als angemessen und erforderlich, so dass der Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz erbracht ist.

### 3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind vor dem Hintergrund der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans zu betrachten. Entsprechend wurden Alternativen zum Standort auf der Ebene des Flächennutzungsplanes diskutiert, während auf der Ebene des Bebauungsplanes anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erörtert werden.

#### Standortalternative

Im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans sind Flächen für maritimes Gewerbe an zwei Standorten, im Bereich der Hafenspitze sowie an der Jachthafen- und Seebrückenpromenade südlich der Straße Graswarder verortet. Hier befinden sich die einzigen Flächenpotenziale in unmittelbarer Verbindung zum Jachthafen Heiligenhafen, an denen entsprechende gewerbliche Nutzungen mit maritimen Bezug angeordnet werden können.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

### **Planungsalternativen**

Planungsalternativen wurden im Rahmen der Vorentwurfsplanung und hier gerade mit Bezug zum unmittelbar westlich gelegenen Standort der Ferienwohnanlage Primus Marina Resort Heiligenhafen untersucht. Da der vorhandene Altbau der Segelmacherei erhalten und umgenutzt werden soll, verbleibt im Geltungsbereich nur geringer Spielraum für die Anordnung des geplanten Neubaus der „Gläsernen Erlebnissegelmacherei“. Der gewählten Variante, mit einem möglichst weit vom bestehenden Altbau entfernt angeordnetem Neubau wurde der Vorzug eingeräumt, weil nur so die Schaffung einer begrünten Platzfläche als Gliederungselement und eines möglichst großzügigen Durchblicks der benachbarten Ferienwohnanlage Primus Marina Resort Heiligenhafen zum Hafen möglich ist.

## **3.5 Zusätzliche Angaben**

### **3.5.1 Technische Verfahren**

Methodische Grundlagen für den Umweltbericht sind neben der Auswertung vorhandener Unterlagen wie der 27. Änderung des Flächennutzungsplans, Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan, eine Ortsbegehung.

Im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans wurden folgende Untersuchungen und Prüfungen durchgeführt, welche auch die Grundlagen für das hier durchgeführte Bauleitplanverfahren bilden:

- Gutachten zur Bestandserfassung und Bewertung der Biotop, Vögel, Flora/Vegetation zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN (2006).
- Ausgrenzung gesetzlich geschützter Biotop, LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT (2008 a und b).
- Bestandserfassung und Bewertung der Zug- und Rastvögel im Winter/Frühjahr 2008 sowie im Herbst/Winter 2009/2010 zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN (2010a).
- Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens "27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen" mit den Erhaltungs- und Schutzziele der Europäischen Schutzgebiete: SPA "Östliche Kieler Bucht" (DE 1530-491), SAC "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (DE 1631-392), SAC "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel" (DE 1631-393) (FFH-Verträglichkeitsstudie) durch das BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN (2008).

Aktuell wurde durchgeführt:

- Überprüfung und Aktualisierung der Biotopstruktur des Plangebietes durch SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (2013).



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

### **3.5.2 Hinweise zu Schwierigkeiten**

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Angaben lagen nicht vor.

### **3.5.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Nach § 4c Satz 1 BauGB muss die Gemeinde im Rahmen des "Monitorings" die vorhergesehenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung überwachen bzw. im Rahmen der Überwachung auch die entsprechenden unvorhergesehenen Auswirkungen ermitteln, um so in der Lage zu sein, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. In Ergänzung hierzu fragt die Gemeinde einmal im Jahr bei den Fachbehörden kenntlich gewordene, unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zum Geltungsbereich der Bauleitplanung ab.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

#### **4. Verfahren**

##### **4.1 Förmliches Verfahren**

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat in ihrer Sitzung am 26.09.2013 den Einleitungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 gefasst (§ 12 Abs. 2 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 13.01.2014 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Mit Schreiben vom 08.01.2014 wurde die Planung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 gemäß § 16 Landesplanungsgesetz dem zuständigen Innenministerium angezeigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 22.01.2014 bis zum 05.02.2014 durchgeführt. Hierzu konnten Anregungen und Bedenken abgegeben werden (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, sind mit Schreiben vom 08.01.2014 frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Die Abgabe einer Stellungnahme sollte bis zum **13. Feb. 2014** erfolgen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Stadtvertretung hat am 20.03.2014 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.04.2014 bis einschließlich 05.05.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 26.03.2014 in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 26.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.06.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25.06.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

#### **4.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde über den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans unterrichtet. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden 3 Stellungnahmen abgegeben.

#### **4.3 Entwurfsplanung**

Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte die Erstellung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise aus der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Hierbei wurden im Wesentlichen folgende Änderungen in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans vorgenommen:

- Änderung der Grundstücksausnutzung im SO2 und SO4 von GRZ-Werten in GR-Überschreitungswerte bis max. in Quadratmeter.
- Präzisierung von Flachdächern in der textlichen Festsetzung Nr. 8 sowie Ergänzung von zulässigen Neigungswinkeln bei den Dachformen.
- Verortung einer Müllstandortfläche im SO1 in der Planzeichnung und Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 12.
- Ergänzung eines Fahrrechts zur Überfahrt von Feuerwehrfahrzeugen auf die Jachthafenpromenade.
- Ergänzung einer Zuordnungsfestsetzung für den naturschutzrechtlichen Ausgleich.

#### **4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung**

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

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden 4 Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen abgegeben.

#### **4.5 Änderungen und Anpassungen zur Fassung für den Satzungsbeschluss**

Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In der Begründung und in der Planzeichenerklärung auf der Planzeichnung erfolgen redaktionelle Anpassungen



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
 für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
 und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

zum überschwemmungsgefährdeten Gebiet, Gebiet mit potentiell signifikantem  
 Hochwasser-Risiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser.

## 5. Durchführung des Bebauungsplans

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 2 für das Gebiet „westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade und Stellplatzanlage Jachthafen“ hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen für die Stadt Heiligenhafen.

Die durch die Planung sowie die Umsetzung der Vorhaben einschließlich der Erschließung entstehenden Kosten trägt der Investor, die OLEU Segel GmbH.

Weitere Details zur Sicherstellung und Umsetzung des geplanten Vorhabens werden in einem Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

## 6. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in qm	Flächenanteil in % des Plangebietes
Sondergebiet S01	1.040	37,2 %
Sondergebiet S02	406	14,5 %
Sondergebiet S03	828	29,6 %
Sondergebiet S04	522	18,7 %
<b>Summe</b>	<b>2.796</b>	<b>100 %</b>

## 7. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Heiligenhafen am 25.06.2014 gebilligt.

Heiligenhafen, den 18. Aug. 2014



*[Handwritten signature]*  
 Unterschrift  
 (Müller)  
 - Bürgermeister -



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

## **8. Literatur- und Quellenverzeichnis**

BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN (2006): Gutachten zur Bestandserfassung und Bewertung der Biotope, Vögel, Flora/Vegetation zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen. Rostock.

BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN (2008): Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens "27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen" mit den Erhaltungs- und Schutzziele der Europäischen Schutzgebiete: SPA "Östliche Kieler Bucht" (DE 1530-491), SAC "Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht" (DE 1631-392), SAC "Küstenlandschaft Nordseite der Wagrigen Halbinsel" (DE 1631-393) (FFH-Verträglichkeitsstudie). Rostock.

BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. BRIELMANN (2010a): Bestandserfassung und Bewertung der Zug- und Rastvögel im Winter/Frühjahr 2008 sowie im Herbst/Winter 2009/2010 zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans. Rostock.

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2004): Regionalplan 2004 für den Planungsraum II, Schleswig-Holstein Ost, Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein. Kiel.

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (Hrsg.) (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (Hrsg.) (1999): Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999. Kiel.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND LANDWIRTSCHAFT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (Hrsg.) (2003): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck, Gesamtfortschreibung 2003; Kiel.

SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (2008): Stadt Heiligenhafen – Kreis Ostholstein, Flächennutzungsplan – 27. Änderung, Begründung. Quickborn.

## **Gesetze, Richtlinien, Verordnungen und weiteres Material**

BAUGESETZBUCHES (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ – BNATSCHG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

GESETZ ZUM SCHUTZ DER NATUR (LANDESNATURSCHUTZGESETZES - LNATSCHG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301).

GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTS (WASSERHAUSHALTSGESETZ - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585).



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

LANDESBYBAUORDNUNG FÜR DAS LAND SCHLESWIG-HOLSTEIN (LBO SCHL.-H.) in der Fassung  
der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBL. Schl.-H., S. 6)

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME (2008): Abgrenzung  
zwischen Gewässern erster und zweiter Ordnung; Kommunalhäfen an Seewasserstraßen  
im Bezirk des (ehemaligen) ALW Lübeck; Änderung des Erlasses vom 11. Mai 1994/  
XI 410a-5200.20, zuletzt geändert durch Erlass vom 08. August 1996/ X 410a-5200.20;  
Schreiben vom 14.07.2008. Kiel.

RICHTLINIE 79/ 409/ EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom  
2.4.1979 (EG- Vogelschutzrichtlinie).

RICHTLINIE 92/ 43/ EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild-  
lebenden Tiere und Pflanzen vom 21. 5. 1992 (FFH- Richtlinie).

SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ZUM SCHUTZ DES BAUMBESTANDES, in der Fassung vom  
18.08.1992, zuletzt geändert am 11.07.2011.

VERORDNUNG (EG) NR. 338/ 97 des Rates über den Schutz von Exemplaren wildle-  
bender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels.

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG -  
BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBL. I,  
S. 132), geändert durch durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013  
(BGBL. I S. 1548)

VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILDLEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN (BUNDESARTENSCHUTZVER-  
ORDNUNG - BARTSCHV) vom 16.02.2005 (BGBL. I Nr. 11 vom 24.02.2005)

WASSERGESETZ DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (LANDESWASSERGESETZ – LWG) in der Fas-  
sung vom 11. Februar 2008 (GVOBL. S. 91), zuletzt geändert am 15.12.2010  
(GVOBL. S. 850).



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

## 9. Anlagen

### Anlage 1: Löschwassernachweis

  
ZVO ENERGIE GMBH

ZVO Energie GmbH Postfach 1380 23723 Sierksdorf

Seebauer, Wefers u Partner GbR  
Petra Schimansky  
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung | Mediation  
Harksheider Weg 155 c  
25451 Quickborn

Telefon 04561 399-391  
Telefax 04561 399-9391

Thorsten Plath  
t.plath@zvo.com

**Sicherstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz 29.01.2014  
für das Bauvorhaben B-Plan 2, Steinwarder, Heiligenhafen  
Segelmacherei**

Sehr geehrter Frau Schimansky,

für das oben genannte Bauvorhaben benötigen Sie einen Feuerlöschnachweis über 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden.

In dem Bereich von 300 m um das betreffende Objekt ist eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorhanden. Aus denen kann nach unseren Betriebserfahrungen die geforderte Menge entnommen werden, ohne dass die öffentliche Trinkwasserversorgung beeinträchtigt wird.

Diese Aussage gilt für folgende Bedingungen und Zustände im Netz:

- normale Betriebszustände im öffentlichen Trinkwassernetz  
d.h. keine Störung, keine Spitzenzeit, keine Baumaßnahme oder Instandsetzungsarbeit
- jetzige Ausbauzustand der Wasserversorgungsleitungen
- jetzige betriebliche Fahrweise und Versorgungssituation
- Wasserentnahme über ein Standrohr mit zwei B-Abgängen

Im Einzelfall können vor Ort gesonderte Leistungsteste durchgeführt werden, um die exakt zur Verfügung stehende Löschwassermenge festzustellen. Wenn es für spezielle Objekte notwendig erscheint oder wenn die oben angegebene Löschwassermenge erhöht werden muss, können Sie dies bei uns kostenpflichtig in Auftrag geben.

Als Anlage erhalten Sie einen Planausschnitt unseres Wasserrohmetzes, auf denen das betreffende Objekt und die möglichen Hydranten markiert sind. Nur für diese Hydranten gilt unsere obige Aussage.

Mit freundlichen Grüßen  
i.A.   
Thorsten Plath  
Abteilungsleiter Wasserversorgung

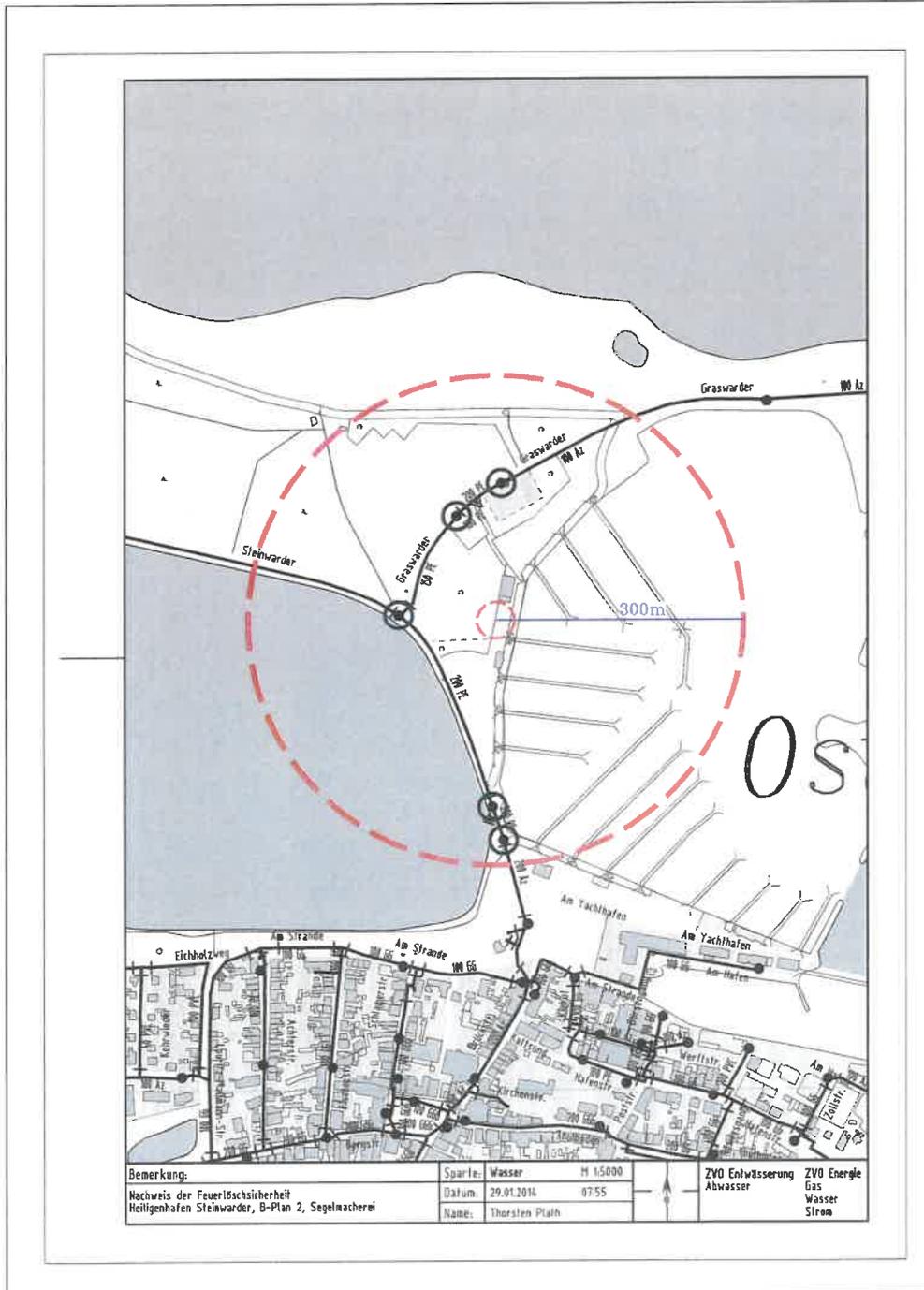
<small>Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Dipl.-Kfm. Rüdiger Lange-Joat Dipl.-Ing. FH Matthias Jannigshöfer Vorsitzender des Beirates: Dipl.-Kfm. Heiko Suhren</small>	<small>Sparkasse Holtsee (BLZ 219 522 40) Konto-Nr. 75 630 Ust.-ID-Nr.: DE 814 066 744 HRB 1892 BS AG Lübeck</small>	<small>Beauftragter: Wageningen 3-13 23730 Sierksdorf Sitz: Sierksdorf</small>
---	--	--

  
TSM  
ENERGY



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
 für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
 und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014

## Anlage 2: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Durchführungsvertrag



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2 | Örtliche Bauvorschriften  
Anlage 3 zum Durchführungsvertrag

07.02.2014

### Präambel

Die Vertragspartner verständigen sich im Zuge des Planungsprozesses darauf, dass zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 die gestalterischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß dieser Anlage 3 gelten sollen und dem Durchführungsvertrag hinzugefügt werden.

### Anlage 3 zum Durchführungsvertrag

**Satzung über örtliche Bauvorschriften  
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Heiligenhafen  
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO)**

#### Art und Farbe des Bedachungsmaterials

1. Es sind harte Bedachungen aus Dachpfannen und Dachdichtungsbahnen aus Kunststoff in den Farben Schwarz, Grau und Anthrazit sowie die Verwendung von Zinkblechen zulässig.
2. Eine leuchtende, spiegelnde, hochglänzende, stark reflektierende Materialwahl bei der Dachdeckung ist unzulässig. Anlagen zur Solarenergie- oder Solarthermienutzung sind davon ausgenommen.

#### Fassadengestaltung

3. Die Fassaden sind in Holz, Glas, Putz, Klinkermauerwerk oder einer Kombination dieser Typen herzustellen.

Als Farben dürfen für die Fassadengestaltung Hellgrau, Dunkelgrau, Weiß, Ziegel-Rot und Rost-Rot verwendet werden.

#### Windschutzwände für Außensitzbereiche

4. Die Errichtung von Windschutzanlagen und -wänden um Außensitzbereiche an der Seebrücken- und Jachthafenpromenade sind unzulässig. Die Aufstellung von Strandkörben, als Sitzgelegenheiten die einen Windschutz bieten, ist zulässig.

#### Markisen und Sonnenschutzanlagen

5. In den Baugebieten S01 und S03 sind als Sonnenschutz nur unifarbene Sonnensegel und unifarbene, werbefreie Markisen zulässig.

#### Werbeanlagen und Warenautomaten

6. Werbeanlagen sind nur in den Baugebieten S01 und S03 und innerhalb dieser nur an der Stätte ihrer Leistung, an den der Seebrückenpromenade und der Jachthafenpromenade zugewandten bzw. von diesen aus seitlich einsehbaren Seiten der Gebäude sowie in baulich untergeordneter Größe und Form zulässig.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2  
für das Gebiet "westlich Jachthafenpromenade zwischen Seebrückenpromenade  
und Stellplatzanlage Jachthafen | Begründung

25.06.2014



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2 | Örtliche Bauvorschriften  
Anlage 3 zum Durchführungsvertrag

07.02.2014

Werbeanlage im Baugebiet S01 sind bis zur Traufkante bzw. an den Giebelseiten des Gebäudes bis zur Unterkante der Fenster des Dachgeschosses zulässig.

Werbeanlage im Baugebiet S03 sind bis zur Traufkante zulässig.

Mit dem Gebäude verbundene Werbetafeln dürfen im Baugebiet S01 eine Größe von 2 m<sup>2</sup> und eine Anzahl von 4 Stück und im Baugebiet S03 eine Größe von 6 m<sup>2</sup> und eine Anzahl von 3 Stück nicht überschreiten.

Werbeanlagen müssen zu den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand von 0,50 m einhalten.

Parallelwerbung darf nicht mehr als 0,30 m vor die Fassade ragen.

Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen, sogenannte Ausleger, dürfen nicht mehr als 0,80 m vor die Fassade ragen und nicht höher als 0,80 m sein.

Leuchtschilder, Lichtwerbung und beleuchtete Werbeanlagen sind zulässig, außer solche mit blinkendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht. Die Vorgaben für Anlagen an Bundeswasserstraßen sind zu beachten<sup>1</sup>.

Freistehende Werbeanlage sind in den Baugebieten S01 und S03 unzulässig.

Warenautomaten sind im Plangebiet unzulässig.

#### Zäune, Einfriedungen

- Die Errichtung von Zäunen oder Mauern entlang von Grundstücksgrenzen ist unzulässig. Davon ausgenommen ist die Errichtung von Sichtschutzwänden für Müllstandorte und von mobilen Wänden, die dem Hochwasserschutz der Gebäude dienen.

#### <sup>1</sup> Anlagen an Bundeswasserstraße

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der jeweils aktuellen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.